



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 3/06/2026 8:58:01 a. m.

Salida VUR No: 26-3-13743

Concepto: 263148

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

03 JUN 2026

Señores:

**SANTA ROSA INVESTMENTS SAS.**

admon@gruposantarosa.co

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-26-3148**

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

<b>DIRECCIÓN ACTUAL:</b> KR 90 149 96		<b>CHIP:</b> AAA0131XPWW
<b>LOCALIDAD:</b> SUBA		<b>URBANIZACION:</b> CAYAMBE CARRERA 90
<b>UPL:</b> SUBA		<b>Decreto:</b> 555 de 2021
<b>Área de Actividad:</b> AAPRSU (Proximidad)		<b>Zona:</b> Receptora de Soportes Urbanos.
<b>Sistema de Movilidad:</b>	Con frente o costado a Malla Vial Intermedia.	<b>Tratamiento:</b> Desarrollo (D/RG 4A – 4B).

También el predio se encuentra en parcialmente en **SUELO DE PROTECCION DE LA ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL**, al respeto el Artículo 32 del Decreto 555 de 2021, indica:

**“Artículo 41. Definición de la Estructura Ecológica Principal - EEP.** La Estructura Ecológica Principal es ordenadora del territorio y garante de los equilibrios ecosistémicos para un modelo de ocupación en clave de sostenibilidad ambiental regional. Esta estructura está constituida por el conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones. Se configura a partir de la integración de las áreas de origen natural y antrópico, las cuales mantienen una oferta ambiental significativa para sus habitantes y de otras formas de vida de la ciudad y la región.

(...)

COMPONENTE	CATEGORÍA	ELEMENTO	INSTRUMENTO DE MANEJO
Zonas de Conservación	Áreas protegidas del orden Distrital	Parques Distritales Ecológicos de Montaña	Plan de Manejo Ambiental

(...)

**Artículo 54. Parques Distritales Ecológicos de Montaña.** Son áreas de alta pendiente en suelo urbano y rural, caracterizadas por contar con remanentes de bosques altoandinos dispersos y ecosistemas subxerofíticos de gran importancia ecosistémica entre otros que, por su estructura y función ecosistémica, aportan a la conservación de la biodiversidad y los servicios ecosistémicos, la conectividad ecológica y a la resiliencia climática de los entornos urbanos, rurales y de transición a escala local y regional. Su manejo busca restaurar y preservar las comunidades de especies nativas, y ofrecer espacios para la contemplación, la educación ambiental y su reconocimiento como sistemas socioecológicos por parte de la población.

Las áreas que conforman los Parques Distritales Ecológicos de Montaña se encuentran delimitadas en el Mapa n.º CG-3.2.3 "Zonas de conservación" y son las siguientes:

1. Cerro de La Conejera.
2. Cerro de Torca.





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

3. *Entre Nubes.*

4. **Cerros de Suba y Mirador de Los Nevados.**

5. *Cerro Seco.*

6. *Serranía de Zuqué.*

7. *Sierras de Chicó.*

8. *Soratama.*

**Parágrafo 1.** El régimen de usos de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña es el siguiente:

Usos principales	Usos compatibles	Usos condicionados	Usos prohibidos
<i>Conservación</i> <i>Restauración de ecosistemas, recuperación de ecosistemas, rehabilitación de ecosistemas.</i> <i>Conocimiento: Educación ambiental, investigación y monitoreo.</i>	<i>Sostenible: Aprovechamiento de los frutos secundarios del bosque y actividad de contemplación, observación y conservación.</i>	<i>Restauración: Medidas estructurales de reducción del Riesgo y obras para el mantenimiento, adaptación y recuperación de las funciones ecosistémicas – caudales.</i> <i>Sostenible: Ecoturismo, viverismo, agricultura urbana y periurbana y puntos de la tierra.</i>	<i>Todas las actividades que no se encuentran en los usos principales compatibles o condicionados.</i>

**Parágrafo 2.** Las áreas colindantes del Parque Distrital Ecológico de Montaña - PDEM Cerro Seco que se encuentren en zonas compatibles con la minería determinadas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, se incorporarán de forma inmediata al polígono del área protegida del PDEM, posterior al cierre minero, aplicando el régimen de usos establecido en el parágrafo 1 del presente artículo y/o el determinado por el Plan de Manejo Ambiental correspondiente."

En este sentido y en relación con lo expuesto, los desarrollos por construcción para los **USOS URBANOS** no se encuentran permitidos en el parte que se encuentra en el interior de la Estructura Ecológica Principal.

## **USOS SOBRE LA PARTE QUE NO SE ENCUENTRA AL INTERIOR DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL:**

Los usos del suelo permitidos para el **ÁREA DE ACTIVIDAD PROXIMIDAD**, se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos (Artículo 248 – Decreto 555 de 2021), acciones de mitigación de impactos ambientales (Artículo 245 – Decreto 555 de 2021) y acciones de mitigación de impactos de movilidad (Artículo 250 – Decreto 555 de 2021).

Los usos dotaciones están sujetos a los Tipos de equipamientos según su área construida, condiciones de localización e implantación de equipamientos y estándares de calidad espacial (Artículo 172, 173 y 174 – Decreto 555 de 2021). La clasificación de estos equipamientos se encuentra dada en el (Artículo 94 – Decreto 555 de 2021).

Para la implantación o reconocimiento de los usos dotacionales y de comercio y servicios, el interesado deberá auto declarar ante la autoridad ambiental la elección de cada uno de los aspectos o características relacionadas con el ejercicio de la actividad que se desea implantar o reconocer, conforme a lo definido en la tabla del artículo 246 del Decreto 555 de 2021. Para el caso del uso industrial, la clasificación estará dada según el artículo de clasificación del uso industrial (Artículo 238 Decreto 555 de 2021).

En relación con los usos para el **AREA DE ACTIVIDAD (PROXIMIDAD)** el artículo 243, Decreto 555 de 2021 "Usos permitidos por área de actividad", permite los que a continuación se mencionan, siempre que cumpla con las condiciones y acciones de mitigación asociadas a cada uso, en los siguientes términos:

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD PROXIMIDAD
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR (PERMITIDO)	P 25

pág. 2





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

USO		Área construida en el uso en m2 por predio					
		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000	
		MULTIFAMILIAR - COLECTIVA HABITACIONALES CON SERVICIOS (PERMITIDO) (VER DECRETO 122 DE 2023)		MA1 MA8		P 1, 25 MU2 MU3	
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS (PERMITIDO TIPO 1)	C 3, 15, 20		C 4, 15, 20 MU1 MU3			
		BIA   AIA MA1   MA1 MA8   MA2 MA3 MA7 MA8	BIA   AIA MA1   MA1 MA8   MA2 MA3 MA7 MA8				
	SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE (PERMITIDO)	C 7, 20		C 7, 20 MU3		C 7, 20 MU2 MU3	
		BIA   AIA MA1   MA1 MA8   MA2 MA3 MA7 MA8	BIA   AIA MA1   MA1 MA8   MA2 MA3 MA7 MA8	BIA   AIA MA1   MA1 MA8   MA2 MA3 MA7 MA8			
	SERVICIOS AL AUTOMÓVIL (NO PERMITIDO)	R 8, 16, 20					
		BIA   AIA MA1   MA1 MA8   MA2 MA3 MA7 MA8					
	SERVICIOS ESPECIALES (NO PERMITIDO)	R 10, 11, 20					
		BIA   AIA MA1   MA1 MA8   MA2 MA3 MA7 MA8					
	SERVICIOS LOGÍSTICOS (PERMITIDO Hasta 100.0 m2)	R 12, 20, 22, 24					
		BIA   AIA MA1   MA1 MA8   MA2 MA3 MA7 MA8					
INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN ARTESANAL (PERMITIDO)	R 13, 14, 20, 21		R 13, 14, 20, 21 MU3			

SANZ MONTAÑO



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	
	INDUSTRIA LIVIANA (PERMITIDO Hasta 100.0 m2)	R 12, 14, 16, 20, 22		
	INDUSTRIA MEDIANA (NO PERMITIDO)	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		
	INDUSTRIA PESADA (NO PERMITIDO)			
DOTACIONAL	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES			
	TIPO 1 (PERMITIDO)	NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA (MU)		
	TIPO 2 (PERMITIDO)	TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8		
	TIPO 3 (PERMITIDO)	MU1 Y MU3 TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8		

**Convenciones:**

P: Uso Principal.

C: Uso Complementario.

R: Uso Restringido.

1, 2, 3, 4...: Condiciones.

MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.

MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes.

BIA: Bajo Impacto Ambiental.

AIA: Alto Impacto Ambiental.

\*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.

**CONDICIONES:**

1	Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".
3	Hasta 100 m2 se permite sin restricción. De más de 100 m2, se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".
4	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

7	Hasta 4.000 m2, se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico y del grupo Urbano; también se permite en predios con frente a vías de la malla vial arterial construida y de la malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. De más de 4.000 m2, se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico, así como en predios con frente a la malla vial arterial construida.
8	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
10	Únicamente hasta 100 m2. Se permite en predios con frente la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
11	Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstos en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.
12	Hasta 100 m2, se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. De más de 100 m2, se permite en predios con frente a vías de la malla vial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
13	En los predios que hacen parte de los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales", los proyectos en predios que presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal a la fecha en entrada en vigencia del presente Plan, deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso, con el objeto de garantizar la permanencia del uso y su relación con el espacio público. La preexistencia de los usos se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos o mediante la auto declaración a la que se refiere esta sección.
14	En el área de Actividad de Proximidad, los usos de Producción Artesanal e Industria Liviana se permiten si el puntaje de calificación es de 0, según la calificación obtenida de la sumatoria de los aspectos ambientales, sanitarios y operativos, previstos en el presente Plan.
15	En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.
16	No se permite el uso al Interior de los Sectores de Interés Urbanístico. Se permiten únicamente los existentes en el marco de las normas urbanísticas anteriores, que cuenten con licencia de construcción con el uso del suelo autorizado.
20	No se permite en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores de uso residencial neto".
21	Para los proyectos que incluyan inmuebles de interés cultural, se permite en adecuación funcional, siempre y cuando el nuevo uso garantice la conservación de los valores patrimoniales de la edificación.
22	No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste.
24	No se permiten bodegas privadas de reciclaje en Área de Actividad de Proximidad.
25	En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil. En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.

\*Clasificación de usos artículos 94, 234, 235 y 238, Decreto 555 de 2021.

## 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

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO  
CURADORA URBANA 3

ELABORÓ: AUX. LOANA HUERTAS TIRANO  
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA