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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 26/10/2026 12:41:43 p. m.
Salida VUR No: 26-3-26895
Concepto: 267302
Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C., 26 OCT 2026

Señores:
OCOBO CONSTRUCCIONES SAS.
analistaproyectos@flormorado.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-26-7302**

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 90 149 96	**CHIP**: AAA0131XPWW
LOCALIDAD: SUBA	**URBANIZACIÓN**: CAYAMBE
UPL: SUBA	**Decreto**: 555 de 2021
Área de Actividad: AAPRSU (Proximidad)	**Zona:** Receptora de Soportes Urbanos.
Sistema de Movilidad: Con frente o costado a Malla Vial Intermedia.	**Tratamiento:** Desarrollo (D/Rg 4A / 4B).

También el predio se encuentra en parcialmente en **SUELO DE PROTECCION DE LA ESTRUCTURA ECOGOGICA PRINCIPAL,** al respeto el Artículo 41 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 CG-3.2.3 "Zonas de conservación" y son las siguientes:*

ARQ. MARCELA FORERO JIMENEZ
CURADOR URBANO 3 (E)

1. Cerro de La Conejera.

2. Cerro de Torca.

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

***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.

Adicionalmente, el predio en cuenta objeto de consulta cuenta con Acto Administrativo No. 11001-3-26-1075 del 21 de abril de 2026 *"Por la cual se expide Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente para el Proyecto Urbanístico denominado Urbanización MIRANOVA (antes Urbanización CAYAMBE), identificado con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (actual), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C.",* en el cual en su Artículo Octavo establece:

> ***"ARTICULO OCTAVO: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.** El proyecto urbanístico denominado Urbanización MIRANOVA, se regirá por las normas generales y especificas contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, el Decreto 466 de-2024 que contiene la Actualización del Anexo 05 Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos y al cual se acoge el titular de la licencia y las demás contenidas en el **Acto Administrativo No 11001-3-24-0001 del 2 de enero de 2024** se mantienen, en lo que no sea contrario a lo establecido el presente Acto Administrativo."*
>
> *(Sublineas fuera de texto).*

Al respecto el Acto Administrativo No. 11001-3-24-0001 del 2 de enero de 2024, en su Artículo 11 *"NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS"*, Ordinal IV *"NORMAS URBANÍSTICAS"*, Numeral 1 *"Usos permitidos"*, el cual permite como uso principal la Vivienda teniendo en cuenta lo siguiente:

ARQ. MARCELA FORERO JIMÉNEZ
CURADOR URBANO 3

"USO		*ÁREA DE ACTIVIDAD*
		PROXIMIDAD
RESIDENCIAL	*UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR (PERMITIDO)*	*P* *25* *MA1* *MA8*
	MULTIFAMILIAR (PERMITIDO) *COLECTIVA - HABITACIONALES CON SERVICIOS (PERMITIDO) (VER DECRETO 122 DE 2023)*	*P* *1, 25* *MU2* *MU3* *MA1* *MA8*

Convenciones:	
C: Uso Complementario. *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.*	
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".*
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."*

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. MARCELA FORERO JIMENEZ
CURADORA URBANA Nº 3 (P)
ELABORÓ: AUX. LOANA HUERTAS TIRANO.
REVISO: ARQ. EDISON MORA