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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 5/10/2026 11:39:33 a. m.
Salida VUR No: 26-3-25089

Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

05 OCT 2026

Señores:
MARYORY LORENA PARRA PALACIOS
arquitectos.mpp@gmail.com
La Ciudad

26-3-04227

Radicado Interno: 26-3-25516

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-26-4605**

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: CL 49 4 B 10 ESTE	**CHIP**: AAA0092FOUZ

LOCALIDAD: CHAPINERO	**URBANIZACIÓN:** PARDO RUBIO
UPL: CERROS ORIENTALES	**Decreto**: 555 de 2021 - Anexo 5.1 Decreto 670 de 2025

Área de Actividad: AAPGSU (Proximidad)		**Zona:** Generadora de Soportes Urbanos
Sistema de Movilidad:	Sin frente o costado malla vial arterial construida o malla vial intermedia.	**Tratamiento:** Desarrollo (D/RG-4C)

Adicionalmente el predio se encuentra completamente 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.*
>
> *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:

ARQ. JUANA SANZ M. CURADORA URBANA 3

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"*

Así las cosas, teniendo en cuenta que, conforme a lo señalado en su solicitud, la edificación es producto de actuaciones de obra nueva y/o de reconocimiento de la edificación, este despacho considera que no se encuentra acreditada la configuración de derechos adquiridos, de conformidad con los criterios establecidos por la Sala Plena del Consejo de Estado. En consecuencia, al no encontrarse demostrada una situación jurídica consolidada que permita amparar la edificación bajo la figura de los derechos adquiridos, no resulta procedente otorgar una licencia urbanística ni efectuar el reconocimiento de la edificación en los términos solicitados.

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. EDISON MORA MORENO