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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 18/12/2025 9:13:55 a. m.
Salida VUR No: 25-3-27325
Concepto: 256909
Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

18 DIC 2025

Señores:
SANDY DANIELA BASTO
sbasto@stratacolombia.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-25-6909**

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 6 SUR 0 24	**CHIP**: AAA0000HOZE

LOCALIDAD: SAN CRISTOBAL	**BARRIO:** BUENOS AIRES
UPL: SAN CRISTOBAL	**Decreto**: 555 de 2021 - Anexo 5 Decreto 466 de 2024

Área de Actividad: AAPRSU (Proximidad)		**Zona:** Receptora de Soportes Urbanos
Sistema de Movilidad:	Sin frente o costado a malla vial Arterial o malla vial intermedia.	**Tratamiento:** Mejoramiento Integral (MI/3)

Por otro lado, el predio se encuentra en amenaza media por movimientos de remoción en masa, al respecto el artículo 22 del Decreto 555 de 2021, indica:

> ***"Artículo 22. Procesos de urbanización, parcelación y/o construcción en áreas con condición de amenaza y riesgo por movimientos en masa e inundación.*** *Previo al proceso de desarrollo de actuaciones urbanísticas, el interesado deberá adelantar los estudios detallados de riesgo en los predios ubicados en áreas con condición de amenaza, amenaza media y alta por movimientos en masa o inundación, acorde con los términos de referencia establecidos para cada tipo de amenaza, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.2.1.3.2.2.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya. Dichos estudios determinarán la viabilidad o no de continuar con el proceso de licenciamiento, así como las medidas de mitigación del riesgo que permitan la disminución de la amenaza y/o el nivel de riesgo.*
>
> ***Parágrafo 1.*** *Para las áreas con condición de amenaza por movimientos en masa, los estudios detallados de riesgo se elaborarán con base en los términos de referencia establecidos por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático – IDIGER en la Resolución 110 de 2014 del IDIGER o la norma que la modifique o sustituya, considerando como mínimo el área de influencia de los movimientos en masa potenciales y activos que puedan generar riesgo.*
>
> *El IDIGER emitirá concepto sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en los términos de referencia; en todo caso, la responsabilidad por los resultados de los estudios y la implementación de las medidas de mitigación establecidas en dichos estudios es del interesado en desarrollar el predio ubicado en áreas con condición de amenaza, amenaza media y alta por movimientos en masa o inundación. Los estudios deben considerar la evaluación de estabilidad de las intervenciones y el diseño de las medidas de estabilización correspondientes, además de lo definido en la Resolución 462 de 2017 del Ministerio Vivienda, Ciudad y Territorio o las normas que la modifiquen o sustituyan.*
>
> ***Parágrafo 2.*** *Para el caso de inundación, el IDIGER elaborará los términos de referencia para el desarrollo de los estudios de riesgo detallados. En tanto se adoptan los términos de referencia para estudios de detalle por inundación, se deberá cumplir con las condiciones técnicas para la elaboración de estudios detallados de riesgo definidas en el artículo 2.2.2.1.3.1.4 y siguientes del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Y los responsables del desarrollo de procesos de urbanización, parcelación y/o construcción en el marco de los estudios en mención, deberán establecer y analizar las alturas y velocidades del flujo en los escenarios de riesgo por inundación (desbordamiento, rompimiento) a los cuales se encuentra expuesto el sitio del proyecto u obra civil a desarrollarse, que permitan definir sistemas constructivos acordes; además de las medidas de protección y reducción de la vulnerabilidad de la infraestructura a las que pueda verse expuesta, conforme a lo dispuesto en el Artículo 42 de la Ley 1523 de 2012, como parte integral de los Planes de Gestión del Riesgo de Desastres de Entidades Públicas y Privadas, y conforme a lo dispuesto en el Decreto Nacional 2157 de 2017 y el que lo modifique o sustituya".*

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

Adicionalmente, el predio se localiza en zona de reserva de la malla vial arterial correspondiente a la Avenida de la Hortúa y se encuentra conformado por los lotes 5 (parcialmente) y 7 de la manzana 13, según el plano SC21/4-01 del Desarrollo Buenos Aires, el cual fue legalizado mediante la Resolución 1126 del 18 de diciembre de 1996, "*Por medio de la cual se legalizan unos desarrollos, asentamientos o barrios localizados al interior del perímetro urbano del Distrito Capital*", tal como se ilustra en la siguiente imagen:

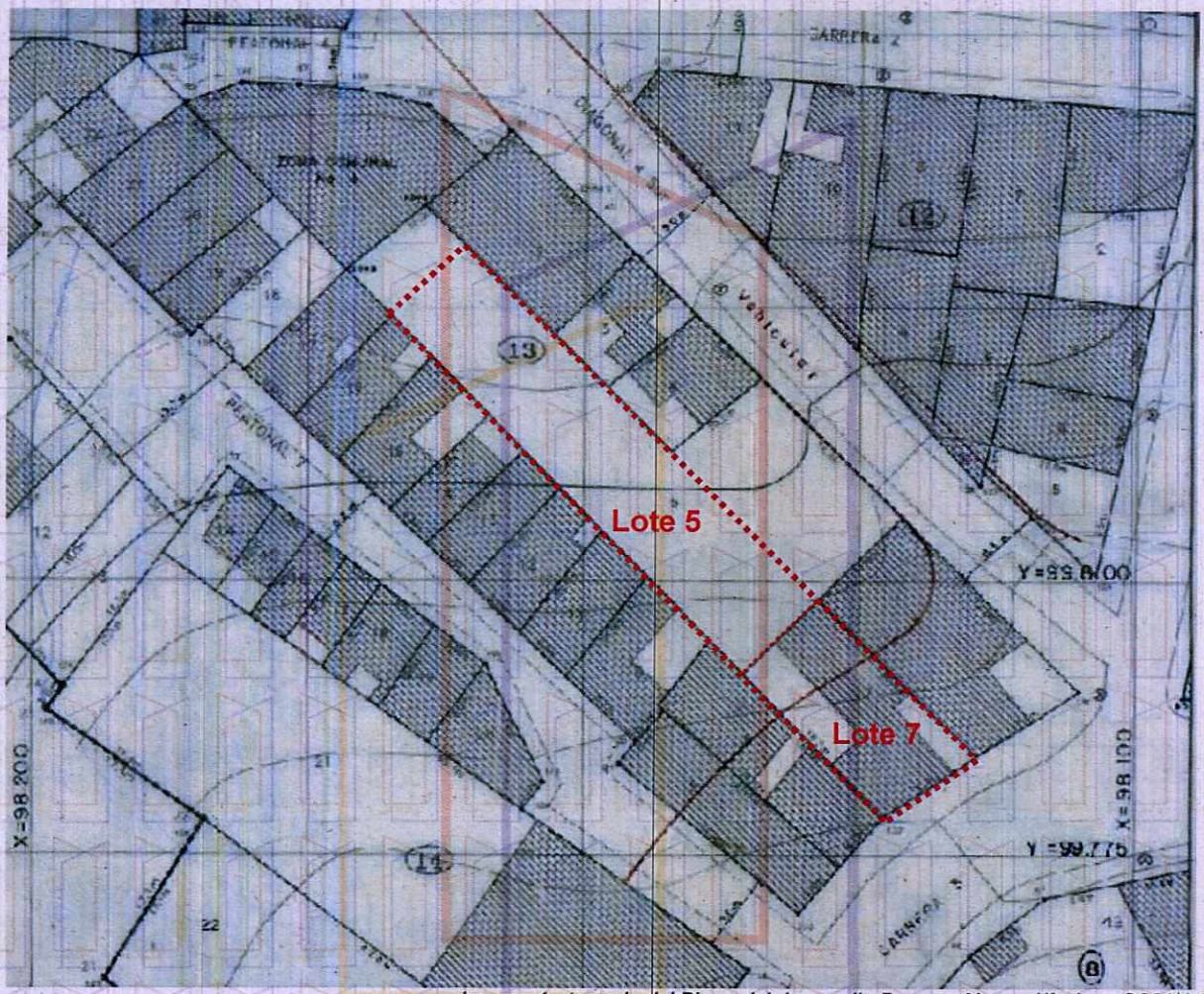


Imagen 1 - tomada del Plano del desarrollo Buenos Aires – N° plano SC21/4-01

Ahora bien, teniendo en cuenta que la reserva de la malla vial arterial tiene su trazado, desde el momento de la legalización, sobre parte del lote No. 7[1], el artículo 2 y el Anexo No. 1 de la citada resolución establecen lo siguiente:

> ***"ARTICULO 2o. EXCEPCIONES DE PREDIOS A SER RECONOCIDOS.***
>
> *Se exceptúan de ser legalizadas, dentro de cada desarrollo, asentamiento o barrio, las zonas relacionadas en el artículo 3° del Decreto 689 de 1996, por encontrarse catalogadas dentro del primer nivel de zonificación de conformidad con lo dispuesto sobre el particular en los acuerdos 6 de 1990, 19 de 1994 y 22 de 1995, y demás normas concordantes o por estar localizadas en áreas de alto nesgo, según el mapa de zonificación de nesgo de NGEOMINAS.*
> ***PARÁGRAFO***
>
> *Las áreas descritas en los numerales 1,2,3,4,5 del mencionado artículo 3° del Decreto 689 de 1996 quedan precisadas*

[1] Ver Imagen 2 – Tomada del Sistema de Información de norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

en los respectivos planos urbanísticos o se identifican en el cuadro anexo N° 1, el cual hace parte integral de la presente reglamentación.

(...)

CUADRO ANEXO N° 1 1126 18 DIC. 1996

RESUMEN DE AREAS EXCEPTUADAS DEL RECONOCIMIENTO
LOCALIDAD No.04 DE SAN CRISTOBAL

DESARROLLOS	LOTES EN RONDA Y Z.M.P.A.		LOTES EN VIAS ARTERIALES		LOTES EN L.A.T.		LOTES EN ALTO RIESGO	
	MANZANA	LOTES	MANZANA	LOTES	MANZANA	LOTES	MZ.	LOTES
	Q. El Azuque 7 (22)	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-39-40-41-42						
	Q. El Azuque 4 (20)	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17						
	Q. El Azuque 3 (19)	1-2-3-4-29						
	Q. El Azuque 2 (18)	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32						
	Q. El Azuque 12	1-2-3-4-5-6						
	Q. El Azuque 1	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23						
SAN JOSE SUR ORIENTAL	A	1-2-3-3A						
	B	5-6-7-8-9-						
VILLA ANGELICA			Av. Guacamayas 6 (53)	8				
BUENOS AIRES			Av. de La Hortua 9	2-3-4-5-6-7-8-9-10-11				
			Av. de La Hortua 10	14-15-16				
			Av. de La Hortua 12	5				
			Av. de La Hortua 13	6-7-8-9				
			Av. de La Hortua 14	21-22-23-24-25-26				
			Av. de La Hortua 19	16-17-18-19-20-21-22-23				
			Av. de La Hortua 20	11-12-13-14-15				
			Av. de La Hortua 21	11-12-13-14-15-16-17				

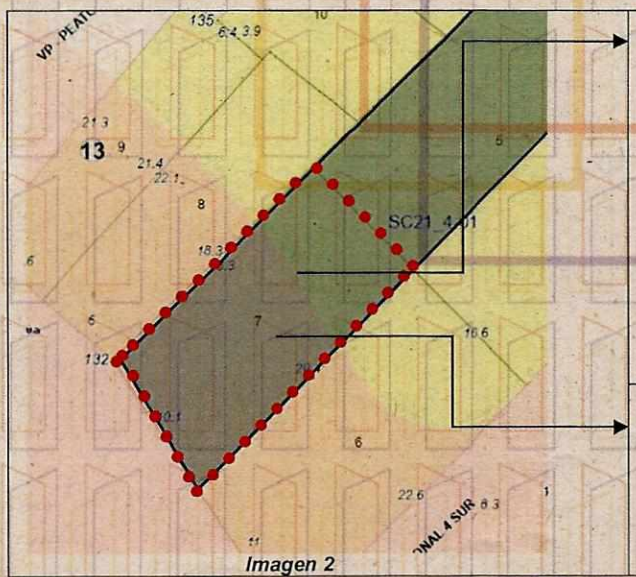


Imagen 2

Límite de la zona de reserva sobre el lote 7, manzana 13, según el plano SC21/4-01 del Desarrollo Buenos Aires.

Lote 7, manzana 13, según el plano SC21/4-01 del Desarrollo Buenos Aires.

En relación con lo expuesto, dada la disposición de la reserva de la malla vial arterial y considerando que el Anexo No. 1 de la Resolución 1126 de 1996 hace referencia a la totalidad del lote No. 7, no es posible concluir que dicho lote se encuentre legalizado.

Ahora bien, podría considerarse que el licenciamiento urbanístico recae sobre el lote No. 5, el cual se encuentra completamente legalizado; no obstante, este presenta dificultades de accesibilidad directa al espacio público, en la medida en que, como se demostró anteriormente, entre dicho lote y el espacio público inmediato se interponen áreas que se encuentran exceptuadas del proceso de legalización.

En atención a todo lo anteriormente expuesto, se deberá obtener un pronunciamiento por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, en el cual se determine si el lote No. 7 debe surtir un nuevo proceso de legalización o si, por el contrario, dadas sus condiciones actuales, puede entenderse como efectivamente legalizado.

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
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