



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 7/07/2026 7:34:13 a. m.

Salida VUR No: 26-3-17152

Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

07 JUL 2026

Señores:

OTACC S.A.S

ATN; Juan David Cuadros

Director de Estructuración de OTACC

jdcuadros@otacc.com

La Ciudad

26-3-02816

Radicado Interno: 26-3-16771

"Asunto: Solicitud de información adicional sobre el Concepto de Norma CU3-26-3561"

Respetados Señores:

Atendiendo su solicitud mediante la cual manifiesta "...ampliar la información contenida en el estudio de norma con aras de proceder desarrollar con mayor certeza un proyecto de vivienda de interés social", nos permitimos dar alcance en el orden por usted requerido de la siguiente manera:

1. "Confirmación si el predio se encuentra urbanizado y por ende aplica el tratamiento de renovación. Se adjunta plano urbanístico que se tiene actualmente."

Respuesta

Al respecto, el artículo 275 del Decreto Distrital 555 de 2021 establece los eventos en los cuales no resulta aplicable el tratamiento urbanístico de desarrollo, disponiendo lo siguiente:

"Artículo 275. Exclusión de la aplicación del tratamiento urbanístico de desarrollo. No son susceptibles de la aplicación del tratamiento de desarrollo y se excluyen de las actuaciones de urbanización, aun cuando se les haya asignado este tratamiento en la cartografía del presente Plan:

1. Las zonas clasificadas como suelo de protección según lo previsto en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997.
2. Las zonas en suelo de protección por amenaza alta no urbanizable y riesgo no mitigable según el presente Plan o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
3. Los asentamientos de hecho que deban ser objeto de procesos de legalización o formalización urbanística.
4. Los predios que se hayan desarrollado por procesos de construcción o urbanización con fundamento en actos administrativos y que hayan cumplido con la totalidad de las obligaciones urbanísticas contenidas en dichos actos administrativos.
5. Los predios ubicados en las zonas o barrios consolidados con edificaciones señalados en el Mapa N° CU-5.3. "Sectores Consolidados" del presente Plan.

(Lo resaltado fuera de texto)

En el caso objeto de consulta, los predios corresponden a los lotes 11, 12, 13 y 14 de la manzana 29 del Plano Urbanístico No. 436/4-00, denominado "Parque Industrial Puente Aranda", adoptado mediante la Resolución No. 032 del 31 de enero de 1991.

En ese sentido, resulta pertinente verificar si los predios objeto de consulta se encuentran comprendidos en el supuesto previsto en el numeral 4 del artículo 275 del Decreto Distrital 555 de 2021, esto es, si fueron objeto de un proceso de urbanización o construcción autorizado mediante acto administrativo y si se dio cumplimiento a la totalidad de las obligaciones urbanísticas derivadas del mismo. De acreditarse dichas circunstancias, no resultaría procedente la aplicación del tratamiento urbanístico de desarrollo, por cuanto los predios quedarían excluidos de este en virtud de la citada disposición, siendo aplicables, las normas correspondientes al tratamiento urbanístico de renovación urbana asignado por el Plan de Ordenamiento Territorial.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

2. "Confirmación del proceso de licenciamiento directo que tiene que surtir el predio teniendo en cuenta que no hay obligación de cesión en sitio por tamaño del englobe de lotes. Nos gustaría pedirles aclarar si solo se requiere desarrollar licencia de construcción e de urbanismo."

Respuesta

Teniendo en cuenta que los predios objeto de consulta hacen parte de la Actuación Estratégica No. 13 – Zona Industrial – ZIBo, adoptada mediante la Sección 1, Subcapítulo 3, Capítulo 4, Título 1, Parte 1, Libro 5 del Decreto Distrital 670 del 27 de diciembre de 2025, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.", y que, específicamente, se encuentran localizados en el Sector de Licenciamiento Directo – Sector 2, con un área de 3.208,22 m², les resulta aplicable lo dispuesto en el numeral 2, artículo 756 del citado decreto, el cual establece lo siguiente:

2. Para predios ubicados en el Sector de Licenciamiento Directo 2: La cesión de suelo para espacio público en sitio (CSs) de que tratan los artículos 318, numeral 1, y 327 (CS) del Plan de Ordenamiento Territorial, según corresponda, se deberá cumplir en sitio cuando el área de terreno del proyecto sea mayor o igual a cuatro mil metros cuadrados (4.000 m²).

Quando el Área de Terreno - AT sea menor a cuatro mil metros cuadrados (4.000 m²) el cumplimiento de la obligación urbanística señalada en el presente numeral, será mediante el pago en dinero, para lo cual aplicará la fórmula del numeral 1 del artículo 318 o la del artículo 327 (CS) del Plan de Ordenamiento Territorial, según corresponda.

(Lo resaltado fuera de texto)

En consecuencia, dado que los predios objeto de consulta cuentan con un área de terreno de 3.208,22 m², esto es, inferior a los 4.000 m² previstos en la disposición transcrita, el cumplimiento de la obligación urbanística de cesión de suelo para espacio público deberá realizarse mediante el pago en dinero, en los términos establecidos en el numeral 2 del artículo 756 del Decreto Distrital 670 de 2025.

Así las cosas, y de conformidad con el marco normativo expuesto, para el caso objeto de consulta el trámite urbanístico correspondiente es el de **licencia de construcción**.

3. "Que requisitos se tienen para iniciar el proceso de licenciamiento de construcción y/o urbanismo para este caso. ¿Protección a moradores? ¿Incorporación topográfica o con el plano urbanístico es suficiente? ¿Algún otro requerimiento?"

Respuesta

• PROTECCIÓN A MORADORES

Se deberá cumplir con las medidas y acciones de la protección a moradores y actividades productivas establecidas en la parte 4 título 1 "PROTECCIÓN A MORADORES Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS EN EL DISTRITO CAPITAL", reguladas por el Decreto Distrital 670 de 2025 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."

Al respecto el artículo 251 del citado decreto, establece:

"Artículo 251. Ámbito de aplicación. Las medidas y acciones de la protección a moradores y actividades productivas, enmarcadas dentro de la Política de Revitalización Urbana y Protección a Moradores y Actividades Productivas, se aplicarán en los tratamientos urbanísticos de renovación urbana en modalidad de revitalización, consolidación, mejoramiento integral y conservación, en los siguientes casos:

(...)

2.2. En licenciamiento directo:

2.2.1 Englobes parciales de más de 1.000 m² de área de terreno o en manzana completa en el tratamiento de renovación urbana."

(Lo resaltado fuera de texto)





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

• INCORPORACIÓN TOPOGRÁFICA

En principio, si los predios se encuentran debidamente identificados y delimitados en el plano urbanístico adoptado mediante la Resolución No. 032 del 31 de enero de 1991 y la información catastral y registral es consistente con dicho instrumento, no se advierte la necesidad de adelantar una incorporación topográfica para efectos del licenciamiento por construcción.

• OTROS REQUERIMIENTOS

Los requisitos establecidos por la resolución 1025 del 31 de diciembre 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"*.

4. *"El predio aplica para protección de moradores al ser englobe en renovación. ¿Qué condiciones solicita la curaduría durante el proceso respecto a este ítem?"*

Respuesta

En relación con la Protección a Moradores y Titulares de Actividades Productivas, el solicitante deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 287 y 288 del Decreto Distrital 670 de 2025, según corresponda al caso concreto.

En ese sentido, cuando resulte procedente, deberá aportarse la Autodeclaración Responsable de cumplimiento de la Protección a Moradores y Titulares de Actividades Productivas en licenciamiento directo, prevista en el artículo 287 del citado decreto. En los eventos en que la normativa así lo exija, deberá presentarse la Certificación de cumplimiento de la Protección a Moradores y Titulares de Actividades Productivas en licenciamiento directo, de conformidad con lo establecido en el artículo 288 ibídem.

En consecuencia, el cumplimiento de estas obligaciones constituye uno de los requisitos que deberán acreditarse dentro del trámite de licenciamiento, de acuerdo con las condiciones particulares del proyecto y con lo previsto en el Decreto Distrital 670 de 2025.

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

