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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 12/08/2026 10:44:05 a. m.
Salida VUR No: 26-3-19725
Concepto: 264798
Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C., 12 AGO 2026

Señores:
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.
pedro.espinosa@constructoracapital.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-26-4798**

Respetado Señor:

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 45 198 40	**CHIP**: AAA0144LTEP
LOCALIDAD: USAQUEN	**BARRIO**: CANAIMA
UPL: TORCA	**Decreto**: 555 de 2021

Área de Actividad: AAERVIS (Estructurante)		**Zona:** Receptora de Vivienda de Interés Social
Sistema de Movilidad:	Sin frente o costado a Malla Vial Arterial Construida o Malla Vial Intermedia	**Tratamiento:** Desarrollo (D/Rg-1)

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

1. El predio hace parte de la Delimitación de la Actuación Estratégica N° 1 (Lagos de Torca) entendida esta como:

   "Las Actuaciones Estratégicas - AE son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad. Además, las AE son un instrumento de planeación de segundo nivel en el marco del presente Plan ".

2. El predio hace parte del **Plan de Ordenamiento Zonal de Norte *"Lagos de Torca"*** adoptado mediante Decreto 088 de 2017. Al respecto de la aplicabilidad de las normas urbanas, el artículo 597 y numeral 4 del artículo 599 del Decreto Distrital 555 de 2021, establecen:

   "Artículo 597: Transición de los Planes Zonales y de Ordenamiento Zonal. *Los planes zonales y de ordenamiento zonal adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, continuarán produciendo todos los efectos jurídicos dentro de su ámbito de aplicación, considerando las siguientes condiciones:*

   1. El Plan de Ordenamiento Zonal "Lagos de Torca" se someterá a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones, así como a lo dispuesto en las actas de concertación contenidas en la Resolución n.°2513 de 2016 de la CAR y n.°02074 de 2016 de la Secretaría Distrital de Ambiente, o las normas que los modifiquen o sustituyan, con las siguientes condiciones:

   a. Los planes parciales que se localicen al interior de su ámbito adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, continuarán rigiéndose por sus disposiciones y por lo señalado en las demás normas definidas en el régimen de transición.

   b. Los predios destinados a equipamientos dotacionales de cementerios y servicios funerarios, localizados al interior de su ámbito que no cuenten con plan de regularización y manejo o plan parcial adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, y que no hayan cumplido con las obligaciones urbanísticas contenidas en los actos

administrativos expedidos por las autoridades competentes, no se considerarán consolidados y en consecuencia se someterán a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y demás disposiciones que lo adicionen, modifiquen, complementen o sustituyan.

Para tal fin, dentro del año siguiente a la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, los propietarios de los predios a los que se refiere este literal deberán formular el respectivo Plan Parcial cumpliendo con las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus respectivas modificaciones, adiciones o complementaciones, teniendo en cuenta lo previsto en el literal anterior. Vencido este término, sin que se formule el respectivo Plan Parcial, se incurrirá en infracción urbanística por incumplimiento de la norma urbanística, por lo cual el propietario del predio en cuestión estará sujeto a las sanciones respectivas previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Los predios destinados a equipamientos dotacionales de cementerios y servicios funerarios, que a la fecha de entrada en vigencia del presente Plan hayan radicado su formulación en legal y debida forma , podrán compensar en dinero las áreas de controles ambientales al Fondo Compensatorio de Cesiones o al mecanismo que haga sus veces y gestionar licencias urbanísticas únicamente para la construcción de estructuras o edificaciones que permitan la reubicación dentro del mismo Parque Cementerio de los restos inhumados, con el fin de liberar las áreas que siendo de utilidad pública se requieran para la ejecución de obras públicas por parte del Distrito Capital y/o particulares.

c. En el marco de las decisiones que se adopten en el proceso de simple nulidad con número 11001333400420190006500, si para el cumplimiento del fallo que se profiera se llegare a requerir, la administración distrital, podrá gestionar mecanismos y alternativas que permitan mejorar la conectividad ecológica propuesta por los Planes Parciales entre las reservas forestales de los Cerros Orientales y Thomas van Der Hammen en el área del corredor de la Autopista Norte coincidente con la Franja de Conexión Ambiental (AP-2).

d. La conexión vial arterial o intermedia que va desde la Av Boyacá por Av Guaymaral hacia el norte del Distrito Capital, que da accesibilidad a estas áreas y que está definida en el mapa CU-4.4.3. "Sistema de Movilidad-Espacio Público para la Movilidad - Red Vial", se financiará con las cargas inicialmente estimadas dentro del reparto de cargas y beneficios del POZ Norte, para la construcción del trazado de la Av. Boyacá definida en el Decreto 088 de 2017. Si se requieren montos adicionales para financiar la culminación de esta conexión, se obtendrán a través de los instrumentos y mecanismos de financiación establecidos en este Plan.

(...).

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

***4. Planes Parciales viabilizados.** De conformidad con lo establecido en el parágrafo 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, los Planes Parciales que cuentan con acto administrativo de viabilidad ejecutoriado antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, se estudiarán y aprobarán con base en la norma urbanística vigente al momento de la expedición del referido acto administrativo. De presentarse cambios en la clasificación del suelo para las zonas en las que se localizan dichos planes, se mantendrán las condiciones de norma urbanística inicialmente consideradas al momento de su viabilidad. Lo anterior sin perjuicio de que el solicitante pueda acogerse a la nueva normatividad."*

En este sentido, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) emitió concepto favorable de viabilidad respecto de la formulación del Plan Parcial de Desarrollo No. 10 *"El Rosario"*, localizado en la localidad de Usaquén, dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte "*Ciudad Lagos de Torca*", mediante la Resolución No. 3024 del 27 de diciembre de 2019.

Con fundamento en lo anteriormente expuesto, la Administración Distrital adoptó, mediante el Decreto Distrital 376 del 25 de agosto de 2023, *"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial No. 10 'El Rosario', ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – 'Ciudad Lagos de Torca' y se dictan otras disposiciones"*, las determinaciones urbanísticas aplicables al ámbito del referido Plan Parcial.

De conformidad con lo establecido en el referido Decreto, el predio objeto de la presente consulta hace parte del **Sistema de Espacio Público** correspondiente a la Unidad de Actuación Urbanística[1] o Unidad

[1] Artículo 39 – Ley 388 de 1997

*"**Unidades de Actuación Urbanística.** Los planes de ordenamiento territorial podrán determinar que las actuaciones de urbanización y de construcción, en suelos urbanos y de expansión urbana y de construcción en tratamientos de renovación urbana y redesarrollo en el suelo urbano, se realicen a través de unidades de actuación urbanística.*

Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

***Parágrafo.-** Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de*

de Gestión U.G.-1, Etapa de Desarrollo 1, y se encuentra identificado como **Zona Verde Z.V.-2**, con un área de 3.768,99 m², y **Control Ambiental C.A.-1**, con un área de 737,91 m².

Lo anterior, de acuerdo con lo señalado en los Planos No. 1 de 4, denominado *"Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General"*, y No. 2 de 4, denominado *"Perfiles Propuestos – Etapas de Desarrollo – Unidades de Gestión"*, los cuales hacen parte integral del Decreto Distrital 376 de 2023.

En este contexto, resulta pertinente señalar que los artículos 23 y 24 del mencionado Decreto Distrital establecen:

> ***"Artículo 23. Lineamientos para el diseño del espacio público construido del Plan Parcial.*** *El Plan Parcial No. 10 "El Rosario" deberá dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño y construcción del espacio público:*
>
> ***23.1.*** *El diseño de la red de andenes se ajustará a las normas para espacio público establecidas en los artículos 263 y 264 del Decreto Distrital 190 de 2004, en el Manual de Espacio Público de Bogotá adoptado mediante Decreto Distrital 263 de 2023 y la Guía Técnica para el Manejo de Franjas de Control Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente adoptada mediante el Decreto Distrital 542 de 2015, o las normas que los deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.*
>
> ***23.2.*** *El tratamiento de arborización de los andenes y controles ambientales debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico José Celestino Mutis - JBJCM, el Manual Verde, la Guía Técnica para el Manejo de Franjas de Control Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura o las normas que los deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.*
>
> ***23.3.*** *En el Plan Parcial se deberán proveer rampas y/o pasos pompeyanos en los accesos de vehículos a parqueaderos, los cuales deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos, el Manual de Espacio Público de Bogotá adoptado mediante Decreto Distrital 263 de 2023, o las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan, garantizando la continuidad del andén en material y superficie. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá respetar la continuidad de los andenes. En cuanto al acceso a los predios se debe garantizar la continuidad de los andenes de conformidad con lo establecido en el literal b) del numeral 1 del artículo 264 del Decreto Distrital 190 de 2004 con el fin de dar prioridad al peatón.*
>
> ***23.4.*** *En el diseño e intervenciones autorizadas sobre los elementos de la Estructura Ecológica Principal y el Sistema de Espacio Público del presente Plan Parcial, se deberá garantizar como mínimo un 70% en zonas verdes permeables, que serán arborizadas por los propietarios y/o urbanizadores responsables.*
>
> ***23.5.*** *La ejecución de obras de infraestructura relacionadas con el espacio público construido para el Plan Parcial No. 10 "El Rosario", deberá cumplir las condiciones definidas en este decreto, así como lo establecido en el Documento Técnico de Soporte (DTS) del Plan Parcial, como parte integrante del presente acto administrativo.*
>
> ***23.6.*** *El Plan Parcial deberá incorporar en el diseño lo señalado en la Ley 361 de 1997, "Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones", en el Decreto Nacional 1538 de 2005, "Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997", en la Ley Estatutaria 1618 de 2013, "Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad", en las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009, en el Capítulo 4 "Accesibilidad Al Medio Físico" del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas vigentes referentes a la accesibilidad, movilidad y transporte para personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida.*
>
> ***Artículo 24. Accesibilidad al espacio público.*** *El espacio público del Plan Parcial No. 10 "El Rosario" deberá planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, para lo cual se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 361 de 1997, en el Decreto Reglamentario 1538 de 2005, en la Ley 1618 de 2013, en las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009, en el Capítulo 4 "Accesibilidad Al Medio Físico" del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas vigentes referentes a la accesibilidad, movilidad y transporte para personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre*

Actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

disminuida.

De la misma forma se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 263 y siguientes del Decreto Distrital 190 de 2004, norma aplicable al presente Plan Parcial."

SOBRE LA INSTALACIÓN DE VALLA PUBLICITARIA PROYECTADA

En atención a su solicitud, formulada de manera particular y concreta, mediante la cual manifiesta lo siguiente:

"La solicitud obedece a la instalación de una valla publicitaria en el predio referido. Para tramitar el punto de conexión de energía ante Enel Colombia, dicha empresa nos requirió aportar la licencia de construcción correspondiente o, en su defecto, una comunicación de la autoridad competente en la que se indique por qué no se requiere licencia de construcción para tal instalación.

En ese contexto, respetuosamente solicitamos:

(...)

- *Que se precise si la instalación de la valla publicitaria proyectada requiere o no licencia de construcción u otra licencia urbanística, de acuerdo con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes.*
- *En caso de no requerirse licencia de construcción, que así se indique expresamente, con el fin de dar respuesta al requerimiento de Enel Colombia."*

Este Despacho, en atención a lo solicitado, se permite informar que el artículo 2.2.6.1.1.11 del Decreto Nacional 1077 del 26 de mayo de 2015 establece lo siguiente:

ARTICULO 2.2.6.1.1.11 *Régimen especial en materia de licencias urbanísticas. Para la expedición de las licencias urbanísticas, se tendrá en cuenta lo siguiente:*

1. *No se requerirá licencia urbanística de urbanización, parcelación, construcción o subdivisión en ninguna de sus modalidades para:*

   1.1. *La construcción, ampliación, adecuación, modificación, restauración, remodelación, reforzamiento, demolición y cerramiento de aeropuertos nacionales e internacionales y sus instalaciones, tales como torres de control, hangares, talleres, terminales, plataformas, pistas y calles de rodaje, radio ayudas y demás edificaciones transitorias y permanentes, cuya autorización corresponda exclusivamente a la Aeronáutica Civil, de acuerdo con el Decreto-ley 2724 de 1993 o las normas que lo adicionen, modifique o sustituya.*

   1.2. *La ejecución de proyectos de infraestructura de la red vial nacional, regional, departamental y/o municipal; puertos marítimos y fluviales; infraestructura para la exploración y explotación de hidrocarburos; hidroeléctricas, y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía; sin perjuicio de las demás autorizaciones, permisos o licencias que otorguen las autoridades competentes respecto de cada materia. Tampoco requerirá licencia el desarrollo de edificaciones de carácter transitorio o provisional que sean inherentes a la construcción de este tipo de proyectos.*

2. ***No se requerirá licencia urbanística de construcción en ninguna de sus modalidades para la ejecución de estructuras especiales tales como*** *puentes, torres de transmisión, torres y equipos industriales, muelles, estructuras hidráulicas* ***y todas aquellas estructuras cuyo comportamiento dinámico difiera del de edificaciones convencionales.***

   Cuando este tipo de estructuras se contemple dentro del trámite de una licencia de construcción, urbanización o parcelación no se computarán dentro de los índices de ocupación y construcción y tampoco estarán sujetas al cumplimiento de la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan; y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR-10, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

3. *Requieren licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades, las edificaciones convencionales de carácter permanente que se desarrollen al interior del área del proyecto, obra o actividad de que trata el numeral 1.2. del numeral primero del presente artículo. Dichas licencias serán otorgadas por el curador urbano o la autoridad municipal competente con fundamento en la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan; y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR-10, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya; y en todas aquellas disposiciones de carácter especial que regulen este tipo de proyectos. En ninguno de los casos señalados en este numeral se requerirá licencia de urbanización, parcelación ni subdivisión.*

Parágrafo 1. *Lo previsto en el presente artículo no excluye del cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 2.2.6.1.1.12*

y 2.2.6.1.1.13 del presente decreto en lo relacionado con la intervención y ocupación del espacio público.

Parágrafo 2. *En el evento que para las edificaciones indicadas en el numeral 1.2. del presente artículo o en los literales b) y c) del numeral 1 del artículo 192 del Decreto 019 de 2012 se requiera efectuar cesiones urbanísticas para la generación de espacio público el interesado elaborará un plano urbanístico que será la base para adelantar la entrega material y jurídica de las mismas ante la autoridad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, en cumplimiento de lo dispuesto en el plan de ordenamiento territorial y las normas que lo desarrollan y complementan.*

(...)"

(Lo resaltado fuera de texto)

Del texto anteriormente citado, resulta pertinente precisar los conceptos de **edificación convencional** y **edificación no convencional**, los cuales se encuentran definidos en la Sección A.13.1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. En este sentido, dicha normativa establece las siguientes definiciones:

*"**Edificación convencional** — De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 400 de 1997, se entiende por edificación convencional aquella estructura que está concebida de tal manera que su geometría, dimensiones generales, dimensiones de sus miembros estructurales, materiales estructurales empleados y procedimientos de dimensionamiento y determinación de la resistencia de sus miembros estructurales ante todas las solicitaciones a que puedan verse afectados durante su vida útil, estén previstos dentro de la normativa y reglamentación contenida en el Reglamento NSR-10."*

***Edificación no convencional** — De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 400 de 1997, se entiende por edificación no convencional aquella estructura que no cumple alguno o ningún requisito del Reglamento NSR-10, ni está prevista dentro de su alcance respecto a los materiales estructurales permitidos, los procedimientos de diseño aceptados por el Reglamento, las dimensiones permitidas, las calidades de los materiales estructurales exigidas, las solicitaciones y cargas que deban tenerse en cuenta en el diseño, o cualquier otro requisito exigido por el Reglamento. (...)"*

Una vez revisado lo anteriormente expuesto, se considera que la intervención correspondiente a **"la instalación de la valla publicitaria proyectada"** hace parte de aquellas estructuras cuyo comportamiento dinámico difiere del de las edificaciones convencionales a las que se refiere el numeral 2 del artículo 2.2.6.1.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

En consecuencia, y de conformidad con las disposiciones anteriormente citadas, dicha intervención no requiere licencia de construcción en ninguna de sus modalidades.

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
CURADOR URBANO 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO