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

Bogotá D.C.,

23 OCT 2026

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 23/10/2026 12:36:30 p. m.
Salida VUR No: 26-3-26786
Concepto: 267105
Tipo Documento: Concepto de Norma

Señores:
RAFAEL ARMANDO AREVALO RIVILLAS
zulgito@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-26-7105**

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 11 A 34 44 SUR	**CHIP**: AAA0011AMUZ

LOCALIDAD: RAFAEL URIBE URIBE	**URBANIZACIÓN:** LAS LOMAS II SECTOR PIJAOS
UPL: RESTREPO	**Decreto**: 555 de 2021 - Anexo 5.1 Decreto 670 de 2025

Área de Actividad: AAPGSU (Proximidad)		**Zona:** Generadora de Soportes Urbanos
Sistema de Movilidad:	No cuenta con frente o costado malla vial arterial construida o malla vial intermedia.	**Tratamiento:** Consolidación (C/3)

Por otro lado, el predio hace parte de la delimitación en el mapa N° CU-5.3 **"*Sectores Consolidados*"** actualizado mediante Resolución 1662 del 26 de julio de 2023, en los cuales, de conformidad con lo señalado en los artículos 264 y 275 del Decreto Distrital 555 de 2021 no aplica el tratamiento urbanístico de desarrollo por tratarse de zonas o áreas que se entienden urbanizadas, y por tanto podrán usar excepcionalmente el plano de la Manzana Catastral en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5 de la mencionada resolución, como base cartográfica de soporte técnico para adelantar los trámites referidos a actuaciones urbanísticas relacionadas con licencias de construcción en cualquiera de sus modalidades, reconocimiento de edificaciones, licencias de subdivisión en la modalidad de reloteo y licencias de urbanización exclusivamente en la modalidad de reurbanización.

Respecto a la licencia de subdivisión el artículo 2.2.6.1.1.6 del decreto 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"*, establece lo siguiente:

> ***ARTÍCULO 2.2.6.1.1.6. Licencia de subdivisión y sus modalidades.*** *Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.*
>
> *Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.*
>
> *Son modalidades de la licencia de subdivisión:*
>
> *(...)*
>
> *3. Reloteo*

ARQ. MARCELA FORERO JIMÉNEZ
CURADORA URBANO 3 (P)

Es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados o legalizados, de conformidad con las normas urbanísticas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. En esta modalidad de licencia se podrá hacer redistribución de los espacios privados.

***Parágrafo 1°.** Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión de que trata este artículo autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción.*

***Parágrafo 2°.** Las subdivisiones en suelo urbano de que tratan los numerales 2 y 3 del presente artículo, se sujetarán al cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en los actos administrativos correspondientes. Los predios resultantes de la subdivisión y/o reloteo deberán contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.*

***Parágrafo 3°.** No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En estos casos, la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la respectiva obra.*

Para los casos de ejecución de obras de utilidad pública, dentro de los seis (6) meses siguientes a la inscripción de la subdivisión en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria, la entidad pública que ejecuta la obra deberá remitir dicho registro a la autoridad municipal competente para actualizar la cartografía oficial de los municipios o distritos.

***Parágrafo 4°.** Las subdivisiones de predios hechas por escritura pública debidamente inscrita en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión, en cualquiera de sus modalidades, para adelantar ningún trámite. Los predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigencia de la mencionada ley, y que cuenten con frente y/o área inferior a la mínima establecida por la reglamentación urbanística, podrán obtener licencia de construcción siempre y cuando sean desarrollables aplicando las normas urbanísticas y de edificación vigentes.*

La incorporación a la cartografía oficial de tales subdivisiones no implica autorización alguna para urbanizar, parcelar o construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de licencia de parcelación, urbanización o construcción ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, en los términos de que trata el presente decreto y demás normas concordantes.

***Parágrafo 5°.** En los procedimientos de ordenamiento social de la propiedad rural que adelante la Agencia Nacional de Tierras o la entidad que haga sus veces, en los que, dentro del área a intervenir se encuentren bienes de uso público, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio realizará asistencia técnica al municipio en el trámite de la expedición de las licencias de subdivisión, en caso de requerirse."*

(Lo resaltado fuera de texto)

Ahora bien, las disposiciones aplicables a la subdivisión del predio objeto de análisis se encuentran contenidas en el Anexo 5.1 del Decreto Distrital 670 de 2025, *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial de Bogotá D. C."*, específicamente en el Capítulo 5, *"Normas específicas en el tratamiento de consolidación"*, Sección 5.6, *"Subdivisiones en la modalidad de reloteo en el tratamiento de consolidación"*, cuyo contenido establece lo siguiente:

"Para el tratamiento de Consolidación, de conformidad con el numeral 4 del artículo 310 del Decreto Distrital 555 de 2021, en sectores identificados como de tipología aislada no se permiten subdivisiones.

En tipología continua aplica la siguiente regulación de frentes y área mínimas prediales:

TIPOLOGÍA	***FRENTE MÍNIMO EN METROS***	***ÁREA MÍNIMA EN METROS CUADRADOS***
Predios pertenecientes a sectores de origen no planificado, es decir, que con anterioridad a la norma del Decreto Distrital 555 de 2021 hayan sido clasificados en el Tratamiento de Mejoramiento Integral, y se clasifican ahora en el Tratamiento de Consolidación. Art.309 Numeral 3	*4,50*	*54,00*
Otros predios en el tratamiento de Consolidación	***6,00***	***60,00***

ARQ. MARCELA FORERO JIMÉNEZ
CURADOR URBANO 3 (P)

(Lo resaltado fuera de texto)

Así las cosas, con fundamento en los instrumentos normativos que complementaron el Decreto Distrital 190 de 2004, anterior al Decreto Distrital 555 de 2021, se estableció que el predio objeto de consulta no se encontraba incluido en las áreas sometidas al tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral. **En consecuencia, a cada uno de los predios resultantes de la subdivisión le son aplicables las condiciones de frente mínimo de 6,00 metros y área mínima de 60,00 m².**

Ahora bien, teniendo en cuenta que el predio identificado con nomenclatura urbana KR 11 A 34 44 SUR cuenta, según el folio de matrícula inmobiliaria, con un área de 97,50 m², no es posible garantizar que cada uno de los predios resultantes de la subdivisión cumpla con el área mínima exigida de 60,00 m². En consecuencia, no resulta viable la expedición de una licencia de subdivisión en la modalidad de reloteo, por cuanto el área total del predio es insuficiente para conformar dos o más predios que cumplan con dicha condición normativa.

NORMAS GENERALES:

Normas específicas y clasificación de usos: Decreto 555 de 2021
Normas comunes: Decreto 670 de 2025 (Por medio del cual se expide el Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.)

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. MARCELA FORERO JIMENEZ
CURADORA URBANA 3 (P)
ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO

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