Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 9/09/2025 9:03:06 a. m.
Salida VUR No: 25-3-18689
Concepto: 254729
Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

09 SEP 2025

Señores:
PRODESA Y CIA S.A.
castilla.m@prodesa.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-25-4829**

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: AC 63 86 96	**CHIP**: AAA0231BKFZ

LOCALIDAD: ENGATIVA	**URBANIZACIÓN:** SAN IGNACIO 6 (ETAPA 2 SANTA MÓNICA)
UPL: TABORA	**Decreto**: 555 de 2021

Área de Actividad: AAGSM (Grandes Servicios Metropolitanos)		
Sistema de Movilidad:	Cuenta con frente o costado a malla vial arterial construida	**Tratamiento:** Consolidación (C/3)

Por otro lado, en relación con su consulta específica, en la cual manifiesta: *"Con fundamento en lo expuesto, se solicita aclaración sobre el régimen normativo aplicable para efectos de obtener en el predio objeto de consulta una* ***licencia de construcción derivada de una licencia de urbanización revalidada conforme al decreto 327 de 2004,*** *en particular se pregunta:*

1. *¿Debe entenderse que para el trámite de la licencia de construcción del predio en mención aplica el régimen de situaciones jurídicas consolidadas, y por tanto, para tramitar la licencia de construcción son exigibles únicamente los requisitos del decreto 327 de 2004, es decir: concepto de restricción de altura por parte de la Aeronáutica Civil y concepto de compatibilidad del uso residencial por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente?*

2. *¿O se requiere que la Aeronáutica Civil emita un concepto bajo lo previsto en el articulo 243 del Decreto 555 de 2021, a pesar de que la licencia de urbanización y su revalidación se sustentan en el régimen normativo anterior? En ese caso, ¿cuál sería el sustento jurídico para aplicar disposiciones de un régimen posterior a una licencia ya otorgada y revalidad conforme al marco normativo previo?"*

Esta Curaduría Urbana se permite se permite dar alcance en el orden por usted requerido de la siguiente manera:

ARQ. MARCELA FORERO JIMÉNEZ
CURADOR URBANO 3(E)

1. Mediante Resolución RES 11001-3-19-0198 del 31 de enero de 2019 se concedió Licencia de Urbanización para la Etapa 2 del desarrollo denominado **SAN IGNACIO 6 (ETAPA 2 SANTA MÓNICA).** Esta decisión se ejecutorio el 8 de marzo de 2019, **vigente hasta el 8 de marzo de 2021**.

   El 22 de mayo de 2020, en el marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica ocasionada por la pandemia COVIOD-19, fue expedido el Decreto Nacional 691, el cual adicionó un parágrafo transitorio al articulo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual señala:

   > ***"PARÁGRAFO 2 TRANSITORIO.*** *Ampliar automáticamente por un término de nueve (9) meses la vigencia de las licencias urbanísticas que, al 12 de marzo de 2020, estuvieren vigentes".*

   En razón a lo anterior, la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución RES 11001-3-19-0198 del 31 de enero de 2019, ejecutoriada el 8 de marzo de 2019 y vigente hasta el 8 de marzo de 2021, al ampliarse automáticamente el termino de su vigencia producto de la decisión adoptada por el Decreto Nacional 691 de 2020, **la mencionada Licencia conto con una vigencia hasta el 8 de diciembre de 2021.**

- Mediante Resolución N° 11001-3-21-1898 del 2 de diciembre de 2021, se concede prórroga por un término de doce (12) meses adicionales, contados a partir de la fecha de vencimiento de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución RES 11001-3-19-0198 del 31 de enero de 2019. Esta decisión se ejecutorio el 13 de diciembre de 2021, rige a partir del 9 de diciembre de 2021, **vigente hasta el 8 de diciembre de 2022**.

- Mediante Resolución N° 11001-3-23-0150 del 13 de enero de 2023 se concede una nueva Licencia de Urbanización, en virtud a la Revalidación solicitada, por una sola vez, y con término de vigencia de veinticuatro (24) meses, prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de ejecutoria de la mencionada Resolución, con el objeto de culminar las obras, y actuaciones autorizadas en la Resolución RES 11001-3-19-0198 del 31 de enero de 2019. Esta decisión se ejecutorio el 2 de febrero de 2023, **vigente hasta el 2 de febrero de 2025**.

- Mediante Resolución N° 11001-1-24-1925 del 19 de diciembre de 2024, se concede prórroga por un término de doce (12) meses adicionales, contados a partir de la fecha de vencimiento de la nueva Licencia de Urbanización concedida en virtud de la revalidación otorgada por la Resolución N° 11001-3-23-0150 del 13 de enero de 2023. Esta decisión se ejecutorio el 10 de enero de 2025, rige a partir del 2 de febrero de 2025, **vigente hasta el 2 de febrero de 2026**.

  Entendiendo que la Licencia de Urbanización se encuentra vigente en virtud de la prórroga otorgada mediante la Resolución N° 11001-1-24-1925 del 19 de diciembre de 2024, resulta aplicable al presente caso lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"*. Dicho marco normativo ha sido reafirmado en el régimen de Transición, Documentos y Vigencias del Plan de Ordenamiento Territorial, específicamente en el numeral 2 del artículo 594 del Decreto Distrital 555 de 2021, *"Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."*, el cual señala:

  > ***"Parágrafo 4°.*** *Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:*
  >
  > *a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización en la modalidad de desarrollo, o*

MARCELA FORERO JIMÉNEZ
CURADORA URBANA 3
p/ CURADORA URBANO 3

b) Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes."

(Lo resaltado fuera de texto)

Así las cosas, se concluye que, para efectos del estudio y trámite de la solicitud de Licencia de Construcción, deberá aplicarse como marco regulatorio lo dispuesto en las normas que sirvieron de fundamento para la expedición de la Resolución N° 11001-3-19-0198 del 31 de enero de 2019, esto es, el Decreto Distrital 327 de 2004, *"Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital"*. En este contexto, resulta exigible el concepto de altura emitido por la Aeronáutica Civil, así como el concepto de compatibilidad del uso residencial expedido por la Secretaría Distrital de Ambiente.

2. Con fundamento en lo expuesto en la respuesta a la pregunta 1, **no resulta aplicable la exigencia de pronunciamiento por parte de la Aeronáutica Civil**, en atención a lo previsto en el artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021.

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,

MARCELA FORERO JIMENEZ
CURADOR(A) 3 (E)

ARQ. MARCELA FORERO JIMENEZ
CURADORA URBANA (E)
ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO

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