



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 22/07/2026 2:03:46 p. m.

Salida VUR No: 26-3-18402

Concepto: 264728

Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

22 JUL 2026

Señores:

**OTACC S.A.S.**

jdcuadros@otacc.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-26-4728**

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: DG 35 SUR 10 F 71

CHIP: AAA0294OPLW

LOCALIDAD: RAFAEL URIBE URIBE

URBANIZACIÓN: LAS LOMAS - II SECTOR "PIJAOS"

UPL: RESTREPO

Decreto: 555 de 2021 - Anexo 5.1 Decreto 670 de 2025

Áreas de Actividad: AAPGSU (Estructurante)

Zonas: Proximidad Generadora de Soportes urbanos

Sistema de Movilidad: Con frente o costado a Malla vial intermedia.

Tratamiento: Consolidación (C/3)

Respecto de la aplicación del tratamiento urbanístico, el artículo 302 del decreto 555 de 2021, establece:

**"Artículo 302. Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de renovación.** Corresponde a las áreas señaladas en el Mapa N.° CU-5.1. "Tratamientos urbanísticos" que hace parte de este Plan, con excepción de los predios estén sometidos al tratamiento de desarrollo o de conservación. Así mismo, comprende las siguientes áreas:

1. Los bienes fiscales actuales y los que a futuro se adquieran por parte de las entidades del nivel central o descentralizado del Distrito Capital, así como aquellos que se integren a estos, siempre que no le sean aplicables los tratamientos de desarrollo o de conservación.

2. Los predios sometidos al tratamiento de consolidación que cumplan con la totalidad de las siguientes condiciones: que el ámbito del proyecto objeto de licenciamiento sea igual una manzana y que a la manzana objeto de licenciamiento le aplique las áreas de actividad estructurante o de grandes servicios metropolitanos.

3. Los clubes y centros recreo-deportivos que adelanten el proceso de reordenamiento cumpliendo con las condiciones establecidas en el presente Plan.

4. Los ámbitos de los proyectos de renovación urbana para la movilidad sostenible que sean delimitados por la administración distrital."

"Lo resaltado fuera de texto)

Ahora bien, y de conformidad con la información contenida en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40787522 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos – Zona Sur, se concluye que el predio identificado con la nomenclatura DG 35 SUR 10 F 71 y código CHIP AAA0294OPLW es de propiedad de la Caja de la Vivienda Popular (CVP).

La Caja de la Vivienda Popular es un establecimiento público del orden distrital, dotado de personería jurídica propia.





jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa. En tal condición, los bienes que integran su patrimonio tienen, por regla general, **la naturaleza de bienes fiscales**, por cuanto pertenecen a una entidad pública y se encuentran destinados al cumplimiento de sus fines y funciones institucionales, sin estar afectados al uso y disfrute directo de la comunidad.

En este sentido, y conforme a las consideraciones expuestas, al predio objeto de la consulta, en su condición de bien fiscal, le resulta aplicable el tratamiento urbanístico de **Renovación** previsto en el artículo 302 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Por otro lado, se evalúa la posibilidad que el predio corresponda a una manzana completa. Al respecto, el artículo 261 de POT establece lo siguiente:

**Artículo 261. Condiciones para la configuración de manzanas en los diferentes tratamientos urbanísticos.** Los proyectos urbanísticos deberán subdividirse en manzanas, y éstas a su vez en lotes, cumpliendo con los siguientes requisitos:

a. **Las manzanas deberán delimitarse por vías, espacios públicos, cesión para equipamientos y elementos de la estructura ecológica principal.** Cuando dichas manzanas colinden con elementos de la Estructura Ecológica Principal, estas áreas podrán conformar el borde de la manzana y se deben prever senderos mínimos de tres (3) metros de ancho que faciliten el acceso peatonal.

b. El área útil de las manzanas no puede ser mayor de uno punto tres (1.3) hectáreas, con excepción de las manzanas con uso principal industrial y/o usos logísticos que podrán tener un área útil máxima de dos (2) hectáreas o cuando sea necesario generar hasta una (1) manzana del proyecto urbanístico con un área superior a 1.3 hectáreas y hasta de 2.0 hectáreas, con el fin de integrar áreas que puedan resultar residuales de la división del área útil del proyecto entre la cifra de área máxima permitida por manzana de 1.3 hectáreas. Podrán conformarse de manera independiente en un mismo proyecto o en conjunto con predios vecinos y deberán estar rodeadas de los elementos descritos en el literal a.

c. Las manzanas pueden conformarse en un mismo proyecto urbanístico o en conjunto con áreas vecinas, teniendo en cuenta la malla vial exterior al proyecto y sin que se supere el área máxima de manzana establecida en este artículo.

d. Las manzanas podrán conformarse de manera independiente en un mismo proyecto o en conjunto con predios vecinos y deberán estar rodeadas por vías públicas vehiculares o peatonales y/o por cesiones públicas para parques o equipamientos o suelo del Sistema de Áreas Protegidas. Cuando dichas manzanas colinden con elementos de la Estructura Ecológica Principal, estas áreas podrán conformar el borde de la manzana. En estos casos se deben prever senderos peatonales que faciliten la apropiación del área por parte de la comunidad.

e. Las manzanas podrán dividirse en varios lotes destinados a vivienda por el sistema de agrupación o por sistema de loteo individual.

f. Se permitirá un máximo de tres manzanas contiguas separadas por vías peatonales.

(Lo resaltado fuera de texto)

En este sentido, se tiene que el predio objeto de consulta se encuentra identificado como manzana de uso comercial en el plano urbanístico Las Lomas II Sector "Pijaos", aprobado mediante plano No. RU557/4-9, y está delimitado por la CL 34 B Sur, la DG 35 Sur, la KR 11 A y la zona verde Z.V.-3, configurando un área útil rodeada completamente por espacio público.

En consecuencia, se concluye que el predio corresponde a una **manzana completa**, en los términos previstos en el artículo 261 del Decreto Distrital 555 de 2021.

En este sentido, resulta aplicable lo dispuesto en el artículo 305 del Decreto Distrital 555 de 2021 (POT), el cual establece:

**Artículo 305. Condiciones para la mezcla de usos para predios sometidos al tratamiento de renovación urbana.** En el tratamiento de renovación urbana, los proyectos cuyo uso principal sea residencial y que se desarrollen en englobes completos de manzana o mediante planes parciales, deberán destinar como mínimo del 8% del área de construcción base para el cálculo de obligaciones a otros usos permitidos en el Área de Actividad.

(Lo resaltado fuera de texto)





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

## 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

