



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 24/09/2026 9:05:00 a. m.

Salida VUR No: 26-3-24094

Tipo Documento: Concepto de Uso

24 SEP 2026

Bogotá D.C.,

26-3-03995

Señor:

CHRISTIAN ALEXIS PINZON SANCHEZ.

christianpinzonsa@hotmail.com

La Ciudad

Radicado interno: 26-3-24595

26-3-24598

26-3-24685

ASUNTO: Solicitud de alcance y precisión técnico – normativa.

Respetado Señor:

Atendiendo su solicitud de precisión:

"En atención al oficio 2-2026-51866 del 9 de septiembre de 2026, correspondiente al radicado inicial 1- 2026-47625, adjunto memorial solicitando complementar el estudio documental, cartográfico y jurídico de la manzana del Desarrollo El Vergel Occidental donde se encuentran los cuatro predios objeto de consulta.

Solicito revisar los antecedentes de la Resolución 28 de 1977 y del plano F233/4, determinar la destinación comercial que pudiera constar en ellos y precisar el fundamento de su exclusión de la cartografía de la Resolución 1975 de 2022. El propósito es obtener información sustentada que permita a la Curaduría Urbana No. 3 evaluar su incidencia frente a la condición 8.

Asimismo, respetuosamente les suplico que, de ser posible, me concedan una cita presencial o virtual con los profesionales que intervinieron en el concepto y, si resulta procedente, con participación de la curaduría.

En la compra de estos lotes invertí la totalidad del patrimonio familiar. Esta situación nos genera una profunda preocupación. Por ello, agradecería la oportunidad de revisar los antecedentes y comprender las alternativas urbanísticas que pudieran existir dentro de la normativa aplicable."

Respuesta: Nos permitimos definir las Competencias del Curador Urbano, precisadas estas, en los artículos, 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del decreto 1077 de 2015¹, que a la letra dice:

Decreto 1077 de 2015

"ARTÍCULO 2.2.6.6.1.1 Curador urbano. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole.

ARTÍCULO 2.2.6.6.1.2 Naturaleza de la función del curador urbano. El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción".

Ahora bien, sobre los componentes que el Curador Urbano evalúa en las decisiones que se toman, el Artículo 7 del Decreto 1203 de 2017² establece el alcance de la revisión de los proyectos en los siguientes términos:

¹ DECRETO 1077 DE 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"

² DECRETO 1203 DE 2017 "Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto número 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones."

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO



"ARTÍCULO 7. *Modifíquese el artículo 2.2.6.1.2.2.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:*

ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.3 De la revisión del proyecto. *El curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural, incluyendo la revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; los diseños estructurales, estudios geotécnicos y de suelos y diseños de elementos no estructurales, así como el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación aplicables."*

(...)"

(Subrayado por fuera del texto).

Teniendo en cuenta lo anterior, y una vez citadas las competencias y actuaciones que desarrolla el curador urbano, a este no le es dable orientar su petición en el sentido del estudio de las resoluciones por usted mencionadas.

Respecto a las citas mencionadas, están pueden ser solicitadas por la pagina oficial de la Ventanilla Única de la Construcción (VUC) y de la Curaduría Urbana N°. 3.

"8.6 SOLICITUDES ESPECIFICAS A LA CURADURÍA URBANA NO.3.

- *Con fundamento en las precisiones ya emitidas por la SDP y en las que se obtengan con este alcance, indicar de manera expresa si la segunda alternativa de la condición 8 puede ser objeto de estudio para estos cuatro predios y cuáles son los documentos o hechos que deben acreditarse."*

Respuesta: En ese contexto no existe segunda alternativa, ya que la condición 8 es contemplada como permitida una vez el predio cuente con cada uno de los aspectos y este no es el caso.

- *"Precisar si la ausencia de El Vergel Occidental en la cartografía de la Resolución 1975 de 2022 constituye a juicio de la Curaduría, un impedimento definitivo o si corresponde valorar los antecedentes del acto de legalización y del plano F233/4 una vez sean certificados por la SDP."*

Respuesta: La cartografía o los antecedentes previos (como el plano F233/4) no tienen el alcance de inaplicar ni modificar la norma o cartografía vigente hoy en día. En consecuencia, para que la Curaduría pueda evaluar el predio bajo el marco de la Resolución 1975 de 2022, es indispensable que la SDP modifique o precise formalmente el acto normativo y su cartografía, y no únicamente que certifique la existencia del antecedente histórico.

- *"Indicar qué incidencia tendría la integración o englobe de los cuatro predios en la unidad de proyecto accesos, áreas y demás condiciones urbanísticas, aclarando que no se solicita considerar el englobe como sustituto de la condición 8."*

Englobe o integración

Determinar su procedencia y sus efectos urbanísticos reales, sin asumir que el englobe otorga el uso".

Respuesta: En la sección 1.20. Englobes prediales", del capítulo 1. "normas urbanísticas comunes a los tratamientos urbanísticos", del anexo 5.1. "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos", del Decreto 670 de 2025 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.", indica:

"a. Los englobes de predios con normas diferentes de **usos** y/o edificabilidad mantendrán las exigencias aplicables a cada predio antes del englobe, con excepción de los siguientes elementos:

- Normas relativas a los aislamientos. (Ver SECCIÓN 1.8.d. Regulación de aislamientos posteriores en englobes. SECCIÓN 1.9.d. Regulación de aislamientos laterales en englobes).
- Disminución y empates de antejardines en predios esquineros, previstos en el Mapa CU-5.5. "Dimensionamiento





de Antejardines". (Ver SECCIÓN 1.7.c. Empates de antejardines).

- b. En los englobes prediales, debidamente inscritos en los folios de matrícula inmobiliaria, antes de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, en los que se presenten dos (2) o más normas urbanísticas, se podrá aplicar cualquiera de las mismas a la totalidad del englobe.
- c. Para los englobes prediales aplican las excepciones sobre altura máxima de las edificaciones, previstas para los tratamientos de Consolidación y Mejoramiento Integral. (Ver párrafos 2 y 3 del artículo 310 del Decreto Distrital 555 de 2021. Ver Notas 3 y 5 del artículo 338 del Decreto Distrital 555 de 2021)."

(sublíneas fuera de texto).

Teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente, únicamente el predio con nomenclatura CL 15 A 81 G 15 tiene el derecho de acceder a los 500 m2.

- Si la Curaduría concluye que el proyecto no puede ser viable, identificar de manera individual la condición normativa incumplida, el hecho urbanístico concreto que impide satisfacerla y el soporte oficial en que se funda esa conclusión.

9. ASPECTOS QUE DEBEN QUEDAR PARA DECISIÓN DE CURADURÍA Condiciones 8, 16 y 20

Verificar su cumplimiento en el proyecto CDA Clase B inferior a 500 m²."

"Decisión motivada

Si la conclusión es negativa, identificar la condición exacta incumplida, el hecho urbanístico que la sustenta y el documento oficial utilizado.

Respuesta: el artículo 234 del Decreto Distrital 555 de 2021, Numeral 4 a la letra indica:

"4. Servicios al automóvil. Corresponden a los establecimientos cuya actividad principal es la venta de bienes y prestación de servicios relacionados con los vehículos automotores y a la maquinaria. No incluye usos industriales."

Finalmente, el único mecanismo con el que se cuenta para poder establecer que un uso de suelo sea o no permitido en el área urbana, el artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, a la letra dice:

"Artículo 243. Usos del suelo permitidos por área de actividad. Los usos del suelo permitidos para cada Área de Actividad se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, los usos del suelo permitidos están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales correspondientes.

Los usos del suelo permitidos, y sus condiciones de localización e implantación por área de actividad, son los siguientes:"

(...)

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD		
		PROXIMIDAD		
USO		Área construida en el uso en m2 por predio		
		TIPO 1	TIPO 2	TIPO 3
		Menor a 500	Entre 500 y 4,000	Mayor a 4,000
COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS AL AUTOMOVIL	R 8, 16, 20		
		BIA	AIA	
		MA1	MA1	
		MA8	MA2	
			MA3	
			MA7	
	MA8			





(Lo resaltado fuera de texto)

Para que el uso sea considerado como permitido, debe haber cumplimiento de todas condiciones (8, 16, 20), que para el caso que nos ocupa, y en una lectura a la condición 8

"Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados."

Se debe entender que una actividad es permitida **para los predios que tengan frente a la malla Vial Arterial construida**, situación que **no se cumple** dada la localización del predio en función al **sistema de movilidad**, por consiguiente, se ratifica que el uso de: **CDA**, clasificado este como **Comercio y Servicios – Servicios al Automóvil**, **NO SE ENCUENTRA PERMITIDO** en el predio objeto de consulta.

"Aplicación de antecedentes."

Valorar los documentos y certificaciones que emita Planeación y decidir si permiten o no satisfacer la segunda alternativa de la condición 8."

Respuesta: Como se menciona anteriormente se, todo proceso se estudia con la normativa vigente, ya que los antecedentes y demás decisiones tomadas anteriormente fueron estudiadas para la toma de decisiones actuales.

"Área construida en el uso"

Aplicar la definición vigente al proyecto arquitectónico y verificar el umbral planteado."

Respuesta: Si, el rango de m2 mencionados se refiere a los m2 construidos para el uso. En la sección 1.1. "conceptos y definiciones", del capítulo 1. "normas urbanísticas comunes a los tratamientos urbanísticos", del anexo 5.1. "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos", del Decreto 670 de 2025 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.", indica:

"Área construida en el uso: Corresponde al Área Construida para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad, aplicada para un uso en particular, descontando ductos, equipamiento comunal privado, circulaciones comunes, cuartos de acopio, balcones y terrazas."

(...)

"5. Alcance del frente a Malla Vial Intermedia"

Teniendo en cuenta la condición de localización expresamente reconocida en el concepto, agradecemos precisar cuáles efectos urbanísticos produce el hecho de que el predio CL 15 A No. 81 G-15 cuente con frente o costado a Malla Vial Intermedia, particularmente respecto de la aplicación de la condición No. 3 y del rango de área correspondiente al uso objeto del concepto".

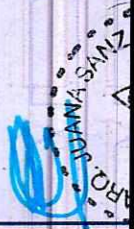
"Accesos y funcionamiento."

Revisar accesos, circulaciones, estacionamientos, maniobras y demás condiciones urbanísticas aplicables."

Respuesta: Se encuentra dentro de otras actuaciones de los Curadores Urbanos denominada **CONCEPTO DE NORMA** el cual genera una expensa, que tiene un valor de \$ 519.791. Por tal motivo si están interesados en obtener este concepto, deberán acercarse a la Curaduría y cancelar el valor correspondiente.

"...Concepto de norma urbanística. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su petitionerario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas" ...

(Negrita fuera de texto)





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

"Licenciamiento.

Definir la modalidad de licencia y demás actuaciones necesarias."

Respuesta: La modalidad de licencia, ya depende de las destinaciones que ustedes como interesados quieran ejecutar en los predios consultados.

NOTA:

Este oficio 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.

