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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 3/08/2026 9:06:17 a. m.
Salida VUR No: 26-3-19258

Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C., 03 AGO 2026

Señores:
COLEGIO MAYOR JOSÉ CELESTINO MÚTIS
ATN; Manuel J Bernal Sánchez / Luis Ignacio Gómez P. 26-3-03144
Rector / Gestor Proyectos
manueljbernal@hotmail.com
La Ciudad

Radicados Internos: 26-3-18750
26-3-19354

***"Asunto**: Solicitud de alcance al Concepto de Norma CU3-26-0094, radicado interno 26-3-03577 del 27 de febrero de 2026"*

Respetados Señores:

Atendiendo su solicitud mediante la cual manifiesta "*...Por medio de la presente, solicitamos respetuosamente se sirvan dar alcance al Concepto de Norma CU3-26-0094, identificado con radicado interno 26-3-03577 del 27 de febrero de 2026, expedido por ese despacho, respecto de los predios ubicados en la Carrera 11 No. 185B-88, identificado con CHIP AAA0115WSYN, y Carrera 11 No. 185B-92, identificado con CHIP AAA0115WSZE.*

La presente solicitud se fundamenta en las respuestas emitidas por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante las cuales se aclara, en primer lugar, que los predios antes identificados se encuentran incorporados en la cartografía oficial de dicha Entidad, en el plano No. U65/4-6, correspondiente al Desarrollo San Antonio Norte II Sector, legalizado mediante Resolución 113 del 10 de marzo de 1988, manzana A, lote 52.

En segundo lugar, la Secretaría Distrital de Planeación indicó que el dotacional existente no cumple con ninguna de las condiciones establecidas en los criterios de permanencia previstos en el artículo 175 del Decreto Distrital 555 de 2021.

(...)

Adicionalmente, solicitamos se aclare expresamente la aplicación de la condición 2 del cuadro de usos contenida en el artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, en la medida en que dicha condición resulta aplicable a los predios objeto de consulta para el uso residencial multifamiliar. En particular, agradecemos se precise cómo debe interpretarse dicha condición frente a la situación urbanística de los predios, su incorporación en un desarrollo legalizado, la inexistencia de cumplimiento de los criterios de permanencia del uso dotacional y el tratamiento urbanístico que debe aplicarse para efectos del alcance solicitado. Asimismo, solicitamos aclaración frente a la adquisición de certificados de derecho de construcción y desarrollo que allí se mencionan.", nos permitimos dar alcance en los siguientes términos:

- **SOBRE EL TRATAMIENTO URBANÍSTICO**

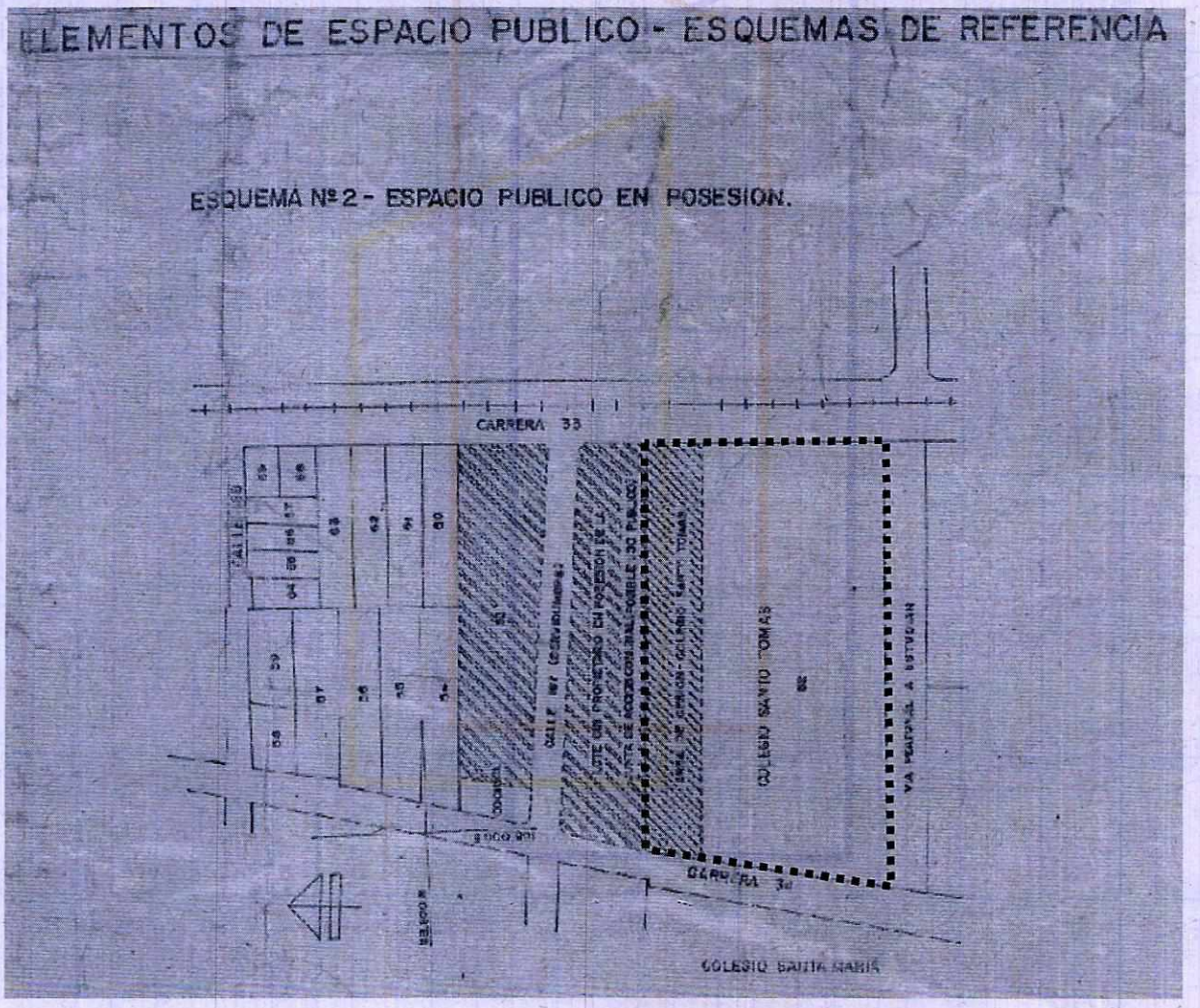
Si bien es cierto sobre los predios identificados en la KR 11 185 B 88 / 92 con códigos CHIP AAA0115WSYN y CHIP AAA0115WSZE, respectivamente, hacen parte del lote 52 manzana A del plano N° U65/4-6 *"Desarrollo San Antonio Norte II Sector"*, adoptado mediante Resolución N° 113 del 10 de marzo de 1988 *"Por el cual se reglamenta el Desarrollo Incompleto denominado: SAN ANTONIO NORTE II SECTOR"*, el PARÁGRAFO 2. de la citada Resolución, establece:

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

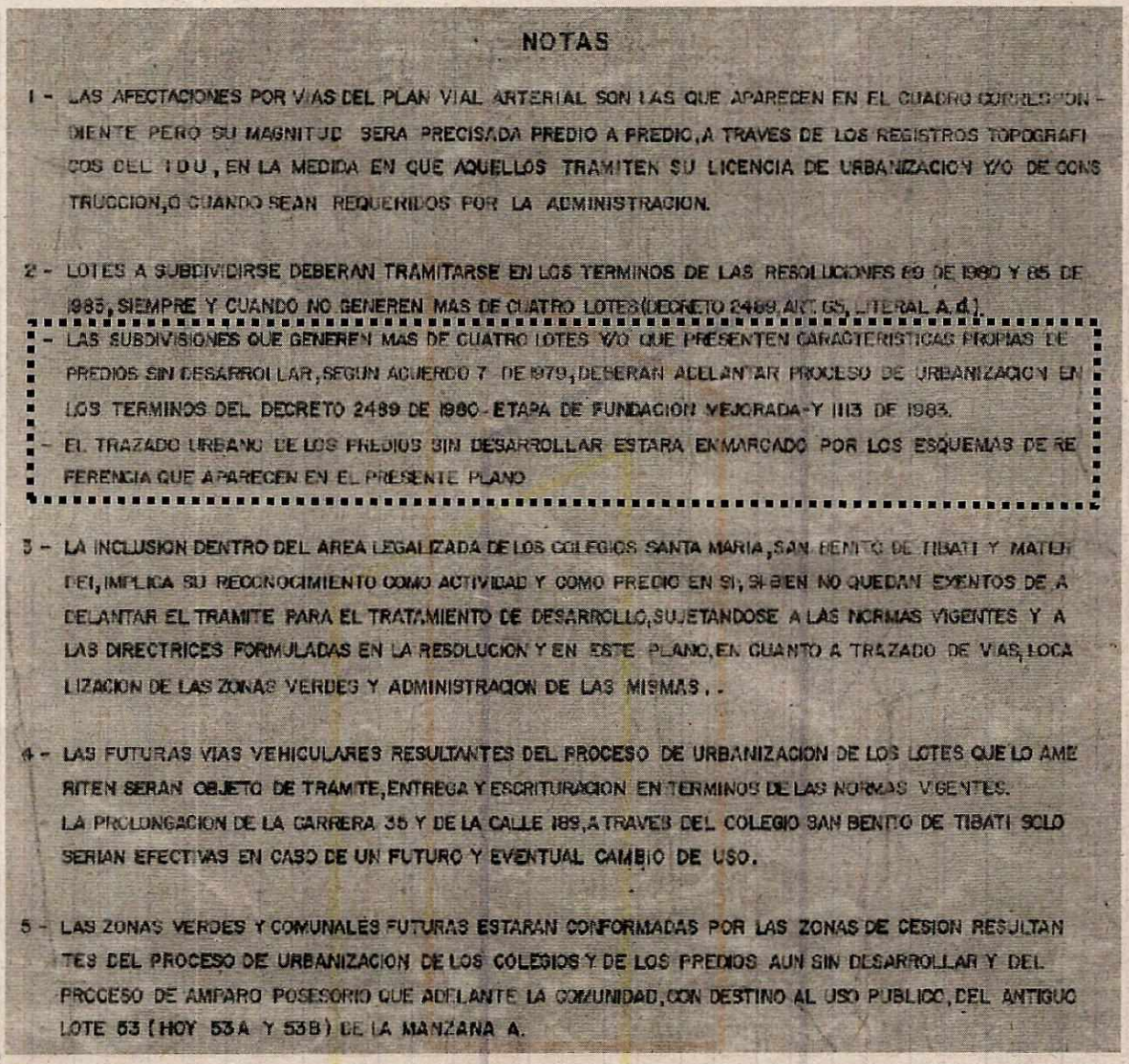
PARÁGRAFO 2. *Los lotes No. 1, 2, 3, 4, 11A, 36, 48, 49A, 49B, 49C, 51, 52, 53A, 53B de la manzana A; Lote No. 1B de la manzana B; Lote No. 2 de la manzana F; Lotes No. 10, 11, 13 y 14 de la manzana G y Lotes No. 1, 3, 5, 6 y 7 de la manzana J. Se reconocen como predios en si y para se desarrollo deberán seguir trámite según normas vigentes, reservando las correspondientes zonas de uso público para lo cual se tendrá en cuenta las afectaciones viales y de cesión tipo A señaladas en el plano No. U.65/4-7."*

(Lo resaltado fuera de texto)

Por otro lado, el plano No. U.65/4-7, adoptado de igual manera mediante Resolución N° 113 del 10 de marzo de 1988, establece como notas y esquemas de predios sin desarrollar la siguiente información:



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



NOTAS

1 - LAS AFECTACIONES POR VIAS DEL PLAN VIAL ARTERIAL SON LAS QUE APARECEN EN EL CUADRO CORRESPONDIENTE PERO SU MAGNITUD SERA PRECISADA PREDIO A PREDIO, A TRAVES DE LOS REGISTROS TOPOGRAFICOS DEL I.D.U., EN LA MEDIDA EN QUE AQUELLOS TRAMITEN SU LICENCIA DE URBANIZACION Y/O DE CONSTRUCCION, O CUANDO SEAN REQUERIDOS POR LA ADMINISTRACION.

2 - LOTES A SUBDIVIDIRSE DEBERAN TRAMITARSE EN LOS TERMINOS DE LAS RESOLUCIONES 69 DE 1980 Y 85 DE 1983, SIEMPRE Y CUANDO NO GENEREN MAS DE CUATRO LOTES (DECRETO 2469, ART. 65, LITERAL A, d).

- LAS SUBDIVISIONES QUE GENEREN MAS DE CUATRO LOTES Y/O QUE PRESENTEN CARACTERISTICAS PROPIAS DE PREDIOS SIN DESARROLLAR, SEGUN ACUERDO 7 DE 1979, DEBERAN ADELANTAR PROCESO DE URBANIZACION EN LOS TERMINOS DEL DECRETO 2489 DE 1980 - ETAPA DE FUNDACION MEJORADA - Y 1113 DE 1983.
- EL TRAZADO URBANO DE LOS PREDIOS SIN DESARROLLAR ESTARA ENMARCADO POR LOS ESQUEMAS DE REFERENCIA QUE APARECEN EN EL PRESENTE PLANO

3 - LA INCLUSION DENTRO DEL AREA LEGALIZADA DE LOS COLEGIOS SANTA MARIA, SAN BENITO DE TIBATI Y MATER DEI, IMPLICA SU RECONOCIMIENTO COMO ACTIVIDAD Y COMO PREDIO EN SI, SI BIEN NO QUEDAN EXENTOS DE ADELANTAR EL TRAMITE PARA EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO, SUJETANDOSE A LAS NORMAS VIGENTES Y A LAS DIRECTRICES FORMULADAS EN LA RESOLUCION Y EN ESTE PLANO, EN CUANTO A TRAZADO DE VIAS, LOCALIZACION DE LAS ZONAS VERDES Y ADMINISTRACION DE LAS MISMAS..

4 - LAS FUTURAS VIAS VEHICULARES RESULTANTES DEL PROCESO DE URBANIZACION DE LOS LOTES QUE LO AMERITEN SERAN OBJETO DE TRAMITE, ENTREGA Y ESCRITURACION EN TERMINOS DE LAS NORMAS VIGENTES.
LA PROLONGACION DE LA CARRERA 35 Y DE LA CALLE 189, A TRAVES DEL COLEGIO SAN BENITO DE TIBATI SOLO SERIAN EFECTIVAS EN CASO DE UN FUTURO Y EVENTUAL CAMBIO DE USO.

5 - LAS ZONAS VERDES Y COMUNALES FUTURAS ESTARAN CONFORMADAS POR LAS ZONAS DE CESION RESULTANTES DEL PROCESO DE URBANIZACION DE LOS COLEGIOS Y DE LOS PREDIOS AUN SIN DESARROLLAR Y DEL PROCESO DE AMPARO POSESORIO QUE ADELANTE LA COMUNIDAD, CON DESTINO AL USO PUBLICO, DEL ANTIGUO LOTE 53 (HOY 53A Y 53B) DE LA MANZANA A.

En consecuencia de lo expuesto anteriormente, se ratifica lo señalado en el Concepto de Norma del asunto, **en el sentido de que a los predios objeto de consulta les es aplicable el tratamiento urbanístico de Desarrollo**, con las precisiones establecidas en el parágrafo 2 del artículo 281 del Decreto 555 de 2021.

- **SOBRE LA PERMANENCIA Y DESARROLLO DEL SUELO DOTACIONAL**

De conformidad con el oficio con número de proceso 2671249 del 11 de mayo de 2026, emitido por la Subdirección de Planes Maestros de la Secretaría Distrital de Planeación, esta Subdirección concluyó lo siguiente:

> *"Dado lo anterior es preciso indicar que el "Colegio Mayor José Celestino Mútis" , no cumple con ninguna de las condiciones establecidas en los criterios de permanencia conforme el Artículo 175 del Decreto Distrital 555 de 2021 - POT Bogotá, **siendo así que el mismo no se considera de carácter permanente dentro del suelo urbano de la ciudad.**"*

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

(Lo resaltado fuera de texto)

- **SOBRE LA CONDICIÓN 2 DEL ARTICULO 243 DEL DECRETO 555 DE 2021**

La condición 2 del cuadro de usos al que hace referencia el artículo 243 del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) establece lo siguiente:

2	*"El uso residencial se permite en proyectos que destinen al uso dotacional y/o industrial la mayor área construida, bien sea del total del área dotacional o industrial preexistente a la entrada en vigencia del presente Plan, o de la aplicación del índice de construcción efectivo de 0.8 aplicable al área de terreno, cumpliendo con las siguientes condiciones:* *1. Las soluciones habitacionales con servicios se podrán desarrollar vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales que se desarrollen en el área construida a la que se hizo mención, cumpliendo con las obligaciones urbanísticas aplicables para el tratamiento en que se localice el proyecto y previa certificación del sector de la administración distrital que corresponda. Cuando no estén vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales, se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo.* *2. La vivienda multifamiliar y colectiva se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo, con excepción de la vivienda multifamiliar VIP.* *La preexistencia de usos aquí mencionados se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos.* ***Estas disposiciones no serán aplicables para los predios a los que aplique el tratamiento urbanístico de desarrollo.**"*

Como se mencionó en el presente documento, al predio le es aplicable el tratamiento urbanístico de Desarrollo. En consecuencia, las disposiciones previstas en la condición n.º 2 del cuadro de usos del artículo 243 del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) no le resultan aplicables, en atención a la excepción prevista en la misma condición para los predios a los que les sea aplicable dicho tratamiento urbanístico.

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

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