CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 4/11/2025 9:35:24 a. m.
Salida VUR No: 25-3-23398

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C., 04 NOV 2025

25-3-04273

Señores:
AVICOLA Y SALSAMENTARIA TAVA
wiltonpguerrero@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-25-5451**

Radicado Interno: 25-3-26682

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: CL 72 C SUR 27 B 02 MJ 312	**CHIP**: AAA0202ZERJ
LOCALIDAD: CIUDAD BOLIVAR	**BARRIO**: NUEVA ESPERANZA
UPL: LUCERO	**Decreto**: 555 de 2021

Área de Actividad: AAPRSU (Proximidad)	**Zona:** Receptora de Soportes Urbanas.
Sistema de Movilidad: Sin frente o costado a Malla Vial Arterial Construida o Malla Vial Intermedia.	**Tratamiento:** Desarrollo (D/RG 4D)

De acuerdo con la información suministrada y revisada la Base de Datos Geográfica de la Secretaría 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.

1. El predio hace parte de la clasificación del suelo como **Suelo de Expansión Urbana** conforme al plano CG-2.1 *"Clasificación del Suelo"*, que hace parte del Plan de ordenamiento Territorial – Decreto 555 de 2021.

Según lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 19[1] de la Ley 388 de 1997, **el suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de**

[1] **Articulo 19, Ley 388 de 1997**

Artículo 19. Planes parciales. *Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley. El plan parcial o local incluirá por lo menos los siguientes aspectos:*

1. La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial o local.

urbanización y construcción previa adopción del respectivo plan parcial.

En el mismo sentido, artículo 280 del Decreto Distrital 555 de 2021, establece lo siguiente:

> *"**Artículo 280. Condiciones para el proceso de urbanización de proyectos en el tratamiento de desarrollo**. Está constituido por el conjunto de actuaciones tendientes a dotar un predio o conjunto de predios sin urbanizar de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, las cesiones necesarias para parques, equipamientos y la malla vial, así como a definir el aprovechamiento de las áreas útiles resultantes.*
>
> ***1. Proceso de urbanización en zonas sujetas a amenaza media o alta o en zonas de cantera.** Se deberán atender los lineamientos señalados en los artículos de obligatoriedad de estudios detallados de riesgo para el proceso de urbanización en áreas afectadas por minería, recuperación del suelo afectado por minería por fuera de las zonas compatibles y armonización de instrumentos para usos post minería del presente Plan.*
>
> ***2. Proceso de urbanización en zonas de expansión urbana. Según lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 20155 y en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa adopción del respectivo plan parcial; con excepción de las condiciones establecidas para la legalización urbanística.***
>
> ***3. Subdivisión previa al proceso de urbanización**. Los predios urbanizables no urbanizados no podrán ser subdivididos previamente al proceso de urbanización, salvo cuando se presente alguna de las siguientes circunstancias:*
>
> *a. Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural.*
>
> *b. Se requiera por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública.*
>
> *c. Cuando la subdivisión se realice para aumentar el área de un dotacional que lo requiera para cumplir con las exigencias de mitigación de sus impactos.*
>
> *d. Se trate de subdivisiones, particiones o divisiones materiales ordenadas por sentencia judicial en firme."*
>
> *(...)*

En este caso, y teniendo en cuenta que los suelos de expansión urbana deben desarrollarse, en todos los

---

2. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.

*3. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del plan: **definición de usos específicos del suelo**, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.*

4. La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento.

5. Los demás necesarios para complementar el planeamiento de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivos y directrices de la operación o actuación respectiva.

6. La adopción de los instrumentos de manejo del suelo, capitación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

En los casos previstos en las normas urbanísticas generales, los planes parciales podrán ser propuestos ante las autoridades de planeación municipal o distrital para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones de los planes de ordenamiento ni las normas estructurales de los mismos.

***Parágrafo.** Los planes parciales también podrán ser aplicables para complementar la planificación de las localidades en el caso de los distritos, cuando así lo señalare el Plan de Ordenamiento Territorial, evento en el cual se denominará planes locales.*

casos, mediante la formulación y adopción de planes parciales, la normativa aplicable al predio, incluyendo la regulación de los usos del suelo, estará supeditada a lo que establezca la Administración Distrital a través del correspondiente instrumento de planificación —Plan Parcial—.

En consecuencia, no es posible para esta Curaduría Urbana, dada la ausencia de dicho instrumento y, por tanto, de la regulación específica, determinar si el uso **AVÍCOLA Y SALSAMENTARIA** se encuentra o no permitido para el predio objeto de consulta.

NOTAS GENERALES:

De conformidad con el artículo 12 del decreto 1203 de 2017, 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. Es de resaltar que según lo estipulado en el parágrafo del artículo 242, del Decreto Distrital 555 de 2021 "Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas, y previa obtención de la correspondiente licencia".

Este concepto 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
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