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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 5/02/2026 7:57:54 a. m.
Salida VUR No: 26-3-02272

Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

05 FEB 2026

Señores:
URBAN COLOMBIA S.A.S.
henry.correa@urbancolombia.co
La Ciudad

26-3-00376

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-25-6594**

Radicado Interno: 26-3-01120

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: AK 51 59 C 20 SUR	**CHIP**: AAA0246SPEP
LOCALIDAD: CIUDAD BOLIVAR	**URBANIZACION**: EL ENSUEÑO ETAPAS A, B y C
UPL: ARBORIZADORA	**Decreto**: 555 de 2021
Área de Actividad: AAPRSU (Proximidad)	**Zona:** Receptora de Soportes Urbanos
Sistema de Movilidad: Con frente o costado a Malla Vial Arterial Construida.	**Tratamiento:** Consolidación (C).

Por otro lado, el predio hace parte del Plan Parcial de Desarrollo denominado "*El Ensueño*", Adoptado mediante Decreto Distrital 595 del 29 de diciembre de 2009 *"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "El Ensueño", ubicado en la Localidad de Ciudad Bolívar"*, ubicando al predio en la **Manzana 3, Lote Nº 2 (Dotacional Vendible), Etapa B - UAU y/o UG-1** según Plano N° 1, *"Estructura Urbana del Plan Parcial El Ensueño"*.

Adicionalmente, el predio fue objeto de urbanización mediante Resolución 14-4-0784 del 14 de mayo de 2014 *"Por la cual se aprueba el Proyecto General Urbanístico para la UNIDAD DE ACTUACION 1, del desarrollo denominado EL ENSUEÑO y se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado EL ENSUEÑO ETAPAS A, B y C, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la AC 68 SUR N° 69-20/48/82, AC 68 SUR N° 51-30, AC 68 SUR N° 51-02, CL 59C SUR N° 49D-21 y AK 51 N° 68D-72 SUR, Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C."*.

Como resultado de dicha actuación urbanística, el predio quedó localizado en Tratamiento de Desarrollo, Área Urbana Integral, Zona Múltiple, conservando la denominación de Manzana 3, Lote No. 2 (Dotacional Vendible), correspondiente a la Etapa B.

Al respecto del desarrollo del predio, el artículo 593, numeral 2 articulo 594 y numeral 5, artículo 599 del Decreto 555 de 2021 (POT), establecen:

En relación con el desarrollo del predio, el artículo 593, numeral 2 del artículo 594; y el artículo 599 numeral 5, del Decreto 555 de 2021 (Plan de Ordenamiento Territorial – POT), establecen lo siguiente:

*"**TRANSICIÓN, DOCUMENTOS Y VIGENCIAS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL***

***Artículo 593.Situaciones jurídicas consolidadas.** Los actos administrativos de contenido particular y concreto que autorizan las actuaciones urbanísticas consolidan situaciones jurídicas en cabeza de sus titulares y los derechos y las obligaciones contenidos en ellas. Las normas urbanísticas definidas en el presente Plan respetarán situaciones jurídicas consolidadas de contenido particular y concreto, y se aplicarán sin perjuicio de los derechos de construcción*

JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

y desarrollo autorizados en las licencias urbanísticas y actos administrativos de legalización urbanística debidamente expedidos y ejecutados, atendiendo a la Constitución y la Ley.

Artículo 594. Solicitudes de licencias urbanísticas y reconocimientos. *Las normas consignadas en el presente Plan, respecto de las licencias urbanísticas, se aplicarán teniendo en cuenta las siguientes disposiciones:*

(...)

2. Tratándose de licencias urbanización, de conformidad con el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, sus titulares 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 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 urbanización en la modalidad de desarrollo y reurbanización o de la licencia de parcelación o;

b. Que el titular de la licencia de urbanización haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

(...)

Artículo 599. Planes parciales. *Los Planes Parciales tendrán en cuenta las siguientes condiciones de transición:*

(...)

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."*

(Lo resaltado fuera de texto)

En atención a lo anteriormente expuesto, se concluye que las normas aplicables al predio objeto de consulta son las contenidas en los Decretos Distritales 595 de 2009 y 327 de 2004, así como en la Resolución No. 14-4-0784 de 2014.

USO

En relación con su consulta específica sobre el uso de **COMERCIO Y SERVICIOS TIPO I – TIPO DE COMERCIO PERMITIDO - SUPERMERCADO**, clasificados estos como comercio de escala zonal y/o vecinal, el numeral 9.4 del artículo 9 de la Resolución No. 14-4-0784 del 14 de mayo de 2014 establece lo siguiente:

*"**ARTICULO 9. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.** Se establecen para el desarrollo **URBANIZACION EL ENSUEÑO ETAPAS A, B Y C**, las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 595 de 2009 y 327 de 2004 y aquellas que lo complementan, así:*

(...)

9.4. NORMAS URBANÍSTICAS.

9.4.1. Usos

Manzanas	*Área de Actividad*	*Usos Principal*	*Uso Complementario*
Manzana MZ. 1	*Área urbana integral zona múltiple*	*Comercio metropolitano*	*Vivienda, comercio zonal y vecinal, servicios y dotacionales de escala vecinal, zonal y urbana, con las condiciones establecidas en el cuadro anexo Nº 2 del Decreto Distrital 190 de 2004.*
Manzana MZ. 2	*Área urbana integral zona múltiple*	*Comercio de escala zonal*	*Dotacional de escala vecinal, zonal, urbana y metropolitana con las condiciones establecidas en el cuadro anexo Nº 2 del Decreto Distrital 190*

			de 2004.
Manzana MZ. 3 Lotes 1 y 2	***Área urbana integral zona múltiple***	***Dotacional de escala zonal y vecinal***	***Dotacional de escala urbana y metropolitana con las condiciones establecidas en el cuadro anexo Nº 2 y en el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004.***
Manzanas MZ.4, MZ. 5, MZ. 6 y MZ. 7	*Área urbana integral zona múltiple*	*Vivienda VIS*	*Comercio, servicios y dotacionales de escala urbana, zonal y vecinal, de acuerdo con las condiciones establecidas en el cuadro anexo Nº 2 del Decreto Distrital 190 de 2004.*
Manzana MZ. 10	*Área urbana integral zona múltiple*	*Dotacional de escala zonal y vecinal*	*Dotacional equipamiento colectivo cultural y educativo de escala urbana, con las condiciones establecidas en el cuadro anexo Nº 2 y en el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004.*

Los usos que no se encuentren asignados en el Decreto 595 de 2009 y en la presente Resolución, están prohibidos.

Cuando se desarrollen usos complementarios en la manzana 3, se deberá cumplir con el porcentaje mínimo de área útil para Vivienda de Interés Social, y en particular el uso adicional de vivienda deberá cumplir con el estándar mínimo de 4 m2 de zona verde por habitante."

(Lo resaltado fuera de texto)

En consecuencia, y de conformidad con el análisis normativo efectuado, se establece que el Lote No. 2 (Dotacional Vendible), Manzana 3, Etapa B de la Urbanización El Ensueño Etapas A, B y C, admite exclusivamente usos dotacionales, de acuerdo con las escalas previstas en el numeral 9.4 del artículo 9 de la Resolución No. 14-4-0784 del 14 de mayo de 2014.

En tal sentido, el uso **Comercio y Servicios Tipo I – Tipo de comercio permitido - Supermercado**, no se encuentra permitido para el predio objeto de consulta, razón por la cual no es viable su desarrollo en dicho inmueble.

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