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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 15/10/2026 8:07:34 a. m.
Salida VUR No: 26-3-25944
Concepto: 266837
Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

15 OCT 2026

Señores:
AGRUPACIÓN EL HIGUERON - PROPIEDAD HORIZONTAL.
pfyvingenieria@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-26-6837**

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: KR 52 237 93	AGRUPACIÓN EL HIGUERON – PROPIEDAD HORIZONTAL
LOCALIDAD: SUBA	**URBANIZACIÓN**: DESARROLLO URBANÍSTICO HACIENDA SAN SIMÓN
UPL: TORCA	**Decreto**: 555 de 2021

Área de Actividad: AAERVIS (Estructurante)		**Zona:** Receptora de Vivienda de Interés Social
Sistema de Movilidad:	Con frente o costado a Malla Vial Intermedia	**Tratamiento:** Renovación (R)

De acuerdo con la información suministrada y revisada la base de Datos Geográfica de la secretaria Distrital de Planeación, los predios presentan 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".*

Al respecto, el numeral 1, artículo 597 del Decreto 555 de 2021, indican:

> ***"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."

(Lo resaltado fuera de texto)

Entendido lo anteriormente expuesto, el Plan Zonal del Norte – Ciudad Lagos de Torca, compilado por el Decreto 670 del 27 de diciembre del 2025 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."*, el cual ubica el predio en suelo urbano, tratamiento de Renovación Urbana, Área de Actividad Residencial, Zona Residencial Neta.

Con respecto a los usos del suelo, el artículo 1085 del Decreto 670 del 2025 *"Área de Actividad Residencial."*, establece lo siguiente:

"Área de Actividad Residencial.

Es la que designa un suelo como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Dentro del ámbito de aplicación de Ciudad Lagos de Torca se encuentran las siguientes Zonas del Área de Actividad Residencial:

Zonas del área de Actividad	***Aplicación***
Zona Residencial Neta	*Zonas de uso exclusivo residencial. Se permite la presencia limitada de comercio y servicios, sin superar el 5% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando se localicen de forma tal que no generen impactos negativos, privilegiando su ubicación sobre las vías de la Malla Vial Arterial e Intermedia. El plan parcial deberá definir las áreas en las que se desarrollará el 5% del área bruta permitido en comercio y servicios."*

En cuanto al cuadro indicativo de clasificación de los usos del suelo, el Numeral 3 del Artículo 1087 Decreto 670 del 2025 *"Usos indicativos del suelo."*, indica:

3. ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL:

ARQ. MARCELA FORERO JIMÉNEZ
CURADORA URBANO 3 (E)

ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL			
Zona Residencial Neta			
	Uso General	**Uso Específico**	**Escala**
Principales	Vivienda	Multifamiliar	N/A
Complementarios	Equipamientos Colectivos, Deportivos y Recreativos	Educativo, Cultural, Bienestar Social, de Culto, Deportivos y Recreativos	Vecinal
	Comercio	Locales con áreas de ventas de hasta 500 m2 cada uno	Vecinal
	Servicios Personales	Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento	Vecinal
Restringidos	Equipamientos Colectivos, Deportivos y Recreativos	Educativo, Cultural, Salud, Bienestar Social, de Culto, Deportivos y Recreativos	Zonal
	Comercio	Almacenes, Supermercados y Centros Comerciales e Hipermercados de hasta 2.000 m2 de área de ventas	Zonal
	Servicios Personales	Servicios Alimentarios, Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento	Zonal

En todos los casos, en ningún área de Actividad se permiten los siguientes usos: usos de servicio de alto impacto de diversión y esparcimiento específicamente galleras, campos de tejo, whiskerías, striptease y casas de lenocinio y similares. Los demás usos de servicios de alto impacto de diversión y esparcimiento son permitidos según las condiciones establecidas en el Decreto 670 del 2025.

CONDICIONES PARA LOS USOS DOTACIONALES.

Las condiciones para el desarrollo de usos dotacionales públicos y privados son las establecidas en el Artículo 1088 del Decreto 670 del 2025.

CONDICIONES PARA LOS USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS.

Para las condiciones de desarrollo el Articulo 22 *"Por medio del cual se corrigen errores formales de transcripción del Decreto Distrital 670 de 2025, Único de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."*, del Decreto 254 del 02 de julio de 2026, establece:

> *"**Corrección de error formal del artículo 1089.** Corríjase el error contenido en el artículo 1089 del Decreto Distrital 670 de 2025, Único de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el cual quedará así:*
>
> *"**Artículo 1089. Condiciones para los usos comerciales y de servicios.** Las condiciones para el desarrollo de usos comerciales son las siguientes:*
>
> *1. **Mezcla de usos en Planes Parciales y Proyectos Urbanísticos.** Con el fin de evitar áreas residenciales monofuncionales, en el marco del plan parcial o proyecto urbanístico se deberá precisar la obligación de generar un área mínima de uso comercial y de servicios según las unidades de vivienda proyectadas, los cuales deberán estar ubicados en Supermanzanas, Manzanas y/o Lotes con frente a vías de la Malla Vial Arterial, Intermedia y local, así como parques y alamedas, para lo cual se deberá dar cumplimiento a los porcentajes de usos de comercio y servicios establecidos en los artículos 1085 "Área de Actividad Residencial", 1086 "Área Urbana Integral" y 1090 "Condiciones para los usos residenciales" del presente decreto.*
>
> *2. **Acciones de mitigación de impactos urbanísticos para la implantación** de Usos Comerciales de escala Metropolitana y Urbana localizados en el ámbito de Planes Parciales. El Plan Parcial deberá definir las acciones de mitigación de impactos urbanísticos negativos que generen los nuevos usos comerciales y dotacionales de escala metropolitana y urbana localizados en predios dentro del ámbito del respectivo plan parcial, en cumplimiento de lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012."*

OREFO JIMÉNEZ
CURADOR URBANO 3 (E)

CONDICIONES PARA LOS USOS RESIDENCIALES.

Para el desarrollo de usos residenciales, se deberá dar cumplimiento a las siguientes condiciones:

1. No se permite el desarrollo de usos residenciales unifamiliares, ni bifamiliares. Únicamente se puede desarrollar el uso residencial mediante la tipología de multifamiliar.

2. Las manzanas que se destinen a usos residenciales diferentes a la vivienda de interés prioritario tendrán la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al 5% de su área útil en usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal público o privado. Las manzanas que tengan vivienda de interés prioritario en una proporción de por lo menos el 50% de su área útil, tendrán la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al 3% de su área útil en usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal.

Los usos de comercio, servicios y/o dotacionales deberán ser ubicados en primer piso con frente a vía pública vehicular o peatonal. Sin perjuicio de lo anterior, se permitirá establecer sótanos y otros pisos construidos con usos diferentes a comercio y servicios bajo y sobre el área de comercio y servicios, en aplicación de las áreas de actividad y las zonas de los desarrollos.

En las manzanas que sumen hasta un 30% del área útil del plan parcial o licencia de urbanización, la obligación de establecer usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales en primer piso de dichas manzanas podrá ser trasladada a otras manzanas con las que estas colinden. Para las manzanas destinadas a VIP se permite únicamente el traslado a otras manzanas VIP con las que esta colinde. Para las manzanas destinadas a VIS se permite únicamente el traslado a otras manzanas VIS con las que esta colinde. Cuando en una misma manzana se desarrolle vivienda VIS y VIP, se permite el traslado a una manzana que mantenga la mezcla de VIS y VIP o que tenga únicamente VIP, con las que esta colinde.

Los planes parciales deberán propender por ubicar los usos de comercio, servicios y dotacionales de las manzanas frente a aquellos de manzanas vecinas con el objetivo de generar corredores de mayor actividad.

NOTAS GENERALES:

De conformidad con el artículo 12 del decreto 1203 de 2017, 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. Es de resaltar que según lo estipulado en el parágrafo del artículo 242, del Decreto Distrital 555 de 2021 *"Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas, y previa obtención de la correspondiente licencia".*

Este concepto 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,

MARCELA FORERO JIMÉNEZ
CURADOR URBANO 3 (P)

ARQ. MARCELA FORERO JIMENEZ.
CURADORA URBANA N° 3 (P)
ELABORÓ: AUX. LOANA HUERTAS TIRANO.
REVISO: ARQ. EDISON MORA.