Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 19/02/2026 9:08:44 a. m.
Salida VUR No: 26-3-03276
Concepto: 260585
Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C., 19 FEB 2026

Señores:
CARLOS ANDRES GONZALEZ ZAMBRANO
gerenciarupeza@gmail.com
Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-26-0585**

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 11 B 80 B 65	**CHIP**: AAA0179ZLYN

LOCALIDAD: KENNEDY	**BARRIO:** VERGEL OCCIDENTAL
UPL: TINTAL	**Decreto**: 555 de 2021 - Anexo 5 Decreto 466 de 2024

Área de Actividad: AAPRSU (Proximidad)	**Zona:** Receptora de Soportes Urbanos	
Sistema de Movilidad:	No cuenta con frente o costado malla vial arterial construida o malla vial intermedia.	**Tratamiento:** Consolidación (C/6-TA)

Por otro lado, el predio hace parte del Plan Parcial del Desarrollo denominado *"La pampa"*, adoptado mediante Decretos Distritales 205 del 31 de mayo de 2023 y 452 del 23 de diciembre de 2008, identificando al predio como "***PREDIO 2A***", **sin haber surtido el proceso de desarrollo por urbanización.**

Al respecto del desarrollo del predio, el numeral 5, articulo 599 del decreto 555 de 2021, indica:

> ***"5. Planes Parciales adoptados.*** *Los planes parciales adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, mantendrán el régimen normativo correspondiente a clasificación del suelo, normas de usos, tratamiento, normas volumétricas y demás disposiciones contenidas en el respectivo acto administrativo de adopción."*

En este sentido, parte de las motivaciones que dieron origen a la modificación del Plan parcial La Pampa establecido por el Decreto 205 de 2023, a la letra indica:

> *"Que en cuanto al reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial, debe señalarse que tal y como se indica en el Decreto Distrital 452 de 2008 "Por el cual se adopta el Plan Parcial "La Pampa", ubicado en la localidad de Kennedy", el predio identificado con matrícula inmobiliaria 050C-01522342, con código catastral No. 0065140305 y que se identifica en el Cuadro General de Áreas como "PROPIETARIO 2A", no es tenido en cuenta para efectos de determinar el sistema de reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial, toda vez que el mismo hace parte de las zonas de reserva vial previstas para la Avenida Agoberto Mejía, es considerado como "suelo no objeto de reparto", y por tanto, no se encuentra incorporado al área de ninguna de las 4 Unidades de Gestión Urbanística que conforman el Plan Parcial.*

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANO 3

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

Que teniendo en cuenta lo mencionado, en el presente acto administrativo se precisan los posibles tratamientos que se le pueden dar al referenciado predio identificado como "PROPIETARIO 2A", que si bien se encuentra dentro del ámbito del Plan Parcial de Desarrollo "La Pampa", hace parte de las zonas de reserva vial previstas para la Avenida Agoberto Mejía."

En estos términos, tenemos:

(Artículo 12 Decreto 205 de 2023)

***"ARTÍCULO 12. NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO.** En el Plan Parcial de Desarrollo "La Pampa" podrán desarrollarse los siguientes usos en suelo útil: educativo de escala zonal, residencial, comercio y servicios, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 190 de 2004 y en la UPZ 46 Castilla, que reguló este sector como Área Urbana Integral - Zona Residencial y Área de Actividad Industrial - Zona Industrial. De manera específica en las Manzanas del Plan Parcial se podrán desarrollar los siguientes usos:*

UNIDAD DE GESTIÓN	MANZANA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO
UG-1	M 1 -L1 (UG-1)	Dotacional educativo	
UG-2	M 1 -L2 (UG-2)	Vivienda VIS	Comercio de escala vecinal B. Servicios personales de escala vecinal.
UG-3	M2 (UG-3)	Vivienda Tipo 4	Comercio vecinal. Servicios personales de escala vecinal. (en locales del primer piso sin superar 500m2 por manzana)
	M3 (UG-3)	Vivienda Tipo 4	Comercio vecinal. Servicios personales de escala vecinal. (en locales del primer piso sin superar 500m2 por manzana)
UG-4	M4 (UG-4)	Servicios	

***Parágrafo 1.** En la manzana 1 se autoriza la implantación de un equipamiento educativo de escala zonal, de conformidad con los criterios para la definición de las escalas urbanísticas del equipamiento, consignados en el artículo 34 del Decreto Distrital 449 de 2006 - Plan Maestro de Equipamientos Educativos, modificado por los Decretos Distritales 174 de 2013, 475 de 2017 y 052 de 2019.*

***Parágrafo 2.** Los usos de comercio y dotacional se permiten conforme a las condiciones de mitigación establecidas en el respectivo estudio de tránsito aprobado para el Plan Parcial, tal y como se indica en el Plano n° 1 de 1 "Propuesta Urbana - Cuadro General de Áreas, Localización del Proyecto Urbanístico, Esquema de Deslinde, Delimitación de Unidades de Gestión, Perfiles Viales".*

***Parágrafo 3.** De conformidad con lo establecido en el artículo 389 del Decreto Distrital 190 de 2004, el área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15,00 m².*

***Parágrafo 4.** En las manzanas 1 y 2 la localización de los usos complementarios se permite así: i. En la manzana 1, con frente sobre la vía vehicular (V-7 - CL 11 B) y en la manzana 2, con frente sobre la vía vehicular (V-5 - CL 11) y sobre la vía vehicular de la Urbanización Santa Catalina (CL 11 B). ii. Los usos complementarios permitidos no podrán*

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

superar el 35% del área útil de la manzana donde se localizan.

Parágrafo 5. El predio identificado con matrícula inmobiliaria 050C-01522342, con código catastral No. 0065140305, que tiene un área bruta de 6.112,21 m2 y que se identifica en el Cuadro General de Áreas como "PROPIETARIO 2A", por hacer parte de las zonas de reserva previstas para la Avenida Agoberto Mejía, no ha sido considerado para efectos del sistema de reparto de cargas y beneficios. En consecuencia, sobre este predio se podrá: (i) Adelantar solicitud de usos temporales de conformidad con lo establecido en el artículo 179 del Decreto Distrital 190 de 2004; (ii) Ser objeto de adquisición para el cumplimiento de cesiones adicionales de suelo para acceder a edificabilidad, según lo contemplado en el artículo 23 del Decreto Distrital 436 de 2006; o (iii) ser adquirido por el Distrito Capital."

(Sublineas con resaltado fuera de texto).

Finalmente, y sobre el escenario de "***(i) Adelantar solicitud de usos temporales de conformidad con lo establecido en el artículo 179 del Decreto Distrital 190 de 2004"***, la citada la norma, establece:

"Artículo 179. *Normas aplicables a predios ubicados en zonas de reserva.*

Sobre los predios donde se hayan demarcado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanismo y construcción, en sus diferentes modalidades, con base en las normas vigentes. ***No obstante, será posible acogerse a los usos temporales de comercio y servicios que se puedan desarrollar en estructuras desmontables metálicas, de madera o similares, siempre que se cumplan las normas vigentes de sismorresistencia, espacio público referido a andenes, antejardines y cupos de parqueo. Para el efecto, se deberá obtener la correspondiente licencia ante una curaduría urbana****."*

(Sublineas con resaltado fuera de texto).

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
CURADOR URBANO 3

ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO

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