



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 22/06/2026 11:09:03 a. m.

Salida VUR No: 26-3-15737

Concepto: 263829

Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

22 JUN 2026

Señora:

YEIMI SOLANYI ALFARO OSORIO.

klipetsin@hotmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-25-3829**

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: VILLA TORY MZ F LT 5		CHIP: AAA0253XYCN
LOCALIDAD: CIUDAD BOLIVAR		BARRIO: QUIBA BAJO III
UPL: LUCERO		Decreto: 555 de 2021
Área de Actividad: AAERAE (Estructurante)		Zona: Receptora de Actividades Económicas.
Sistema de Movilidad:	Con frente o costado a Malla Vial Intermedia.	Tratamiento: Desarrollo (D/RG 4D)

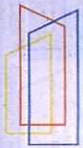
De acuerdo con la información suministrada y revisada la Base de Datos Geográfica de la Secretaría Distrital de Planeación, el predio presenta las siguientes condiciones:

1. El predio no ha hecho parte de un planteamiento urbanístico, razón por la cual, el predio es considerado **predio Urbanizable no Urbanizado**, siendo aplicables las disposiciones contenidas para el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.

Como requisito para solicitar la licencia de urbanización, todo proyecto deberá contar con el plano topográfico actualizado, vial y cartográficamente, incorporado ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

2. El predio se encuentra completamente en **Suelo de Expansión Urbana** conforme al Mapa **CG-2.1 "Clasificación del Suelo"** que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto Distrital 555 de 2021, en los siguientes términos:

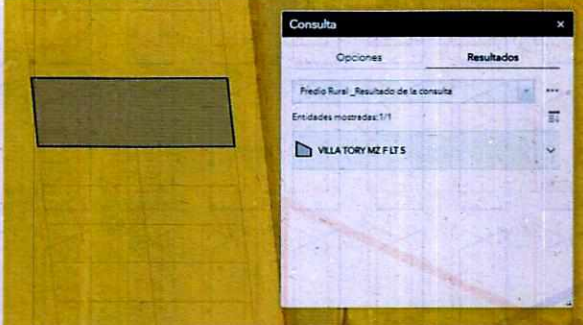



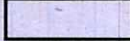




CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

	CONVENCIONES
	<p><input checked="" type="checkbox"/> Clasificación del Suelo</p> <ul style="list-style-type: none"> Suelo Urbano: 37.075,30 Has Suelo Expansión: 2.330,91 Has Suelo Rural: 124.230,75 Has <p></p> <p>Demarcación predio objeto de solicitud.</p> <p>Imagen tomada de: https://sinupot.sdp.gov.co/visor/</p>

Al respecto, de la condición para el proceso de urbanización, los artículos 277 y 280 del Decreto Distrital 555 de 2021, establece lo siguiente:

“Artículo 277. Actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Desarrollo. Las actuaciones urbanísticas en aplicación del tratamiento de desarrollo se tramitarán mediante la formulación y adopción previa de planes parciales o por vía directa de trámite de licenciamiento urbanístico, según se dé el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. En suelo de expansión urbana. En todos los casos mediante la adopción del respectivo plan parcial, cumpliendo con las disposiciones establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo adicione o sustituya.

2. En suelo urbano:

2.1. Mediante el respectivo plan parcial, cumpliendo con las disposiciones establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo adicione o sustituya:

2.1.1. Cuando hagan parte de las áreas predelimitadas a las que se refiere el Mapa “Planes parciales Predelimitados”, que requieran de gestión asociada y tengan más de diez (10) hectáreas.

2.1.2. Cuando se trate de predios objeto de recuperación morfológica.

2.2. Mediante la aprobación de un proyecto urbanístico general o licencia de urbanización sin trámite de plan parcial, cuando el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos y cumpla con alguno de los siguientes requisitos:

2.2.1. Se trate de predio(s) localizado(s) en zonas cuya área no supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial.

2.2.2. Se trate de un solo predio cuya área supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, que para su desarrollo no requiera de gestión asociada y se apruebe como un solo proyecto urbanístico general. En este caso, se deberá solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación que determine las condiciones para la localización de las áreas a ceder, como requisito para su licenciamiento.

Parágrafo 1. En todos los casos, se requerirá plan parcial siempre que el predio o predios se encuentren en alguna de las situaciones previstas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 para adelantar procesos de concertación ambiental.

Parágrafo 2. De conformidad con lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 en cualquier momento podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura de los sistemas generales o estructurantes del orden distrital, así como las obras de infraestructura relativas a la red vial nacional, regional y departamental, puertos y aeropuertos y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía que deban ejecutar las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva, las empresas industriales y comerciales del Estado y las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

Parágrafo 3. En el marco de los instrumentos de planeación se podrán identificar las áreas que por sus características deban adelantar la formulación de Planes Parciales.





Parágrafo 4. Los predios que se localizan al interior de Planes de Ordenamiento Zonal se someterán a las disposiciones específicas establecidas en el marco del régimen de transición establecido en el presente Plan.

(...)

Artículo 280. Condiciones para el proceso de urbanización de proyectos en el tratamiento de desarrollo. Está constituido por el conjunto de actuaciones tendientes a dotar un predio o conjunto de predios sin urbanizar de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, las cesiones necesarias para parques, equipamientos y la malla vial, así como a definir el aprovechamiento de las áreas útiles resultantes.

1. Proceso de urbanización en zonas sujetas a amenaza media o alta o en zonas de cantera. Se deberán atender los lineamientos señalados en los artículos de obligatoriedad de estudios detallados de riesgo para el proceso de urbanización en áreas afectadas por minería, recuperación del suelo afectado por minería por fuera de las zonas compatibles y armonización de instrumentos para usos post minería del presente Plan.

2. Proceso de urbanización en zonas de expansión urbana. Según lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 20155 y en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997¹, el suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa adopción del respectivo plan parcial; con excepción de las condiciones establecidas para la legalización urbanística.

3. Subdivisión previa al proceso de urbanización. Los predios urbanizables no urbanizados no podrán ser subdivididos previamente al proceso de urbanización, salvo cuando se presente alguna de las siguientes circunstancias:

a. Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural.

b. Se requiera por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública.

c. Cuando la subdivisión se realice para aumentar el área de un dotacional que lo requiera para cumplir con las exigencias de mitigación de sus impactos.

d. Se trate de subdivisiones, particiones o divisiones materiales ordenadas por sentencia judicial en firme.”

(...)

3. El predio hace parte del **área Pre-delimitada para la adopción de un Plan Parcial denominado Mochuelo**; Al respecto el artículo 277 del Decreto 555 de 2021, establece:

“Artículo 277. Actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Desarrollo. Las actuaciones urbanísticas en aplicación del tratamiento de desarrollo se tramitarán mediante la formulación y adopción previa de planes parciales o por vía directa de trámite de licenciamiento urbanístico, según se dé el cumplimiento de las siguientes condiciones:

(...)

2. En suelo urbano:

2.1. Mediante el respectivo plan parcial, cumpliendo con las disposiciones establecidas en el Decreto Único

¹ **Artículo 19 de la Ley 388 de 1997** "Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano **y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana**, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley. (...)" (Lo resaltado fuera de texto).

² **“Artículo 495. Plan Parcial.** Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del presente Plan en el suelo de expansión urbana y en las áreas del suelo urbano, que según las disposiciones de los tratamientos urbanísticos de desarrollo o de renovación urbana en la modalidad de revitalización deban desarrollarse bajo este instrumento. Articula los objetivos de ordenamiento con los de gestión de suelo, mediante la definición de condiciones técnicas, jurídicas, económicas, financieras y de reparto equitativo de cargas y beneficios para su ámbito de aplicación.

El Plan Parcial incluirá como mínimo los contenidos establecidos en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las disposiciones del presente Plan y todas aquellas que las adicionen o complementen.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo adicione o sustituya:

2.1.1. Cuando hagan parte de las áreas predelimitadas a las que se refiere el Mapa "Planes parciales Pre delimitados", que requieran de gestión asociada y tengan más de diez (10) hectáreas." Sublíneas fuera de texto.

(...)

En este caso, y considerando que los suelos de expansión urbana deberán desarrollarse, en todos los casos, mediante planes parciales, la normativa aplicable al predio estará supeditada a la regulación que establezca la Administración Distrital a través del correspondiente instrumento de planificación.

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: AUX. LOANA HUERTAS TIRANO.
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA.


Parágrafo 1. El Plan Parcial no podrá contradecir o modificar las determinaciones y normas estructurales establecidas en el presente Plan. Podrán precisar y ajustar los trazados de los sistemas de movilidad, de espacio público o del sistema del cuidado y servicios sociales, de cuidado y servicios básicos que se localicen en su interior, siempre y cuando no se afecte la conectividad y movilidad vehicular y peatonal, ni la integridad del espacio público construido y se cuente con los estudios topográficos y diseños que soporten estas decisiones.

Parágrafo 2. Tratándose de Planes Parciales sujetos al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de revitalización se deberán incluir en el documento técnico de soporte un estudio de títulos de los predios e inmuebles que se localizan en su ámbito de aplicación, la estrategia para su saneamiento, el cronograma de gestión y ejecución del Plan Parcial y un Plan de Gestión Social que busque la permanencia de los propietarios y/o moradores y las actividades económicas, tradicionales o artesanales presentes en el ámbito de planificación.

Parágrafo 3. La adopción de Planes Parciales se someterá al procedimiento establecido en la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que los modifiquen o sustituyan. En los aspectos no previstos en el procedimiento mencionado se aplicará la Ley 1437 de 2011 o las normas que la modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 4. La administración reglamentará la conformación del Comité Distrital de Planes Parciales dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan. Hasta entonces, continuarán vigente el Decreto Distrital 638 de 2001 aplicables al Comité Distrital de Renovación Urbana y las disposiciones del Decreto Distrital 436 de 2006 aplicables al Comité Técnico de Planes Parciales".