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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 19/12/2025 3:20:16 p. m.
Salida VUR No: 25-3-27510
Concepto: 256858
Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

19 DIC 2025

Señores:
HUMBERTO CASTRO GARCIA
hjcg05@yahoo.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-25-6858**

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 se localiza en las Unidades de Planeamiento Local UPL Torca y presenta la siguiente estructura normativa:

ZONIFICACIÓN

DIRECCIÓN ACTUAL: AK 7 172 50 / TIBABITA PTE DE LA ROCA BARRANCAS ORIENTAL	**CHIP**: AAA0144MMMR / AAA0142LBZE

LOCALIDAD: USAQUEN	**BARRIO:** EL REDIL / BARRANCAS ORIENTAL RURAL
UPL: TOBERIN / CERROS ORIENTALES	**Decreto**: 555 de 2021 - Anexo 5 Decreto 466 de 2024

Áreas de Actividad: AAERAE (Estructurante)		**Zonas:** Receptora de Actividades Económicas.
Sistema de Movilidad:	Con frente o costado a malla vial arterial construida.	**Tratamiento:** Desarrollo (D/RG 4C)

1. SOBRE EL SUELO RURAL.

La Parte del predio con nomenclatura **TIBABITA PTE DE LA ROCA BARRANCAS ORIENTAL,** se encuentra Localizado en Suelo Rural y hace parte de la **ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL** de la siguiente manera:

ZONIFICACIÓN	COMPONENTE	CATEGORÍA	ELEMENTO	INTRUMENTO DE MANEJO
1.1	Áreas protegidas del Sistema nacional de Áreas Protegidas - SINAP	Áreas protegidas PÚBLICAS del orden nacional	Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá	**Resolución N° 1766 de 2016** Zona de Restauración.
1.2	Áreas Complementarias para la Conservación	Parques Contemplativos y de la Red Estructurante que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal y Parques de Borde	Parques de Borde de los Cerros Orientales	**Plan de Manejo Decreto 485 de 2015** • Zona Conservación Biodiversidad. • Zona Recuperación Paisajística y Ambiental.

1.1 ZONA DE RESTAURACIÓN

Esta zona está dirigida al restablecimiento parcial o total a un estado anterior, de la composición, estructura y función de la diversidad biológica. Se permite realizar los usos de restauración y conocimiento de conformidad con las definiciones establecidas en este acto administrativo.

En esta zona se podrán adelantar las siguientes actividades:

Actividades permitidas:
- Forestal protector.
- Investigación científica.
- Monitoreo ambiental.

Actividades condicionadas:

- Educación ambiental.
- Recreación pasiva.
- Establecimiento de instalaciones mínimas para la producción de material vegetal.
- Sustitución y aprovechamiento de especies exóticas.
- Restauración ecológica.
- Desarrollo, adecuación y mantenimiento de senderos.

1.2 ÁREAS COMPLEMENTARIAS PARA LA CONSERVACIÓN

- **ZONA DE CONSERVACIÓN DE LA BIODIVERSIDAD**

Corresponde al conjunto de relictos de vegetación nativa, arbórea, arbustiva y herbácea. Constituye la agrupación de áreas con mayor importancia ecosistémica para la conectividad ecológica de la zona que, por tanto, requieren de acciones que permitan su conservación y restauración ecológica con fines de mantener los servicios ecosistémicos que fortalecen la capacidad resiliente de la ciudad.

Las áreas que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal de Bogotá, como Zonas de Manejo y Preservación Ambiental, Rondas Hídricas, Corredores Ecológicos de Ronda y Áreas Forestales Distritales, que se encuentran en el área de ocupación pública prioritaria, hacen parte de la Zona de Conservación de la Biodiversidad sin modificación de su delimitación ni del régimen de usos aplicable en el marco del POT vigente.

A los corredores ecológicos de ronda que hacen parte del Área de Ocupación Pública Prioritaria les aplicará el régimen de usos definido en el artículo 103 del Decreto Distrital 190 de 2004, numeral 1 literal b, o la norma que modifique o lo sustituya, relacionado con la ronda hidráulica, sin perjuicio de las decisiones mediante las cuales la CAR delimite las rondas de los cuerpos hídricos localizados en esta zona y establezca el régimen de usos para las mismas. Se incorporan a la Zona de Conservación de Biodiversidad todas aquellas rondas hidráulicas conformadas por franjas paralelas que irían a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos, que alindere la autoridad ambiental competente con base en los estudios técnicos para definir la línea de mareas máximas.

Régimen de Usos de la Zona de Conservación de la Biodiversidad. Son usos de la zona de conservación de la biodiversidad:

Usos Principales: Conservación, restauración ecológica, rehabilitación ecológica, recuperación ecológica e Investigación.

Usos Condicionados: Recreación pasiva, infraestructura para servicios públicos e infraestructura para el acceso.

Los usos condicionados estarán sujetos a:

1. La infraestructura para el acceso y para la investigación permitida para esta zona corresponde a senderos peatonales y miradores, que deberán de emplear materiales acordes con las prácticas sostenibles señaladas en el Anexo No. 2 del Decreto Distrital 566 de 2014"Por el cual se adopta la Política Pública de Ecourbanismo y Construcción Sostenible de Bogotá, Distrito Capital 2014-2024".

2. 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.

3. El diseño y adecuación de senderos peatonales y miradores deberá acoger los lineamientos y normas definidas en el artículo 20 del presente decreto.

4. La intervención de la vegetación exótica e invasora que se encuentre en esta zona será prioritaria y debe darse bajo tratamientos de restauración ecológica, reconvirtiendo estas coberturas vegetales a coberturas vegetales nativas.

5. En esta zona se debe conservar el 100% de las coberturas vegetales nativas y se debe implementar acciones encaminadas a la restauración ecológica de áreas degradadas ambientalmente.

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

Las actividades en las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental al interior de esta zona, como arborización urbana, protección de avifauna, construcción de alamedas y recreación pasiva, se deben acoger a los condicionantes señalados en el presente artículo y a los lineamientos definido en el Decreto Distrital 566 de 2014 *"Por el cual se adopta la Política Pública de Ecourbanismo y Construcción Sostenible de Bogotá, Distrito Capital 2014-2024"*.

Las áreas delimitadas como Zonas de Manejo y Preservación Ambiental, definidas en el Decreto Distrital 190 de 2004, y que hacen parte de la Zona de Conservación de Biodiversidad, deben ser priorizadas con respecto a los otros componentes de esta zona para ser parte de la red de senderos y de infraestructura asociada a la investigación.

- **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

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.

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.

En las actividades de reconformación 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.

2. SOBRE EL SUELO URBANO.

2.1 Los predios no han hecho parte de un planteamiento urbanístico, razón por la cual, el predio es considerado **predio Urbanizable no Urbanizado**, siendo aplicables las disposiciones contenidas para el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.

Como requisito para solicitar la licencia de urbanización, todo proyecto deberá contar con el plano topográfico actualizado, vial y cartográficamente, incorporado ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

2.2 Los predios hacen parte del **área Pre-delimitada para la adopción de un Plan Parcial denominado La Roca La Laja**; Al respecto el artículo 277 del Decreto 555 de 2021, establece:

> ***"Artículo 277.Actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Desarrollo.*** *Las actuaciones urbanísticas en aplicación del tratamiento de desarrollo se tramitarán mediante la formulación y adopción previa de planes parciales o por vía directa de trámite de licenciamiento urbanístico, según se dé el cumplimiento de las siguientes condiciones:*
>
> *(...)*
>
> ***2. En suelo urbano:***
>
> *2.1. Mediante el respectivo plan parcial[1], cumpliendo con las disposiciones establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo adicione o sustituya:*
>
> *2.1.1. Cuando hagan parte de las áreas predelimitadas a las que se refiere el Mapa "Planes parciales Pre delimitados", que requieran de gestión asociada y tengan más de diez (10) hectáreas."* Sublíneas fuera de texto.
>
> *(...)*

En este sentido, el desarrollo de los Predios Localizados en Suelo Urbano quedará supeditado a la Adopción

---

[1] "***Artículo 495.Plan Parcial***. *Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del presente Plan en el suelo de expansión urbana y en las áreas del suelo urbano, que según las disposiciones de los tratamientos urbanísticos de desarrollo o de renovación urbana en la modalidad de revitalización deban desarrollarse bajo este instrumento. Articula los objetivos de ordenamiento con los de gestión de suelo, mediante la definición de condiciones técnicas, jurídicas, económicas, financieras y de reparto equitativo de cargas y beneficios para su ámbito de aplicación.*

El Plan Parcial incluirá como mínimo los contenidos establecidos en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las disposiciones del presente Plan y todas aquellas que las adicionen o complementen.

Parágrafo 1. *El Plan Parcial no podrá contradecir o modificar las determinaciones y normas estructurales establecidas en el presente Plan. Podrán precisar y ajustar los trazados de los sistemas de movilidad, de espacio público o del sistema del cuidado y servicios sociales, de cuidado y servicios básicos que se localicen en su interior, siempre y cuando no se afecte la conectividad y movilidad vehicular y peatonal, ni la integridad del espacio público construido y se cuente con los estudios topográficos y diseños que soporten estas decisiones.*

Parágrafo 2. *Tratándose de Planes Parciales sujetos al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de revitalización se deberán incluir en el documento técnico de soporte un estudio de títulos de los predios e inmuebles que se localizan en su ámbito de aplicación, la estrategia para su saneamiento, el cronograma de gestión y ejecución del Plan Parcial y un Plan de Gestión Social que busque la permanencia de los propietarios y/o moradores y las actividades económicas, tradicionales o artesanales presentes en el ámbito de planificación.*

Parágrafo 3. *La adopción de Planes Parciales se someterá al procedimiento establecido en la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que los modifiquen o sustituyan. En los aspectos no previstos en el procedimiento mencionado se aplicará la Ley 1437 de 2011 o las normas que la modifiquen o sustituyan.*

Parágrafo 4. *La administración reglamentará la conformación del Comité Distrital de Planes Parciales dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan. Hasta entonces, continuarán vigente el Decreto Distrital 638 de 2001 aplicables al Comité Distrital de Renovación Urbana y las disposiciones del Decreto Distrital 436 de 2006 aplicables al Comité Técnico de Planes Parciales".*

mediante Decreto Distrital del correspondiente Plan Parcial de Desarrollo.

Por otro lado, parte se encuentra en **ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL** de la siguiente manera:

COMPONENTE	CATEGORÍA	ELEMENTO	INSTRUMENTO DE MANEJO
Áreas de especial Importancia Ecosistémica.	Sistema hídrico.	Cuerpos hídricos naturales. **Quebrada La Cita.**	N/A

RÍOS y quebradas. Corrientes de agua naturales canalizadas o en estado natural que hacen parte del sistema de aguas continentales, dominado esencialmente por el flujo permanente o semipermanente de agua y sedimentos y en cuyo proceso se genera un conjunto de geoformas asociadas que conforman el sistema fluvial.

La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, bajo la coordinación de la autoridad ambiental competente realizará intervenciones de recuperación, restauración, mantenimiento y protección ambiental que permitan mejorar la calidad de los **RÍOS**, quebradas y humedales, así como soluciones basadas en naturaleza, intervenciones hidráulicas e infraestructuras permitidas de conformidad con el régimen de usos, que mejoren los servicios ecosistémicos.

Las autoridades ambientales competentes o la comisión conjunta cuando aplique, deberán realizar el acotamiento de ríos y quebradas, lagos y lagunas, humedales y nacimientos de agua conforme a lo definido en el Decreto 1076 de 2015 adicionado por el Decreto 2245 de 2017 o la norma que lo modifique o sustituya.

En todo caso, las áreas que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal en cualquiera de sus componentes, categorías y elementos constituyen **SUELO DE PROTECCIÓN**.

Al respecto, el parágrafo 1 del artículo 12 del Decreto 555 de 2021, indica:

> *"**Parágrafo 1**. El suelo de protección está constituido por las zonas y áreas de terreno localizadas dentro de cualquiera de las anteriores clases de suelo, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse ..."* (Sublíneas fuera de texto).

En este sentido y en relación con lo expuesto, los desarrollos por construcción para usos urbanos **(VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS Y VIP – COMERCIO – DOTACIONAL: SERVICIO A LA COMUNIDAD MANZANA DEL CUIDADO Y/O CENTRO LA FELICIDAD)** será el Correspondiente Plan Parcial en el desarrollo del Suelo Urbano, el que regule la intensidad de Usos del Suelo.

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. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: ARQ. CRISTIAN RINCON.
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA.