



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 15/08/2025 3:06:03 p. m.

Salida VUR No: 25-3-16946

Concepto: 254290

Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

15 AGO 2025

Señores:

**QUIROGA PARDO JULIANA ALEXANDRA**

grupoarqalcuadrado@gmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-25-4290**

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 2 166 A 20		CHIP: AAA0108KNDM
LOCALIDAD: USQUÉN	URBANIZACIÓN: SORATAMA	
UPL: TOBERÍN / CERROS ORIENTALES	Decreto: 555 de 2021	
Área de Actividad: AAPRSU (Proximidad)	Zona: Receptora de Soportes Urbanos	
Sistema de Movilidad:	Cuenta con frente o costado a malla vial intermedia.	Tratamiento: Mejoramiento Integral (MI/3)

Por otro lado, el predio se encuentra en la franja de adecuación de los Cerros Orientales, tanto en el área de consolidación del borde urbano (**SUELO URBANO**), como en el Área de Ocupación Pública Prioritaria (**SUELO RURAL**), adoptado mediante decreto Distrital 485 del 25 de noviembre de 2015 "Por el cual se adopta el Plan de Manejo para el área de canteras, vegetación natural, pastos, plantaciones de bosques y agricultura que corresponde al área de ocupación pública prioritaria de la Franja de Adecuación, y se dictan otras disposiciones"

### SOBRE SUELO RURAL

Sobre el área del predio que se encuentra en **SUELO RURAL** del Área de Ocupación Pública Prioritaria, 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.", lo ubica en la subcategoría de Conservación y Protección Ambiental formando parte de la Estructura Ecológica Principal. A continuación, se detalla su estructura normativa:

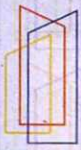
COMPONENTE	CATEGORÍA	ELEMENTO	INSTRUMENTO DE MANEJO
Áreas Complementarias para la Conservación	Parques contemplativos y de la red estructurante que hacen parte de la Estructura Ecológica principal y parques de borde	Parque de Borde (Parque de Borde de los Cerros Orientales)	Plan de Manejo Decreto 485 de 2015

### **Parque de Borde de los Cerros Orientales.**

Corresponde al Área de Ocupación Pública - Prioritaria de la Franja de Adecuación de los Cerros Orientales establecida en la Resolución 463 de 2005 del entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial que será destinada a la conservación, al uso público, a actividades recreativas y a actividades de contemplación, observación y conservación, de conformidad con lo ordenado por la sentencia del Consejo de Estado del 5 de noviembre de 2013 (Ref.: 250002325000200500662 03).

pág. 1





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Adicionalmente, este Parque cumplirá con la función amortiguadora para el manejo y protección de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.

El régimen de usos del Parque de Borde de los Cerros Orientales es el establecido por el Decreto Distrital 485 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

La administración y gestión de estas áreas está a cargo del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDR, bajo los lineamientos de la Secretaría Distrital de Ambiente, en el marco de sus competencias.

En este sentido para el Área de ocupación Público – Prioritaria, reglamentado por la Decreto Distrital 485 de 2015, localiza al predio en la **ZONA DE MANEJO PAISAJÍSTICO** y **ZONA DE RECUPERACIÓN PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL**, definiendo para estas, lo siguiente:

## **ZONA DE MANEJO PAISAJÍSTICO.**

Está constituida por el conjunto de áreas identificadas como coberturas en pastos, suelo desnudo, infraestructura, vías u otros usos, en las que, debido a su baja cobertura vegetal, tanto nativa como exótica, el manejo se deberá orientar a la realización de labores que permitan el fortalecimiento de su capacidad de conectividad ecológica y generadora de servicios ecosistémicos y, adicionalmente, dar lugar a la localización de la infraestructura, edificaciones y equipamientos requeridos para la habilitación de las actividades de aprovechamiento ecológico para los habitantes de la ciudad.

**Régimen de usos de la zona de manejo paisajístico.** Son usos de la de la zona de manejo paisajístico:

**Usos Principales.** Restauración ecológica, rehabilitación ecológica, y recuperación ecológica.

**Usos Condicionados.** Recreación pasiva, investigación, infraestructura para servicios públicos, infraestructura para el acceso, residencial campesino y producción agroecológica.

Los usos condicionados estarán sujetos a:

1. La infraestructura para el acceso y para la investigación permitida en esta zona corresponde a equipamientos educación ambiental e investigación, aulas ambientales, umbrales de cerros, senderos y miradores, sujetos a los lineamientos para edificaciones e infraestructura definidos en los artículos 19 y 20 del Decreto 485 de 2015.
2. Las edificaciones relacionadas con recreación pasiva corresponden a equipamientos recreativos, culturales y circuitos peatonales, sujetos a los lineamientos para edificaciones e infraestructura definidos en los artículos 19 y 20 del Decreto 485 de 2015.
3. La construcción de infraestructura para servicios públicos está condicionada al concepto técnico de las entidades del sector de hábitat, en cabeza de la Secretaría Distrital del Hábitat, la cual deberá determinar la localización, trazados y condicionamientos de este componente.
4. La localización de infraestructura para la recreación pasiva debe realizarse de manera prioritaria en las áreas con vegetación exótica e invasora que se encuentre en esta zona y, de manera excepcional, en áreas con otras coberturas vegetales.
5. En esta zona se deben conservar las coberturas vegetales nativas e implementar acciones para la restauración ecológica con coberturas vegetales nativas.
6. Con respecto al uso residencial campesino solo aplicará para aquellos casos que se encuentren enmarcados en el artículo 23 del Decreto 485 de 2015.

**Usos prohibidos:** Todos aquellos que no hayan sido contemplados como principales o condicionados





## ZONA DE RECUPERACIÓN PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL

Está compuesta por áreas definidas como canteras, que corresponden a sitios que han sido degradados ambientalmente por el desarrollo de actividades de extracción minera. En esta zona se debe implementar acciones post extractivas encaminadas a recuperar ciertos valores ecológicos como el suelo y coberturas vegetales, estabilización de taludes, con lo que podrán disponer de espacios para para la habilitación de las actividades de aprovechamiento ecológico para los habitantes de la ciudad.

**Régimen de usos de la zona de recuperación paisajística y ambiental.** Son usos de la de la zona de recuperación paisajística y ambiental:

**Usos Principales:** Recreación pasiva, recuperación, rehabilitación e investigación.

**Usos Condicionados:** Infraestructura para servicios públicos, infraestructura para el acceso, recreación pasiva, y residencial campesino y producción agroecológica

Los usos condicionados estarán sujetos a:

1. La infraestructura para el acceso y para la investigación permitida en esta zona corresponde a equipamientos educación ambiental e investigación, aulas ambientales, umbrales de los cerros, senderos y miradores, sujetos a los lineamientos para edificaciones e infraestructura definidos en los artículos 19 y 20 del presente decreto.
2. Las edificaciones relacionadas con recreación pasiva corresponden a equipamientos recreativos, culturales, circuitos peatonales, ciclo rutas y vías vehiculares, sujetos a los lineamientos para edificaciones e infraestructura definidos en los artículos 19 y 20 del presente decreto.
3. La construcción de infraestructura para servicios públicos está condicionada al concepto técnico de las entidades del sector de hábitat, en cabeza de la Secretaría Distrital del Hábitat, la cual deberá determinar la localización, trazados y condicionamientos de este componente.
4. La localización de infraestructura para la recreación pasiva debe realizarse de manera prioritaria en las áreas en áreas previamente endurecidas.
5. En esta zona se deberán conservar las coberturas vegetales nativas y se deberán implementar acciones encaminadas a la revegetalización de áreas degradadas.
6. Con respecto al uso residencial campesino solo aplicará para aquellos casos que se encuentren enmarcados en el artículo 23 del presente Decreto.

**Usos prohibidos:** Todos aquellos que no hayan sido contemplados como principales o condicionados

**Nota 1.** Las áreas de canteras que forman parte de la zona de recuperación paisajística y ambiental deberán adelantar el respectivo Plan de Manejo, Recuperación y Restauración Ambiental-PMRRA. Los usos definidos en el presente artículo aplicarán sólo con posterioridad al cierre y cumplimiento del PMRRA correspondiente y tendrán en cuenta las restricciones de uso posterior al cierre.

**Nota 2.** Los propietarios de los predios y/o responsables de las actividades de extracción minera deberán gestionar los pasivos ambientales mineros, según lo dispuesto en los artículos 24 y 251 del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018, para su gestión y recuperación, en articulación con la sentencia de Acción Popular No. 2001-90479, proferida por el Consejo de Estado para la recuperación integral de la cuenca del río Bogotá.

**Nota 3.** En las actividades de reconfiguración geomorfológica, estabilización, recuperación de cobertura vegetal, protección contra la erosión y demás actividades a desarrollarse en el marco del PMRRA se deberá evaluar la pertinencia de incluir el uso de residuos de construcción y demolición, y demás elementos que se consideren adecuados desde el punto de vista técnico y ambiental.



### **SOBRE SUELO URBANO**

Mediante Sentencia del 5 de noviembre de 2013, adicionada el 11 de febrero de 2014, y que quedó en firme el 4 de marzo de 2014, la Sala Plena del Consejo de Estado decidió en segunda instancia la Acción Popular 2005-000662, relacionada con la Reserva Forestal Protectora de los Cerros Orientales de Bogotá, incluyendo la franja de Adecuación, que entre otras órdenes dispuso:

*"2.2. Respetar los derechos adquiridos en la forma como ha quedado definido en la parte considerativa a quienes obtuvieron licencias de urbanismo, construcción y/o construyeron legalmente en la franja de adecuación y en la 'zona de recuperación ambiental', ubicada dentro de la reserva forestal protectora, antes de la anotación registral de la afectación a la reserva del predio respectivo.*

*No obstante, lo anterior, no se reconocerán los derechos adquiridos si se demuestra que, a pesar de no existir una anotación registral dentro de la historia traditicia del inmueble que lo afectara a la reserva forestal protectora, por actuaciones se deduzca inequívocamente que el propietario, poseedor o tenedor del inmueble conocía la afectación que pesaba sobre el inmueble en cuanto a la existencia de la reserva.*

*Igualmente se advierte que lo dicho no excluye la posibilidad de que puedan negociarse directamente o, en su lugar, expropiarse predios ubicados dentro de la zona de reserva forestal protectora – no en la franja de adecuación – que revistan especial importancia ecológica que amerite que su propiedad sea Estatal."*

El Consejo de Estado, mediante el fallo citado, reconoce los derechos adquiridos a quienes:

1. Obtuvieron Licencias de urbanización o construcciones válidamente expedidas antes de la anotación registral de la afectación a la reserva del predio respectivo.
2. Construyeron legalmente en **la franja de adecuación** y en la zona de recuperación ambiental, ubicada dentro de la Reserva Forestal Protectora, antes de la anotación registral de la afectación a la reserva del predio respectivo.
3. A pesar de no existir una anotación registral dentro de la historia traditicia del inmueble que lo afectara a la reserva forestal protectora, no conocieran de manera inequívoca que estaba afectado por la Reserva Forestal Protectora.

Finalmente, mediante Auto del 9 de agosto de 2016, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, a través del magistrado César Palomino Cortés, impartió directrices generales que deben entenderse y adoptarse en los procesos de licenciamiento para el reconocimiento y respeto de los derechos adquiridos, conforme a la orden 2.2 del fallo del 5 de noviembre de 2013. Entre estas directrices, se destaca lo siguiente:

*"3. La **Franja de Adecuación** se encuentra conformada por el **Área de Ocupación Pública Prioritaria** y el **Área de Consolidación de Borde urbano**. La primera fue reglamentada por el Distrito, a través del Decreto 485 de 25 de noviembre de 2015 por medio del cual se adoptó el Plan de manejo para el área de canteras, vegetación natural, pastos, plantaciones de bosques y agricultura; respecto a la segunda, y atendiendo que la franja de adecuación ya no es zona de Reserva Forestal, es posible el otorgamiento de licencias que hubiesen sido expedidas o ejecutadas antes de la anotación registral de la reserva, siempre y cuando estén acordes con la protección de los recursos hídricos y la biodiversidad existente dentro de la Reserva Forestal Protectora "Bosque oriental de Bogotá" y que fueron protegidos por el Consejo de estado en la sentencia de 5 de noviembre de 2013"*

(Lo resaltado fuera de texto)

En este contexto, y considerando que los derechos adquiridos recaen únicamente sobre predios que cuenten con licencia de construcción y hayan ejecutado legalmente las obras en la Franja de Adecuación, esta Curaduría Urbana no encuentra evidencia de que el predio objeto de consulta disponga de dicha licencia o actuación urbanística. En consecuencia, no es posible acreditar los derechos adquiridos mencionados, ni proceder con la adopción de eventuales licencias de construcción.

#### **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





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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

