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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 31/12/2025 7:53:30 a. m.
Salida VUR No: 25-3-28252
Concepto: 257141
Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

31 DIC 2025

Señores:
RODRIGO PEREZ YOSN
rodriperezyosa@hotmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-25-7141**

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 150 A 96 A 71	**CHIP**: AAA0214MRNN

LOCALIDAD: SUBA	**URBANIZACIÓN:** EL ALCÁZAR DE SUBA
UPL: SUBA	**Decreto**: 555 de 2021 - Anexo 5 Decreto 466 de 2024

Área de Actividad: AAPRSU (Proximidad)			**Zona:** Receptora de Soportes Urbanos
Sistema de Movilidad:	Con frente o costado a malla vial intermedia.		**Tratamiento:** Consolidación (C/10-TA)

Por otro lado, en relación con el proceso de saneamiento, y teniendo en cuenta que aproximadamente el diez por ciento (10 %) del área total correspondiente a las obras de urbanismo se encuentra pendiente de ejecución, el numeral 2 del artículo 7 del Decreto 1783 de 2021, *"Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones"*, establece lo siguiente:

> *"**ARTÍCULO 7.** Modifíquese el artículo 2.2.6.1.1.4 de la Sección 1 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, y adiciónese el parágrafo 2, así:*
>
> ***Artículo 2.2.6.1.1.4. Licencia de urbanización.** Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.*
>
> *Se podrá solicitar licencia de urbanización sobre suelos de expansión urbana una vez adoptado el respectivo plan parcial y durante el término de su vigencia.*
>
> *Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento. Son modalidades de la licencia de urbanización las siguientes:*
>
> *(...)*
>
> ***2. Saneamiento***
>
> *Es la autorización para ejecutar vías, parques, infraestructura de servicios públicos domiciliarios y demás zonas de cesión aprobadas en licencias urbanísticas vencidas, con el único fin que se culmine la construcción y dotación de las*

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

zonas de cesión pública, y/o el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito. Solo procede cuando las obras de urbanismo faltantes por ejecutar no superen el 20% del área total de las cesiones definidas para la respectiva urbanización o cuando habiéndose ejecutado la totalidad de las obras, el proceso de entrega material y/o jurídica se encuentre pendiente.

Esta licencia se resolverá con fundamento en las mismas normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron para expedir la licencia de urbanización vencida con la que se desarrolló el resto de la urbanización.[1]

En esta modalidad se podrán solicitar modificaciones sobre las áreas que originalmente estuvieran destinadas al espacio público, que hagan parte del 20% del área total de las cesiones definidas en la licencia faltantes por ejecutar, en donde no se haya adelantado la entrega material o jurídica, y únicamente en los casos en los que entre el vencimiento de la licencia original y la solicitud de esta modalidad de licencia se hayan presentado cambios en los planos catastrales o en la medición de las coordenadas geográficas, con el único fin de culminar la construcción y dotación de las zonas de cesión pública, y/o el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito. En ningún caso se podrán autorizar obras o intervenciones sobre las áreas útiles del proyecto original ni trasladar o compensar en dinero las obligaciones urbanísticas."

(Lo resaltado y Referencia fuera de texto)

En relación con los documentos exigidos para adelantar la Licencia de Urbanización en la modalidad de Saneamiento, el artículo 1, numeral 2 del artículo 2 de la Resolución 1025 de 2021, *"Por medio de la cual se modifica la Resolución 0462 de 2017, relacionada con los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes"*, establece lo siguiente:

*"**Artículo 1.** Modifíquese el artículo 1º de la Resolución 462 de 2017, el cual quedará así:*

*"**Artículo 1. Documentos**. Toda solicitud de licencia urbanística deberá acompañarse de los siguientes documentos:*

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes calendario al momento de presentación de la solicitud. Cuando el predio no se haya desenglobado o se encuentre en trámite el otorgamiento o registro de la escritura pública de protocolización de la licencia de subdivisión, se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión.

2. El formulario único nacional para la solicitud de licencias debidamente diligenciado por el solicitante.

3. Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes calendario al momento de presentación de la solicitud, cuando se trate de personas jurídicas.

4. Poder especial debidamente otorgado ante la autoridad competente, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con la correspondiente presentación personal.

5. Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. Este requisito no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de solicitud.

6. Copia de la matrícula o tarjeta profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licencia urbanística y copia de las certificaciones o constancias que acrediten su experiencia, en los casos que esta última así se requiera.

***Parágrafo 1.** La información relacionada con la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud se deberá diligenciar en el formulario único nacional. Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia. Este requisito no se exigirá cuando se trate de predios rodeados completamente por espacio público o ubicados en zonas rurales no suburbanas, por lo que así se deberá indicar en el formulario único nacional.*

***Parágrafo 2.** A las solicitudes de licencia de intervención y ocupación del espacio público solo se les exigirá el aporte de los documentos de que tratan los numerales 3 y 4 del presente artículo.*

***Parágrafo 3.** A las solicitudes de revalidación solamente se les exigirán los documentos de que tratan los numerales 1, 2, 3, 4 y 6 del presente artículo.*

***Parágrafo 4.** En las ciudades donde existan medios tecnológicos disponibles de consulta virtual o flujos de información electrónica, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de licencias, estará en la obligación de verificar por estos mismos medios, al momento de la radicación de la solicitud, la información pertinente contenida en los documentos de que tratan los numerales 1, 3 y 5 del presente artículo.*

---

[1] Resolución 2134 del 28 de diciembre de 1995 *"POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN AL PREDIO DENOMINADO ALCÁZAR DE SUBA Y SE EXPIDEN LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS"*

Esta consulta de verificación sustituye la presentación de los documentos previamente señalados a cargo del solicitante de la licencia, razón por la cual, se entenderá que frente a estos el trámite fue radicado en legal y debida forma.

En caso que la información correspondiente no se encuentre disponible por medios electrónicos, la misma deberá ser aportada por el solicitante para que se entienda radicada en legal y debida forma.

***Parágrafo 5.** La información contenida en el numeral 6 del presente artículo, referente a la matricula o tarjeta profesional de los profesionales intervinientes en el trámite de licenciamiento, deberá ser verificada por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de licencias, al momento de la radicación de la solicitud, cuando existan medios tecnológicos disponibles de consulta virtual o flujos de información electrónica, de conformidad con lo previsto en los artículos 18 y 19 del Decreto 2106 de 2019.*

Esta consulta de verificación sustituye la presentación de los documentos previamente señalados a cargo del solicitante de la licencia, razón por la cual, se entenderá que frente a estos el trámite fue radicado en legal y debida forma.

En caso que la información correspondiente no se encuentre disponible por medios electrónicos, la misma deberá ser aportada por el solicitante para que se entienda radicada en legal y debida forma.

***Parágrafo 6.** Además de los documentos señalados en el presente artículo, las solicitudes de reconocimiento de la existencia de edificaciones se deberán acompañar con los documentos previstos en el artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto 1077 de 2015.*

***Parágrafo 7.** Los planos, memorias, copias, certificaciones y demás documentos mencionados en la presente resolución, podrán presentarse de manera impresa, digital y/o electrónica. En estos dos últimos casos se deberá garantizar la autenticidad, disponibilidad e integridad del documento.*

Igualmente, las firmas de los solicitantes de la licencia y profesionales podrán presentarse de forma manuscrita, digital y/o electrónica. En estos dos últimos casos, de conformidad con la Ley 527 de 1999, la Ley 962 de 2005, el Decreto Ley 19 de 2012 y el Decreto 2364 de 2012, compilado este último por el Decreto 1074 de 2015, la firma electrónica o digital de los solicitantes de la licencia y de los profesionales intervinientes en el proyecto, tendrá la misma validez y efectos jurídicos que la firma autógrafa, siempre que aquella cumpla con los requerimiento y atributos de confiabilidad para los fines con los cuales se generó".

***Artículo 2.** Modifíquese el artículo 2º de la Resolución 462 de 2017, el cual quedará así:*

***"Artículo 2. Documentos adicionales para la licencia de urbanización.** Cuando se trate de solicitudes de licencia de urbanización, además de los requisitos previstos en el artículo anterior, se deberán aportar los siguientes documentos según la modalidad:*

(...)

***2. Licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento:** Además de los documentos previstos en el artículo anterior se deberá aportar:*

a) Copia de la licencia de urbanización, sus modificaciones y revalidaciones junto con los planos urbanísticos aprobados, en los cuales las obras de urbanismo faltantes por ejecutar no superan el 20% del área total de las cesiones definidas en la licencia vencida;

b) Certificación suscrita por el solicitante de la licencia en la que manifieste bajo la gravedad de juramento que las obras de urbanismo faltantes por ejecutar no superan el 20% del área total de las cesiones definidas en la licencia vencida;

c) Plano del proyecto urbanístico, firmado por un arquitecto con matrícula profesional quien es el responsable del diseño en el cual se identifique la parte de la urbanización ejecutada y la parte de la urbanización objeto de esta licencia, con el cuadro de áreas en el que se diferencie lo ejecutado y lo que se desarrollará;

d) Copia de la solicitud de entrega de las áreas de cesión pública ejecutadas radicada ante las dependencias municipales o distritales competentes;

e) Cuando al momento de solicitar la licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento, se evidencie un incremento en las condiciones de amenaza y riesgo, no previstas en la licencia de urbanización vencida, se deberán allegar los estudios detallados de amenaza y riesgo, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 literal d) de este artículo."

Ahora bien, con el fin de concretar las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de fundamento para la expedición de la licencia de urbanización en los procesos de construcción, el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 señala lo siguiente:

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

*"**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

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)

En este contexto, a continuación, se citan las normas urbanísticas aplicables al predio[2], siempre y cuando se adelante la Licencia de Urbanización en la modalidad de Saneamiento y, durante su vigencia, se ejecuten, doten y entreguen en su totalidad las obras contempladas en la misma:

ZONIFICACIÓN

Tratamiento de Desarrollo – Área de Actividad Especializada – Zona Residencial General – Eje de Tratamiento Local – Superlote N° 2 – DRG A2 (E.Loc.)

Modalidad de desarrollo: Normal

Zona de Densidad: Autorregulable

USOS:

Principales

- Vivienda: En desarrollos urbanísticos residenciales por sistema de loteo o agrupación.

Complementarios:

- Comercio de cobertura local (Clase IA y IB).
- Institucional de influencia local (Clase I).
- Industrial (Clase IA).

  En el primer piso de edificaciones destinadas al uso de vivienda, para los usos comerciales e institucionales.

  En edificación aislada hasta de dos pisos que forme parte de agrupación residencial sin sobrepasar los 2.000 metros de construcción.

DENSIDAD

Resultante de la aplicación de las normas volumétricas, estacionamientos, espacio público, equipamiento comunal, área mínima de vivienda y área mínima básica

Área Mínima Básica: 18.00 m²

VOLUMETRIA

Alturas

ANCHO DE VÍA		ALTURA BÁSICA	ALTURA DE EXCEPCIÓN
Super lote 2	Vías V-6 de 16.00 metros de ancho	1 a 12 pisos	13 a 17 pisos

Antejardines y retrocesos

[2] Resolución 2134 del 28 de diciembre de 1995 *"POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANIZACIÓN AL PREDIO DENOMINADO ALCÁZAR DE SUBA Y SE EXPIDEN LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS"*

Antejardines

ANCHO DE VÍA		ALTURA EN PISOS				
Super lote 2	Vías V-6 de 16.00 metros de ancho	1-3	4-5	6-7	8-12	13-17
		3.50	3.50	5.00	7.00	9.00 *

* Antejardín para altura de excepción.

Aislamientos

ALTURA EN PISOS	ENTRE EDIFICACIONES EN METROS	CONTRA PREDIOS VECINOS EN METROS
1-3	5.00	3.00
4-5	7.00	4.00
6-7	9.00	5.00
8-17	1/2 Altura	1/3 Altura

Voladizos

ANCHO VIA	VOLADIZO MTS
VIA V-5 DE 20.00 METROS	1.50 mts
4-5 VIA V-6 DE 16.00 METROS	1.00 mts

Sótanos y Semisótanos

- El sótano debe iniciar su desarrollo en el paramento de construcción, salvo que el antejardín tenga dimensión superior a 5.00 mts en cuyo caso podrá iniciarlo a esa distancia al interior de la línea de demarcación del predio.

- El semisótano en ningún caso podrá avanzarse sobre el área del antejardín.

Rampas y Escaleras

Solo podrán iniciar su desarrollo a 3.50 metros al interior de la línea de demarcación.
La altura máxima que puede alcanzar la escalera es de 1.50 mts sobre el nivel del andén. Las escaleras o rampas de cualquier tipo que sirvan de acceso a edificaciones no podrán ubicarse en Cesión Tipo A.

Estacionamientos
Sector de Demanda: B

Para vivienda:

- Privados: Uno (1) por cada dos (2) Unidades de Vivienda.
- Visitantes: Uno (1) por cada siete (7) Unidades de Vivienda

Para Comercio Clase I:

- Uno (1) por cada 100 M°: de Area neta Vendible (A.N.V.): Salvo que el Comercio este integrado a la vivienda

Para Institucional Local:

- Uno (1) por cada unidad da servicios Institucionales: (250 m²).

Para Industria:

- Uno (1) por cada ciento veinte (120) m² construidos o a partir de 480 m² de construcción. Mínimo el 30% de los estacionamientos exigidos se deben destinar al Servicio Público.

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

Equipamiento Comunal:

- Vivienda: Quince (15,00) m² por cada 80 m² de área neta vendible; repartidos así:

Zonas Verdes y Recreativas	40% (mínimo)
Servicios Comunales	15% (mínimo)
Estacionamientos Adicionales	10% (mínimo)
	25% (máximo)

- Comercio: Diez (10,00) m² por cada 120 m² de área neta vendible.

Zonas Verdes y Recreativas	30% (mínimo)
Servicios Comunales	20% (mínimo)
	10% (mínimo)
Estacionamientos Adicionales	30% (máximo)

- Institucional: Diez (10,00) m² por cada 120 m² de área neta construida.

Zonas Verdes y Recreativas	30% (mínimo)
Servicios Comunales	20% (máximo)
Estacionamientos Adicionales	30% (mínimo)

Su conformación y localización está regulada en el Decreto 737 de 1993 articulo 24. La clasificación del área y bienes dentro del régimen de propiedad horizontal esta reglamentada en los artículos 37 a 39 del decreto 737 de 1993.

NORMAS GENERALES:

Normas específicas: Resolución 2134 de 1995.
Clasificación de usos y condiciones de funcionamiento: Decreto 321 de 1992.
Manejo de volumetría y equipamiento comunal: Decreto 737 de 1993.
Construcciones sismo resistentes: Ley 400 de 1997, Ley 1229 de 2008, Decreto 926 de 2010, Reglamento NSR 10, Decreto 092 de 2011 y Decreto 0340 del 13 de febrero de 2012.
Presentar esquemas de evacuación de incendios de conformidad a las exigencias del Título J y K de la NSR-10.
Almacenamiento de basuras: Decreto 1713 de 2002 y 1140 de 2003.
Facilidad de acceso a los minusválidos: Decreto 108 de 1985, Resolución 14861 de 1985 y Decreto 1538 de 2005.
Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 180498 de 2005 del Ministerio de Minas y Energía. Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones RITEL, Normas relacionadas con el diseño, construcción y puesta del servicio de las redes internas de telecomunicaciones: Resolución CRC 4262 de 2013 y Resolución 4562 de 2014.

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 URBANO 3 (P)

ARQ. MARCELA FORERO JIMENEZ
CURADORA URBANA 3 (P)
ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO