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

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida
Fecha: 4/02/2026 12:14:38 p. m.
Salida VUR No: 26-3-02225
Concepto: 260102
Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

04 FEB 2026

Señores:
INDUSTRIAS OASIS LTDA
ind.oasisltda@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-26-0102**

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 54 221 49	**CHIP**: AAA0141CWAF
LOCALIDAD: SUBA	**URBANIZACIÓN:** PARCELACIÓN EL JARDÍN
UPL: TORCA	**Decreto**: 555 de 2021
Área de Actividad: AAERVIS (Estructurante)	**Zona:** Receptora de Vivienda de Interés Social
Sistema de Movilidad: Sin frente o costado a Malla Vial Arterial Construida o Malla Vial Intermedia.	**Tratamiento:** Renovación (R)

De acuerdo con la información suministrada y revisada la base de Datos Geográfica de la secretaria Distrital de Planeación, los predios presentan las siguientes condiciones:

1. 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".

2. El predio hace parte del plan de ordenamiento Zonal del Norte "Lagos de Torca" compilado en el Decreto 670 del 27 de diciembre de 2025[1]. Al respecto, el numeral 1, artículo 597 del Decreto 555 de 2021, indica:

   "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:

   a. Los planes parciales que se localicen al interior de su ámbito adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, continuarán rigiéndose por sus disposiciones y por lo señalado en las demás normas definidas en el régimen de transición.

[1] *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."*

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

b. Los predios destinados a equipamientos dotacionales de cementerios y servicios funerarios, localizados al interior de su ámbito que no cuenten con plan de regularización y manejo o plan parcial adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, y que no hayan cumplido con las obligaciones urbanísticas contenidas en los actos administrativos expedidos por las autoridades competentes, no se considerarán consolidados y en consecuencia se someterán a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y demás disposiciones que lo adicionen, modifiquen, complementen o sustituyan.

Para tal fin, dentro del año siguiente a la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, los propietarios de los predios a los que se refiere este literal deberán formular el respectivo Plan Parcial cumpliendo con las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus respectivas modificaciones, adiciones o complementaciones, teniendo en cuenta lo previsto en el literal anterior. Vencido este término, sin que se formule el respectivo Plan Parcial, se incurrirá en infracción urbanística por incumplimiento de la norma urbanística, por lo cual el propietario del predio en cuestión estará sujeto a las sanciones respectivas previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Los predios destinados a equipamientos dotacionales de cementerios y servicios funerarios, que a la fecha de entrada en vigencia del presente Plan hayan radicado su formulación en legal y debida forma, podrán compensar en dinero las áreas de controles ambientales al Fondo Compensatorio de Cesiones o al mecanismo que haga sus veces y gestionar licencias urbanísticas únicamente para la construcción de estructuras o edificaciones que permitan la reubicación dentro del mismo Parque Cementerio de los restos inhumados, con el fin de liberar las áreas que siendo de utilidad pública se requieran para la ejecución de obras públicas por parte del Distrito Capital y/o particulares.

c. En el marco de las decisiones que se adopten en el proceso de simple nulidad con número 11001333400420190006500, si para el cumplimiento del fallo que se profiera se llegare a requerir, la administración distrital, podrá gestionar mecanismos y alternativas que permitan mejorar la conectividad ecológica propuesta por los Planes Parciales entre las reservas forestales de los Cerros Orientales y Thomas van Der Hammen en el área del corredor de la Autopista Norte coincidente con la Franja de Conexión Ambiental (AP-2).

d. La conexión vial arterial o intermedia que va desde la Av Boyacá por Av Guaymaral hacia el norte del Distrito Capital, que da accesibilidad a estas áreas y que está definida en el mapa CU-4.4.3. "Sistema de Movilidad-Espacio Público para la Movilidad - Red Vial", se financiará con las cargas inicialmente estimadas dentro del reparto de cargas y beneficios del POZ Norte, para la construcción del trazado de la Av. Boyacá definida en el Decreto 088 de 2017. Si se requieren montos adicionales para financiar la culminación de esta conexión, se obtendrán a través de los instrumentos y mecanismos de financiación establecidos en este Plan."

(Lo resaltado fuera de texto)

Adicionalmente el predio se encuentra parcialmente en zona de reserva de la malla Vial Arterial Avenida de Las Villas. Al respecto de las zonas necesarias para localización y futura construcción de las obras del sistema vial arterial, constituyen las zonas de reserva vial, información con base en la cual se podrá efectuar la entrega de los suelos de carga de general requeridos para su ejecución.

Sin perjuicio de lo anterior, las reservas viales serán precisadas mediante resolución que para el efecto expida la Secretaría Distrital de Planeación - SDP una vez el Fideicomiso Lagos de Torca haya realizado los estudios y diseños definitivos, así como los levantamientos topográficos correspondientes. Dicha resolución deberá ser remitida a la Unidad Administrativa de Catastro Distrital para que se realicen las incorporaciones definitivas de la reserva vial en cada uno de los predios y los ajustes señalados en el artículo 180 *"Segregación de suelos de Carga General"* del decreto 088 de 2017.

Entendido lo anteriormente expuesto, el Plan Zonal del Norte – Ciudad Lagos de Torca, reglamentado por el Decreto 088 del 3 de marzo de 2017 y modificado por los Decretos 049 del 23 de enero de 2018, 425 del 25 de julio de 2018 y 417 del 26 de julio de 2019, ubica el predio en suelo urbano, bajo **el tratamiento de Renovación Urbana. Área de Actividad de Dotacional, Zona de Equipamientos Colectivos.**

Los predios que se encuentren localizados en área de actividad dotacional y que, de acuerdo con la información del Boletín Catastral de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, no tuvieren edificaciones destinadas a usos dotacionales al 28 de julio del año 2000, podrán desarrollar los usos permitidos señalados en el artículo 97 "Usos Indicativos del Suelo" del presente decreto, según se defina en el respectivo plan parcial o instrumento que corresponda.

En este sentido, el artículo 1083 del Decreto 670 de 2025, señala:

> ***"Artículo 1083. Área de Actividad Dotacional.*** *Es la que designa un suelo como lugar para la localización de los servicios necesarios para la vida urbana y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independientemente de su carácter público o privado. Dentro del ámbito de aplicación de Ciudad Lagos de Torca se encuentran las siguientes Zonas del Área de Actividad Dotacional:*
>
> *Table n.° 94*
>
> *(...)*

Zonas del área de Actividad	***Aplicación***
Zona de Equipamientos Colectivos	*Zonas para el desarrollo de instalaciones educativas. culturales. de salud, de bienestar social y de culto*

> *(...)*
>
> ***Artículo 1087 – Decreto 670 de 2025***
>
> ***Usos indicativos del suelo.***
>
> *(...)*
>
> ***3. ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL:***

ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL			
Zona de Equipamientos Colectivos			
	Uso General	***Uso Específico***	***Escala***
Complementario	*Vivienda*	*Multifamiliar*	*N/A*

Condiciones para los usos residenciales. Para el desarrollo de usos residenciales, se deberá dar cumplimiento a las siguientes condiciones:

1. No se permite el desarrollo de usos residenciales unifamiliares, ni bifamiliares. únicamente se puede desarrollar el uso residencial mediante la tipología de multifamiliar.

2. Las manzanas que se destinen a usos residenciales diferentes a la vivienda de interés prioritario tendrán la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al 5% de su área útil en usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal público o privado. Las manzanas que tengan vivienda de interés prioritario en una proporción de por lo menos el 50% de su área útil, tendrán la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al 3% de su área útil en usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal.

   Los usos de comercio, servicios y/o dotacionales deberán ser ubicados en primer piso con frente a vía pública vehicular o peatonal. Sin perjuicio de lo anterior, se permitirá establecer sótanos y otros pisos construidos con usos diferentes a comercio y servicios bajo y sobre el área de comercio y servicios, en aplicación de las áreas de actividad y las zonas de los desarrollos.

   En las manzanas que sumen hasta un 30% del área útil del plan parcial o licencia de urbanización, la obligación de establecer usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales en primer piso de dichas manzanas podrá ser trasladada a otras manzanas con las que estas colinden. Para las manzanas destinadas a VIP se permite únicamente el traslado a otras manzanas VIP con las que esta colinde. Para las manzanas destinadas a VIS se permite únicamente el traslado a otras manzanas VIS con las que está colinde. Cuando en una misma manzana se desarrolle vivienda VIS y VIP, se permite el traslado a una manzana que mantenga la mezcla de VIS y VIP o que tenga únicamente VIP, con las que esta colinde.

   Los planes parciales deberán propender por ubicar los usos de comercio, servicios y dotacionales de las

manzanas frente a aquellos de manzanas vecinas con el objetivo de generar corredores de mayor actividad.

Actuaciones de Reurbanización por Tratamiento de Renovación Urbana por Reactivación en La Parcelación El Jardín.

Los predios que hacen parte de La Parcelación El Jardín podrán acogerse a la norma del tratamiento de renovación urbana, dando cumplimiento a la totalidad de condiciones que se establecen para dicho tratamiento.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1131 del Decreto Distrital 670 de 2025, las condiciones para entenderse efectivamente incorporado al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana son las siguientes:

> *"**Artículo 1131. Ámbito de aplicación.** Se entenderán efectivamente incorporados al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación, los sectores delimitados en el anexo "26.11. 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.*
>
> *Si la condición de área mínima o frente mínimo no se cumple, la construcción de dichos predios se seguirá rigiendo por las normas urbanísticas establecidas en el acto administrativo original del desarrollo y sus modificaciones específicas, con excepción de los sectores bajo el Tratamiento de Consolidación en las modalidades de Cambio de Patrón o Densificación Moderada, cuyas normas son las establecidas en la subsección 3 de la presente sección.*
>
> *(...)"*

(Lo resaltado fuera de texto)

En este sentido, dado que no se cumplen las condiciones de área para el predio objeto de consulta, resultan aplicables las normas urbanísticas originales de la Parcelación El Jardín, establecidas en la Resolución 312 del 01 de agosto de 1989, *"Por la cual se reglamenta la parcelación El Jardín"*, las cuales se citan a continuación:

USOS PRICIPALES

Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Agrupaciones con una densidad máxima de tres (3) viviendas por lote original, mayor o igual a una (1) hectárea, según división predial señalada en el plano S 35/2. Los lotes con área menor a una (1) hectárea, solo podrán contener una (1) vivienda.

Toda solicitud para construcción en la parcelación deberá presentar los estudios sanitarios de aprovisionamiento de agua y tratamiento de aguas servidas, aprobados por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, conjuntamente con la solicitud de licencia de construcción.

En la Parcelación *"El Jardín"*, todos los lotes que planteen adelantar construcciones cualquiera sea su uso, deberán prever una zona verde complementaria equivalente al 21% para efectos de dar cumplimiento al porcentaje exigido del 25% de cesión Tipo A después de descontar las zonas verdes existentes cedidas por el urbanizador.

Estas zonas de cesión complementaria se localizarán así

- Para lotes sobre vía local principal (V-3E, V-4) se deberá dejar una franja de cesión Tipo A de un mínimo de 10.00 metros de profundidad.

El área faltante para complementar el 21% de la cesión en mención se podrá dejar a continuación de la franjas mencionada anteriormente o podrá pagarse al Fondo Rotatorio de Zonas Verdes y Comunales del

Instituto de Desarrollo Urbano, según Acuerdo 45/68, artículo 8° previo concepto de la Secretaría Distrital de Planeación.

ALTURAS

Se permitirán edificaciones del y 2 pisos con una altura máxima de 3.0 metros por piso para todos los usos.

INDICE DE OCUPACION

El Índice de Ocupación no podrá ser mayor de 0.15 incluida el área de las construcciones anexas permitidas para todos los usos.

Se exceptúan de esta restricción los lotes ya desarrollados a la fecha de sanción de esta reglamentación cuyas construcciones superen el índice de ocupación corno también aquellos lotes que mantengan usos agropecuarios.

AISLAMIENTOS

Todas las construcciones deberán contemplar aislamientos de 10.0 metros contra lotes vecinos, a partir del nivel de terreno.

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