Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 28/08/2025 9:21:27 a. m.
Salida VUR No: 25-3-17760
Concepto: 254482
Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

28 AGO 2025

Señores:
MAURICIO HERNANDEZ GARCIA
ARQUITECTOS ASOCIADOS
mauricio@mhgarquitectosasociados.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-25-4482**

Respetado Señor:

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 52 238 26	**CHIP**: AAA0141DDWF

LOCALIDAD: SUBA	**URBANIZACIÓN:** DESARROLOLO URBANISTICO HACIENDA SAN SIMÓN
UPL: TORCA	**Decreto**: 555 de 2021

Área de Actividad: AAERVIS (Estructurante)	**Zona:** Receptora de Vivienda de Interés Social
Sistema de Movilidad: Con frente o costado a Malla Intermedia	**Tratamiento:** Renovación (R)

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 hace parte del **Plan de Ordenamiento Zonal de Norte *"Lagos de Torca"*** adoptado mediante Decreto 088 de 2017. Al respecto de la aplicabilidad de las normas urbanas, el artículo 597 del Decreto Distrital 555 de 2021, establece:

> ***"Artículo 597: Transición de los Planes Zonales y de Ordenamiento Zonal.*** *Los planes zonales y de ordenamiento zonal adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, continuarán produciendo todos los efectos jurídicos dentro de su ámbito de aplicación, considerando las siguientes condiciones:*
>
> *1. El Plan de Ordenamiento Zonal "Lagos de Torca" se someterá a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones, así como a lo dispuesto en las actas de concertación contenidas en la Resolución n.°2513 de 2016 de la CAR y n.°02074 de 2016 de la Secretaría Distrital de Ambiente, o las normas que los modifiquen o sustituyan, con las siguientes condiciones:*
>
> *(...)"*

(Lo resaltado fuera de texto)

2. El predio hace parte de la Delimitación de la Actuación Estratégica N° 1 (Lagos de Torca) entendida esta como:

> *"Las Actuaciones Estratégicas - AE son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad. Además, las AE son un instrumento de planeación de segundo nivel en el marco del presente Plan ".*

Al respecto de lo anterior el artículo 481 del Decreto 555 de 2021, establece:

> ***"Artículo 481.Actuación Estratégica Lagos de Torca**. La actuación estratégica de "Lagos de Torca" se someterá a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y demás disposiciones que adicionen o complementen."*

En atención a lo señalado previamente, damos respuesta a las inquietudes presentadas, siguiendo el orden en que fueron solicitadas, de la siguiente forma:

> 1. *Cual es el marco normativo para el desarrollo del predio. (Usos, alturas, cesiones, exigencia de estacionamientos, sótanos, semisótanos, etc.)*

Respuesta:

Como se mencionó al comienzo de este documento, el predio se encuentra ubicado dentro del ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte "Lagos de Torca", por lo que le son aplicables las disposiciones de los artículos 481 y 597 del Decreto Distrital 555 de 2021 (POT), que señalan:

> ***"Artículo 481.Actuación Estratégica Lagos de Torca**. La actuación estratégica de "Lagos de Torca" se someterá a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y demás disposiciones que adicionen o complementen."*
>
> *(...)*
>
> ***Artículo 597: Transición de los Planes Zonales y de Ordenamiento Zonal.** Los planes zonales y de ordenamiento zonal adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, continuarán produciendo todos los efectos jurídicos dentro de su ámbito de aplicación, considerando las siguientes condiciones:*
>
> *2. El Plan de Ordenamiento Zonal "Lagos de Torca" se someterá a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones, así como a lo dispuesto en las actas de concertación contenidas en la Resolución n.°2513 de 2016 de la CAR y n.°02074 de 2016 de la Secretaría Distrital de Ambiente, o las normas que los modifiquen o sustituyan, con las siguientes condiciones:*
>
> *(...)"*

(Lo resaltado fuera de texto)

En este sentido, y de conformidad con la disposición expresa de la transición prevista en el Plan de Ordenamiento Territorial, el marco normativo aplicable para el desarrollo del predio corresponde al Decreto 088 de 2017 y sus modificaciones.

> 2. *Si el Decreto 088 de 2017 es la norma prevalente para el desarrollo urbanístico del predio y en consecuencia este se encuentra en tratamiento de renovación Urbana, como puede proponerse la mezcla de usos teniendo en cuenta que el sector está definido como residencial,*

Respuesta:

Como primera medida, se precisa que el predio se localiza en el Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana, en la modalidad de Reactivación, dentro del Área de Actividad Residencial – Zona Residencial Neta, conforme a lo dispuesto en el artículo 141 del Decreto 088 de 2017, que señala:

> ***ARTÍCULO 141. Ámbito de aplicación.***
>
> *Se entenderán efectivamente incorporados al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación, los sectores delimitados en el Plano No. 11 "Tratamientos Urbanísticos" del presente decreto bajo la convención de "Tratamiento de Renovación Urbana", siempre y cuando los predios hayan cumplido con la totalidad de las obligaciones de los actos administrativos bajo los cuales se desarrollaron y se trate de actuaciones que tengan un área mínima de 5.000 m2 de predio o predios que tengan un frente mínimo de 35 metros sobre vías de la malla vial vehicular. No aplica para predios desarrollados bajo licencias temporales.*
>
> *(...)"*

Al respecto de los usos del suelo, el artículo 19 del Decreto Distrital 049 de 2018 *"Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 088 de 2017"*, señala:

> ***"Artículo 19°. Usos del suelo para las zonas incorporadas bajo el Tratamiento Urbanístico de Renovación***

Urbana.

Modifíquese el artículo 142 del Decreto Distrital 088 de 2017, el cual quedará así:

*"**ARTÍCULO 142 Usos del suelo para las zonas incorporadas bajo el Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana.***

Los usos del suelo permitidos y las condiciones para su desarrollo corresponden a lo establecido en el capítulo 1 "Normas sobre usos" del Título III "Norma Urbanística" del présenle Decreto, según el área de actividad en la que se localice el predio."

En este sentido, el artículo 95 y numeral 3, artículo 97, capítulo 1 *"Normas sobre usos"*, Título III *"Norma Urbanística"* del Decreto 088 de 2017, señala:

ARTÍCULO 95. Área de Actividad Residencial.

Es la que designa un suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Dentro del ámbito de aplicación de Ciudad Lagos de Torca se encuentran las siguientes Zonas del Área de Actividad Residencial:

Zonas del área de Actividad	***Aplicación***
Zona Residencial Neta	*Zonas de uso exclusivo residencial. **Se permite la presencia limitada de comercio y servicios, sin superar el 5% del área bruta del sector normativo**, siempre y cuando se localicen de forma tal que no generen impactos negativos, privilegiando su ubicación sobre las vías de la Malla Vial Arterial e Intermedia. El plan parcial deberá definir las áreas en las que se desarrollará el 5% del área bruta permitido en comercio y servicios.*

(...)

ARTÍCULO 97 Usos indicativos del suelo.

(...)

3. ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL:

ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL			
Zona Residencial Neta			
	Uso General	***Uso Específico***	***Escala***
Principales	*Vivienda*	*Multifamiliar*	*N/A*
Complementarios	*Equipamientos Colectivos, Deportivos y Recreativos*	*Educativo, Cultural, Bienestar Social, de Culto, Deportivos y Recreativos*	*Vecinal*
	Comercio	*Locales con áreas de ventas de hasta 500 m2 cada uno*	*Vecinal*
	Servicios Personales	*Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento*	*Vecinal*
Restringidos	*Equipamientos Colectivos, Deportivos y Recreativos*	*Educativo, Cultural, Salud, Bienestar Social, de Culto, Deportivos y Recreativos*	*Zonal*
	Comercio	*Almacenes, Supermercados y Centros Comerciales e Hipermercados de hasta 2.000 m2 de área de ventas*	*Zonal*

ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL			
Zona Residencial Neta			
	Uso General	**Uso Específico**	**Escala**
	Servicios Personales	*Servicios Alimentarios, Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento*	*Zonal*

En relación con lo expuesto, la mezcla de usos procede mediante el desarrollo de los usos complementarios o restringidos previstos en el artículo 97 del Decreto 088 de 2017, en la proporción establecida en el artículo 95 del mismo Decreto.

3. *Al desarrollar un proyecto urbanístico en el mencionado predio (aprox. 30,000 M2), con diversos usos, alturas, obras complementarias y cesiones, estaríamos hablando de un proceso de reurbanización? Si así fuera, el marco normativo seguiría siendo 088 de 2017? Cómo se configura dicho cuadro de áreas de cesión?*

Respuesta:

Si, se estaría hablando de un proceso de reurbanización en la medida que el proyecto se acoja a los aportes voluntarios de carga general bajo el reparto de cargas y beneficios establecidos por el Decreto 088 de 2017.

En esta medida, y dado que los proyectos deben asumir cargas urbanísticas para la generación de espacio público y la construcción de vías mediante la entrega de suelo en sitio, resulta obligatorio tramitar y obtener la respectiva licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización, de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o en las normas que lo sustituyan o modifiquen.

El cuadro de áreas de cesión, para el presente caso, deberá contener la identificación del área total del predio, el nombre de la cesión, el área expresada en metros cuadrados y el porcentaje de participación con respecto al predio objeto de reurbanización. Dichas cesiones deberán cumplir, en todo caso, con el porcentaje mínimo exigido para el Tratamiento de Renovación Urbana.

4. *Si ha lugar, aplica algún tipo de obligación y o actualización catastral por plusvalía?*

Respuesta:

El articulo 34 del Decreto 049 de 2018 2018 *"Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 088 de 2017"*, señala:

> ***"Artículo 34°. Remisión de la reglamentación urbanística para la determinación de la participación en Plusvalía.*** *Modifíquese el artículo 219 del Decreto Distrital 088 de 2017, el cual quedará así:*
>
> ***"ARTÍCULO 219 Remisión de la reglamentación urbanística para la determinación de la Participación en Plusvalía.***
>
> *Para efectos de establecer el mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarías de la participación en plusvalía con características geoeconómicas homogéneas, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- determinará el nuevo precio de referencia (P2) por metro cuadrado de los inmuebles sujetos a la participación en la plusvalía, teniendo en cuenta las condiciones establecidas en los artículos 75, 76 y 77 de la Ley 388 de 1997 y las condiciones establecidas en los Documentos Técnicos de Soporte señalados en el numeral 2 del artículo 5 de este Decreto.*
>
> *El mayor valor generado por m2, se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P2) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P1), correspondiente a los avalúos efectuados por el estudio "Zonas Homogéneas Geoeconómicas POZ Norte 2010" realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, como lo dispone el artículo 212 de este Decreto.*
>
> *Cuando se adopten los planes parciales, la Secretaría Distrital de Planeación remitirá a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital el estudio comparativo de norma que sirvió de sustento para la determinación del correspondiente hecho generador de la participación en plusvalía."*

Ahora bien, el articulo 220 del Decreto 088 de 2017; indica:

> ***"ARTÍCULO 220. Exigibilidad y cobro de la Participación en Plusvalía.***
>
> *En los términos del artículo 83º de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012, la participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria el efecto de plusvalía, en el momento en que se presente cualquiera de las siguientes situaciones:*
>
> *1. Expedición de la licencia de urbanización o construcción, según sea el caso, aplicable para el cobro de la Participación en la Plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.*
>
> *2. En los actos que impliquen la transferencia del dominio sobre el inmueble objeto de Plusvalía donde se configuren la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.*
>
> ***Parágrafo:*** *Para proyectos que se desarrollen por etapas, se seguirá lo dispuesto en el artículo 2.2.5.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan."*

(Lo resaltado fuera de texto)

5. *Teniendo en cuenta que la Urbanización San Simón es un desarrollo residencial unifamiliar y que el Decreto 088 de 2017 prohíbe la vivienda unifamiliar para las manzanas y supermanzanas, es posible presentar un proyecto urbanístico que incluya una propuesta con* ***casas*** *dentro de un esquema de* ***agrupación de vivienda o condominio*** *para darle tratamiento de vivienda multifamiliar en el que, desde luego, no se venderán lotes independientes?*

6. *Dentro de dicho desarrollo multifamiliar es posible proponer de manera complementaria edificios de apartamentos?*

Respuesta:

Si, es posible cualquiera de los dos planteamientos siempre y cuando se cumpla en todo momento con el uso residencial mediante la tipología de multifamiliar.

7. *Con relación a los estacionamientos, quisiera aclarar cuál es la exigencia de cupos por vivienda, y si es la misma para cualquier tipo de vivienda.*

Respuesta:

Al respecto, el articulo 165 del decreto 088 de 2017, señala:

> ***"ARTÍCULO 165. Estacionamientos.***
>
> *La cuota exigida de estacionamientos según el uso o usos planteados corresponde a la indicada en el cuadro Anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. De acuerdo con lo establecido en la Nota 2 de dicho cuadro, para proyectos multifamiliares en zonas residenciales netas la exigencia será la prevista para los sectores B, C y D."*

En estos términos tenemos que el cuadro anexo N° 4 del Decreto 190 de 2004 para los sectores de demanda B, C y D presenta la siguiente exigencia:

CLASE	LOCALIZACIÓN	TIPO	ZONAS NORMATIVAS POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS		
			B	C	D
Vivienda Multifamiliar	En zona residencial neta	Privados:	1 x vivienda		
		Visitantes:	1 x 4 viviendas		

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