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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 12/09/2025 4:57:34 p. m.
Salida VUR No: 25-3-19154
Concepto: 254902
Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

12 SEP 2025

Señores:
JOSE NARVAEZ
jossenarvaez98@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-25-4902**

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 ESTE 70 A 82 APT. 901	**CHIP**: AAA0089JBOM

LOCALIDAD: CHAPINERO	**URBANIZACIÓN:** LAS ACACIAS
UPL: CHAPINERO	**Decreto**: 555 de 2021 - Anexo 5 Decreto 466 de 2024

Área de Actividad: AAPGSU (Proximidad)		**Zona:** Generadora de Soportes Urbanos
Sistema de Movilidad:	Cuenta con frente o costado malla vial arterial construida.	**Tratamiento:** Consolidación (C/7-11-TA) TIPOLOGIA AISLADA

Por otro lado, el predio se encuentra al interior del área de protección del entorno patrimonial correspondiente a cien (100) metros lineales a partir del límite de los Bienes de interés cultural del Grupo Urbano y del Grupo Arquitectónico Nivel 1 y **Colinda con Bien de Interés Cultural**, conforme se definen en el Mapa CU-3 *"Estructura Integradora de Patrimonios"*. Al respecto, cualquier intervención, **será sometida a aprobación del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural previo a su licenciamiento respectivo.**

Finalmente, el predio se encuentra parcialmente en Franja de Adecuación de los Cerros Orientales en área de Consolidación del Borde Urbano, 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"*

Al respecto del manejo de las áreas localizadas en la Franja de Adecuación de los Cerros Orientales, 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.*

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

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)

Adicionalmente a lo anterior, durante el proceso de licenciamiento y previo a la obtención de la mencionada licencia, el Curador Urbano deberá oficiar a la Corporación Autónoma Regional CAR y Secretaría Distrital de Ambiente para que indiquen si la licencia atenta contra los recursos hídricos y la biodiversidad existente que puedan recaer sobre estas áreas.

Ahora bien, en atención a su consulta específica relacionada con la situación descrita: "*En el año 2020cuando llego al edificio que tiene más de 40 años encontré toda la baranda de la terraza principal y los muros que la sujetaban absolutamente deteriorados e inestables. Evitando un accidente catastrófico porque tengo hijos menores de edad y frente al reconocimiento de la admon y miembros del consejo de esta situación instalé cortavientos más refuerzo estructural*".

De conformidad con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 1203 del 12 de julio de 2017, *"Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 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"*, el caso planteado se enmarca dentro de las actuaciones de los Curadores Urbanos denominado **Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación**.

En consecuencia, dicha licencia debe ser tramitada ante la respectiva Curaduría Urbana, siguiendo los lineamientos y disposiciones del Decreto 1077 de 2015, y atendiendo a lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, así como en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

***"Artículo 4°.** Modifíquese el artículo 2.2.6.1.1.7. del Decreto Único Reglamentario número 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:*

ARQ. MARCELA FORERO JIMÉNEZ
CURADOR URBANO 3 (E)

Artículo 2.2.6.1.1.7. *Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:*

(...)

4. Modificación. *Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida."*

(...)

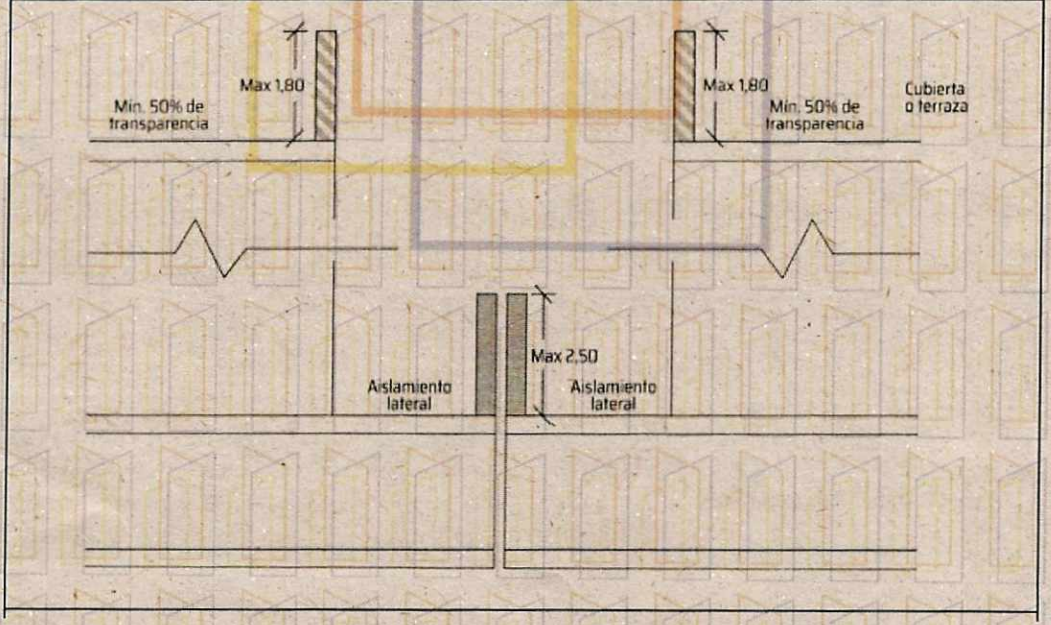
CUMPLIMIENTO DEL COMPONENTE URBANO PARA EL DESARROLLO DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN

El Capítulo 1, Sección 1.17 del Anexo 5 adoptado por Decreto Distrital 466 del 24 de diciembre de 2024 *"Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo No. 5 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos" del Decreto Distrital 555 de 2021"*, regula este tipo de intervención, en los siguientes términos:

d. Cerramientos en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, predios vecinos, vías, parques y/o espacio público.

En áreas de cubiertas, así como en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, predios vecinos, vías, parques y/o espacio público, se permite el cerramiento con una altura máxima de 1,80 metros, con elementos que garanticen como mínimo el 50% de transparencia. Esta transparencia no es obligatoria cuando se deba garantizar que no se generen servidumbres de vista a menos de tres (3,00) metros.

Ilustración 17.
SECCIÓN 1.17.c. Cerramientos contra predios colindantes y SECCIÓN 1.17.d. Cerramientos en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, predios vecinos, vías, parques y/o espacio público



NORMAS GENERALES:

Normas específicas y clasificación de usos: Decreto 555 de 2021
Normas comunes: Decreto 466 de 2024 (Actualiza, complementa y precisa el Anexo 5 Decreto 555 de 2021).
Construcciones sismo resistentes: Ley 400 de 1997, Ley 1229 de 2008, Decreto 926 de 2010, Reglamento NSR´10, Decreto 092 de 2011 y Decreto 0340 del 13 de febrero de 2012.
Presentar esquemas de evacuación de incendios de conformidad a las exigencias del Título J y K de la NSR-10.
Almacenamiento de basuras: Decreto 1713 de 2002 y 1140 de 2003.
Facilidad de acceso a los minusválidos: Decreto 108 de 1985, Resolución 14861 de 1985 y Decreto 1538 de 2005.
Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 180498 de 2005 del Ministerio de Minas y Energía. Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones RITEL, Normas relacionadas con el diseño, construcción y puesta del servicio de las redes internas de telecomunicaciones: Resolución CRC 4262 de 2013 y Resolución 4562 de 2014.

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
CURADOR URBANO 3 (P)

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