Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 29/07/2025 9:12:13 a. m.
Salida VUR No: 25-3-15627
Concepto: 254020
Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C., 29 JUL 2025

Señores:
AMARILO S.A.S
aura,ramirez@amarilo.com; jose.cortes@amarilo.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-25-4020**

Respetados Señores:

En atención a su solicitud, me permito informarles que de conformidad con el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 "*Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.*", el predio presenta la siguiente estructura normativa:

ZONIFICACIÓN

DIRECCIÓN ACTUAL: KR 84 C 128 28 / CL 128 B 80 31	**CHIP**: AAA0142FMCX / AAA0244FUKC

LOCALIDAD: SUBA	**BARRIO:** VEREDA SUBA NARANJOS
UPL: NIZA y RINCÓN DE SUBA	**Decreto**: 555 de 2021 - Anexo 5 Decreto 466 de 2024

Áreas de Actividad: AAPGSU (Proximidad)		**Zonas:** Generadora Soportes Urbanos
Sistema de Movilidad:	Con frente o costado a malla vial intermedia.	**Tratamiento:** Desarrollo (D/Rg 4A)
Amenaza por movimientos en masa:	Media	

De acuerdo con la información suministrada y revisada la Base de Datos Geográfica de la secretaria Distrital de Planeación, el predio presenta las siguientes condiciones:

1. El predio no ha hecho parte de un planteamiento urbanístico, razón por la cual, el predio es considerado **predio Urbanizable no Urbanizado**, siendo aplicables las disposiciones contenidas para el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.

   Como requisito para solicitar la licencia de urbanización, todo proyecto deberá contar con el plano topográfico actualizado, vial y cartográficamente, incorporado ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

2. El predio hace parte del **área Pre-delimitada para la adopción de un Plan Parcial denominado Hunza**; Al respecto el artículo 277 del Decreto 555 de 2021, establece:

   "Artículo 277.Actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Desarrollo. *Las actuaciones urbanísticas en aplicación del tratamiento de desarrollo se tramitarán mediante la formulación y adopción previa de planes parciales o por vía directa de trámite de licenciamiento urbanístico, según se dé el cumplimiento de las siguientes condiciones:*

   (...)

2. En suelo urbano:

2.1. Mediante el respectivo plan parcial[1], cumpliendo con las disposiciones establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo adicione o sustituya:

*2.1.1. **Cuando hagan parte de las áreas predelimitadas a las que se refiere el Mapa "Planes parciales Pre delimitados", que requieran de gestión asociada y tengan más de diez (10) hectáreas**."*

(...)

(Lo resaltado fuera de texto)

Entendido lo anteriormente mencionado, me permito atender de manera puntual sus consideraciones en los siguientes términos:

1. *"Por favor indique y certifique que actos administrativos de licencias de urbanismo y construcción sobre los predios están vigentes a la fecha"*

Respuesta

De acuerdo con la información suministrada por la base de Datos POT 2021 - Fuente Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Cartografía y Estadística de Fecha diciembre 2024, los predios objeto de consulta no contiene Actos Administrativos asociados a licencias de urbanismo y/o Construcción vigentes a la fecha de expedición del presente documento.

2. *"Que el concepto de norma urbana por favor especifique lo siguiente:*

---

[1] "***Artículo 495.Plan Parcial**. Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del presente Plan en el suelo de expansión urbana y en las áreas del suelo urbano, que según las disposiciones de los tratamientos urbanísticos de desarrollo o de renovación urbana en la modalidad de revitalización deban desarrollarse bajo este instrumento. Articula los objetivos de ordenamiento con los de gestión de suelo, mediante la definición de condiciones técnicas, jurídicas, económicas, financieras y de reparto equitativo de cargas y beneficios para su ámbito de aplicación.*

El Plan Parcial incluirá como mínimo los contenidos establecidos en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las disposiciones del presente Plan y todas aquellas que las adicionen o complementen.

***Parágrafo 1.** El Plan Parcial no podrá contradecir o modificar las determinaciones y normas estructurales establecidas en el presente Plan. Podrán precisar y ajustar los trazados de los sistemas de movilidad, de espacio público o del sistema del cuidado y servicios sociales, de cuidado y servicios básicos que se localicen en su interior, siempre y cuando no se afecte la conectividad y movilidad vehicular y peatonal, ni la integridad del espacio público construido y se cuente con los estudios topográficos y diseños que soporten estas decisiones.*

***Parágrafo 2.** Tratándose de Planes Parciales sujetos al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de revitalización se deberán incluir en el documento técnico de soporte un estudio de títulos de los predios e inmuebles que se localizan en su ámbito de aplicación, la estrategia para su saneamiento, el cronograma de gestión y ejecución del Plan Parcial y un Plan de Gestión Social que busque la permanencia de los propietarios y/o moradores y las actividades económicas, tradicionales o artesanales presentes en el ámbito de planificación.*

***Parágrafo 3.** La adopción de Planes Parciales se someterá al procedimiento establecido en la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que los modifiquen o sustituyan. En los aspectos no previstos en el procedimiento mencionado se aplicará la Ley 1437 de 2011 o las normas que la modifiquen o sustituyan.*

***Parágrafo 4.** La administración reglamentará la conformación del Comité Distrital de Planes Parciales dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan. Hasta entonces, continuarán vigente el Decreto Distrital 638 de 2001 aplicables al Comité Distrital de Renovación Urbana y las disposiciones del Decreto Distrital 436 de 2006 aplicables al Comité Técnico de Planes Parciales".*

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

a. *Afectaciones ambientales*
b. *Afectaciones viales*
c. *Afectaciones de servicios públicos*
d. *Usos permitidos*
e. *Obligaciones urbanísticas*
f. *Edificabilidad máxima permitida*
g. *plusvalía*

Respuesta

En relación con el literal a) de su petición, se informa que los predios objeto de consulta se encuentran localizados parcialmente dentro de la Estructura Ecológica Principal, de la siguiente manera:

COMPONENTE	CATEGORÍA	ELEMENTO	INSTRUMENTO DE MANEJO
Zonas de Conservación	Áreas protegidas del orden Distrital	Parques Distritales Ecológicos de Montaña / Mirador de los Nevados – Sur	Plan de Manejo Ambiental

*"**Parques Distritales Ecológicos de Montaña**. Son áreas de alta pendiente en suelo urbano y rural, caracterizadas por contar con remanentes de bosques altoandinos dispersos y ecosistemas subxerofíticos de gran importancia ecosistémica entre otros que, por su estructura y función ecosistémica, aportan a la conservación de la biodiversidad y los servicios ecosistémicos, la conectividad ecológica y a la resiliencia climática de los entornos urbanos, rurales y de transición a escala local y regional. Su manejo busca restaurar y preservar las comunidades de especies nativas, y ofrecer espacios para la contemplación, la educación ambiental y su reconocimiento como sistemas socio ecológicos por parte de la población.*

El régimen de usos de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña es el siguiente:

Usos principales	Usos compatibles	Usos condicionados	Usos prohibidos
Conservación Restauración: Restauración de ecosistemas, recuperación de ecosistemas, rehabilitación de ecosistemas. Conocimiento: Educación ambiental, investigación y monitoreo.	Sostenible: Aprovechamiento de los frutos secundarios del bosque y actividad de contemplación, observación y conservación.	Restauración: Medidas estructurales de reducción del Riesgo y obras para el mantenimiento, adaptación y recuperación de las funciones ecosistémicos – caudales. Sostenible: Ecoturismo, viverismo, agricultura urbana y periurbana y puntos de la tierra.	Todas las actividades que no se encuentran en los usos principales compatibles o condicionados.

*En todo caso, las áreas que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal en cualquiera de sus componentes, categorías y elementos constituyen **SUELO DE PROTECCIÓN**.*

Al respecto, el parágrafo 1 del artículo 12 del Decreto 555 de 2021, indica:

*"**Parágrafo 1**. El suelo de protección está constituido por las zonas y áreas de terreno localizadas dentro de cualquiera de las anteriores clases de suelo, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse ..."*

(Lo resaltado fuera de texto).

En cuanto a los literales b) al g) de su petición, se precisa que será el Plan Parcial, una vez adoptado mediante el instrumento respectivo, el que establecerá la infraestructura de soporte, los usos del suelo permitidos, las obligaciones urbanísticas, la edificabilidad máxima y las plusvalías aplicables a los predios objeto de consulta.

SANZ MONTAÑO

NOTA:

La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante Licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

El presente concepto no constituye licencia de funcionamiento, ni legaliza o autoriza construcción, modificación o adecuación, refiriéndose únicamente a la viabilidad del uso y las condiciones de edificabilidad dada la ubicación del predio; se expide con base en la información suministrada por el solicitante, la cual recibimos bajo el principio constitucional de la buena fé; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo.

Cordialmente,

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO CURADOR URBANO 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com