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

Curaduría Urbana No. 3 Bogotá D.C / SALIDA
Fecha: 2024-05-27 08:37:37
Salida V.U.R No: 24-3-11698
No. Folios: 1
Tipo de radicacion: Expediente
Tipo de documento: Conceptos
No. de expediente: 3242235

CONCEPTO DE NORMA CU3-24-2235

Bogotá D.C., mayo 24 de 2024

27 MAY 2024

Señores:
TASAR VALORACIONES INMOBILIARIAS S.A.S.
icgalejandro@gmail.com
La ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-24-2235**
DIRECCIÓN: **LOTE A PTE LOTEB PALERMO HDA CA**
CÓDIGO CHIP: **AAA0154ACKL**
BARRIO: **CASABLANCA SUBA**
LOCALIDAD: **SUBA**

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.*", los predios se localizan en la Unidad de Planeamiento Rural – UPR Torca, clasificado estos como **SUELO RURAL** y hacen parte de la **ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL** de la siguiente manera:

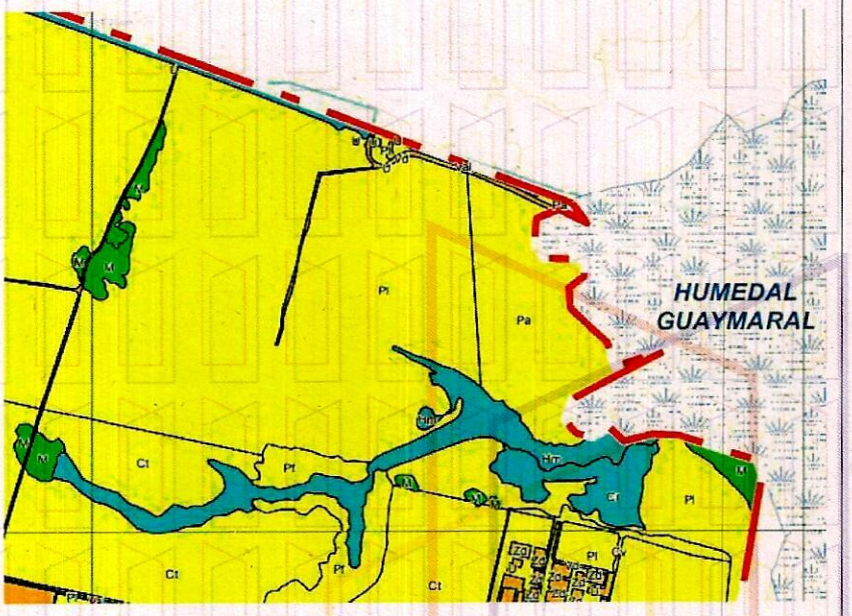
COMPONENTE	CATEGORÍA	ELEMENTO	INSTRUMENTO DE MANEJO
Zonas de Conservación.	Áreas de Conservación in situ.	Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogotá Thomas van der Hammen.	Plan de manejo Ambiental Acuerdo CAR N° 21 de 2014

Al respecto del manejo de la Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogotá Thomas van der Hammen, el artículo 50 del Decreto 555 de 2021 (POT), a la letra dice:

> ***"Artículo 50. Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogotá D.C., "Thomas van der Hammen"***. *En la jurisdicción del Distrito Capital se localiza la Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogotá D.C., "Thomas van der Hammen", como área de conservación in situ, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.1.1.17.9 del Decreto Nacional 1076 de 2015 y las Resoluciones 475 y 621 de 2000 o la norma que los adicionen, modifiquen o sustituyan.*
>
> ***Parágrafo.*** *El régimen de usos se define en el Plan de Manejo Ambiental adoptado por el Acuerdo 21 de 2014 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya."*

En este sentido, se expone la información cartográfica que el Acuerdo 21 de 2014 presenta para los predios objeto de consulta:

CONCEPTO DE NORMA CU3-24-2235



Mapa 01: Cobertura del suelo año 2000

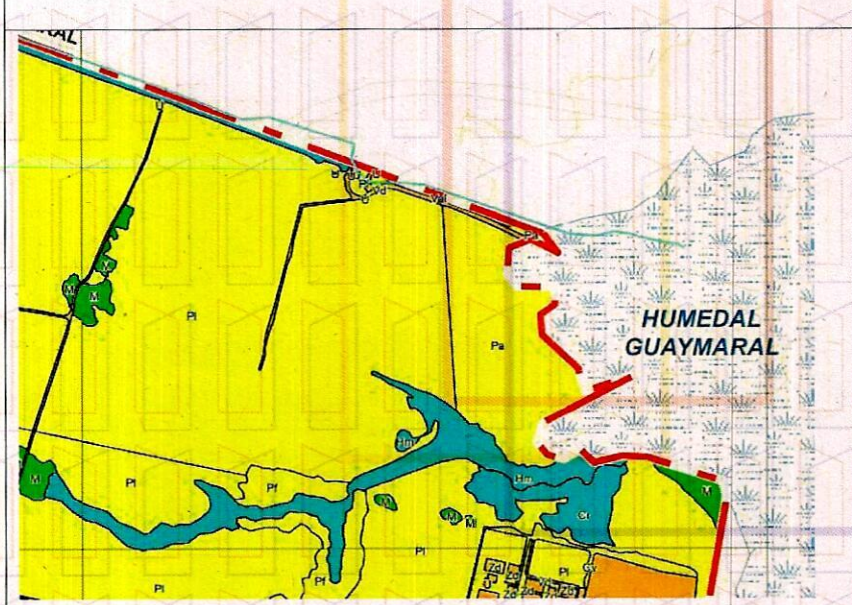
COBERTURA DEL SUELO AÑO 2000

HUMEDAL
- Caa Cuerpo de Agua Artificial
- Hm Humedal Natural
- Q Quebrada
- Cn Canal
- Cr Vegetación de ronda

NATURALES Y SEMINATURALES
- Bs Bosque secundario
- M Matorral

CULTIVADAS Y MANEJADAS
- Cv Cerca viva
- Fl Cultivo de flores
- Ct Cultivo transitorio
- Pa Pastizal arbolado
- Pl Pastizal limpio
- Pf Plantación forestal

ARTIFICIALES
- U Área construida
- Gp Galpones
- Esc Relleno de escombros
- Sd Suelo desnudo
- T Torre de alta tensión
- Vd Vía destapada
- Vf Vía férrea
- Vp Vía pavimentada
- Zd Zona dura



Mapa 02: Cobertura del suelo año 2013

COBERTURA DEL SUELO AÑO 2013

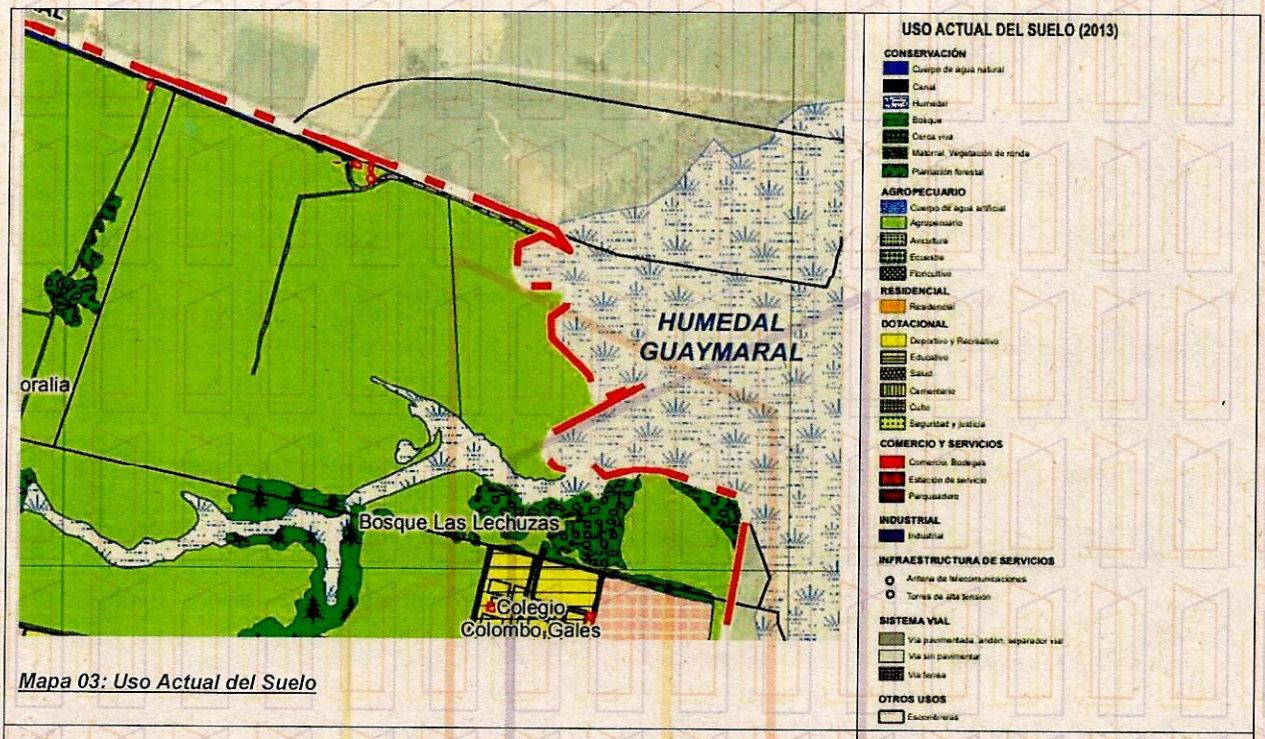
HUMEDAL
- Caa Cuerpo de Agua Artificial
- Hm Humedal Natural
- Q Quebrada
- Val Vallado
- Cr Vegetación de ronda

NATURALES Y SEMINATURALES
- Bs Bosque secundario
- M Matorral

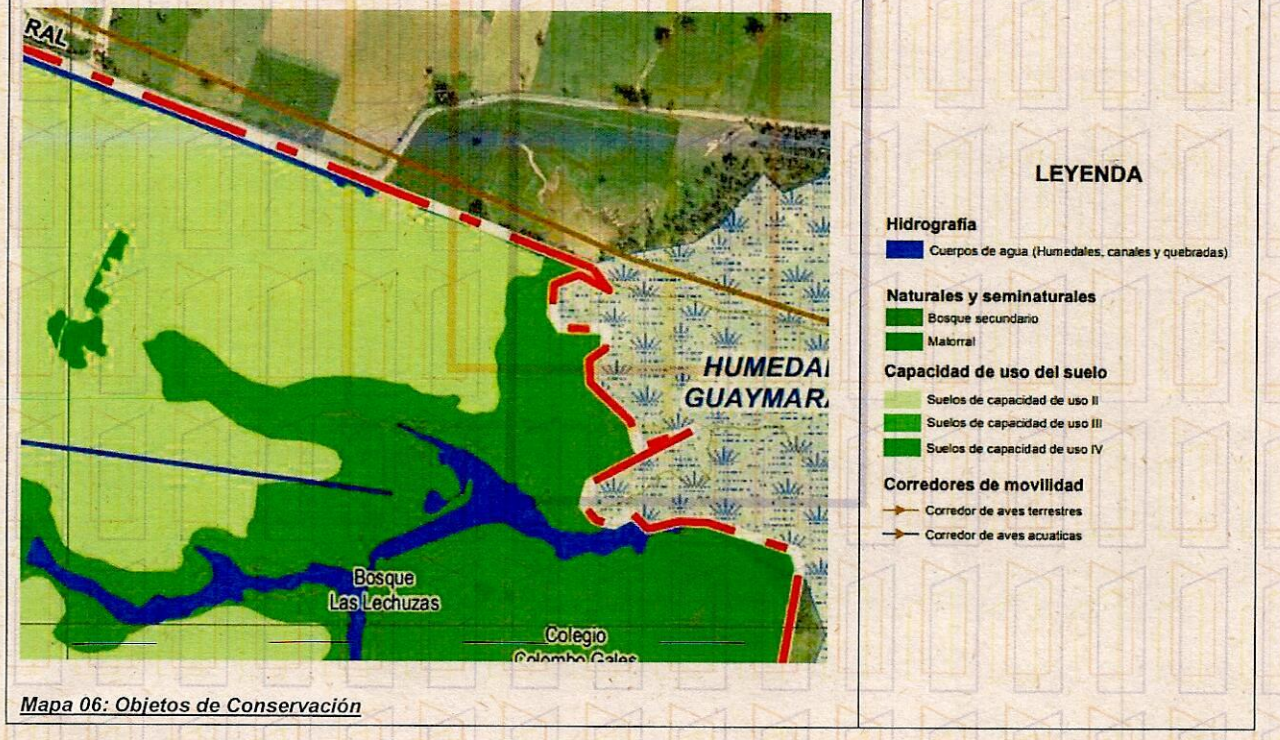
CULTIVADAS Y MANEJADAS
- Cv Cerca viva
- Fl Cultivo de flores
- Ct Cultivo transitorio
- Pa Pastizal arbolado
- Pl Pastizal limpio
- Pf Plantación forestal

ARTIFICIALES
- U Área construida
- Gp Galpones
- Esc Relleno de escombros
- Sd Suelo desnudo
- T Torre de alta tensión
- Vd Vía destapada
- Vf Vía férrea
- Vp Vía pavimentada
- Zd Zona dura

CONCEPTO DE NORMA CU3-24-2235

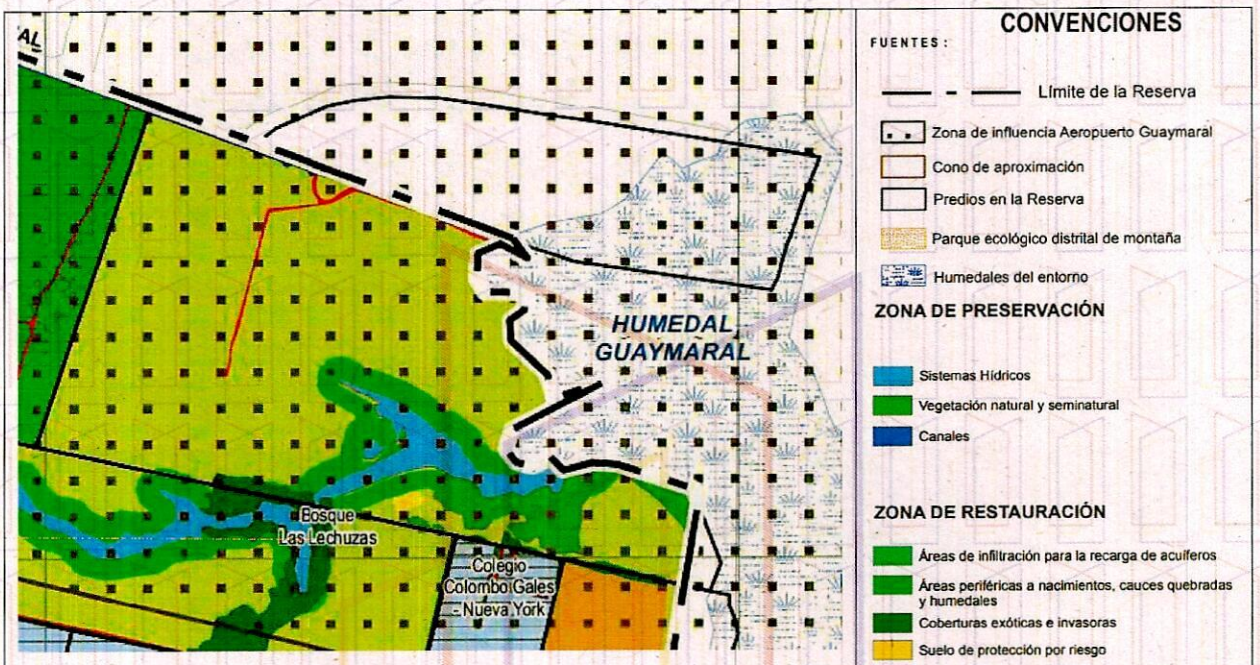


Mapa 03: Uso Actual del Suelo

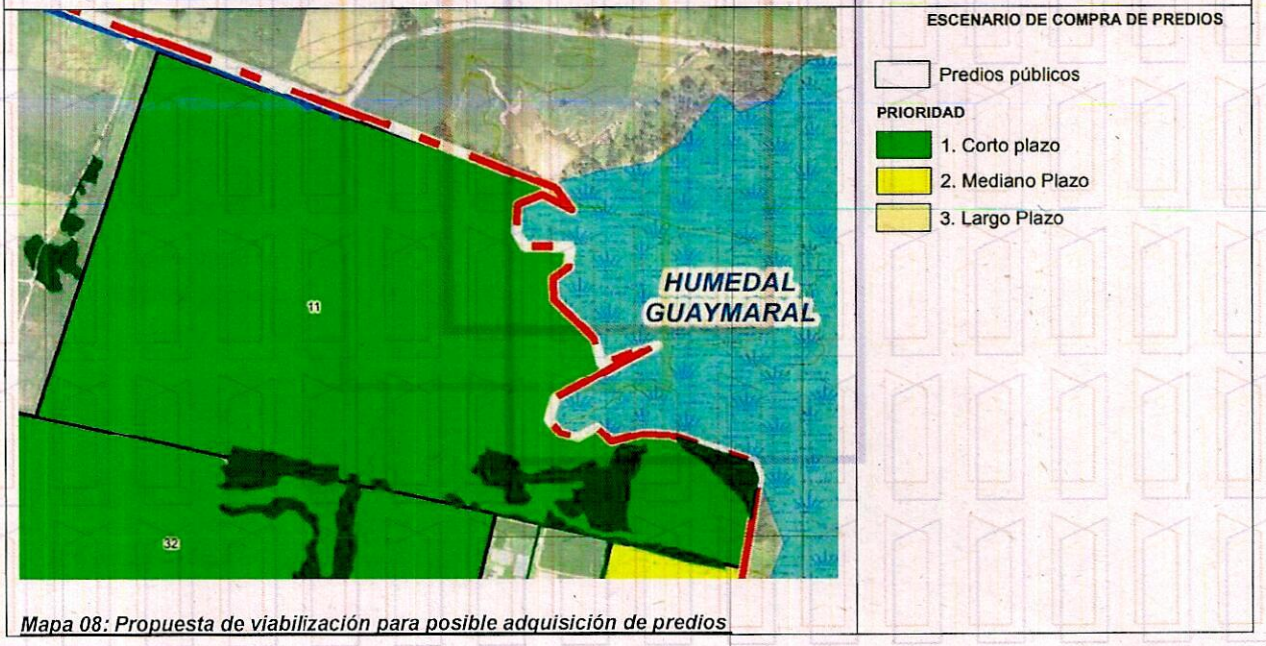


Mapa 06: Objetos de Conservación

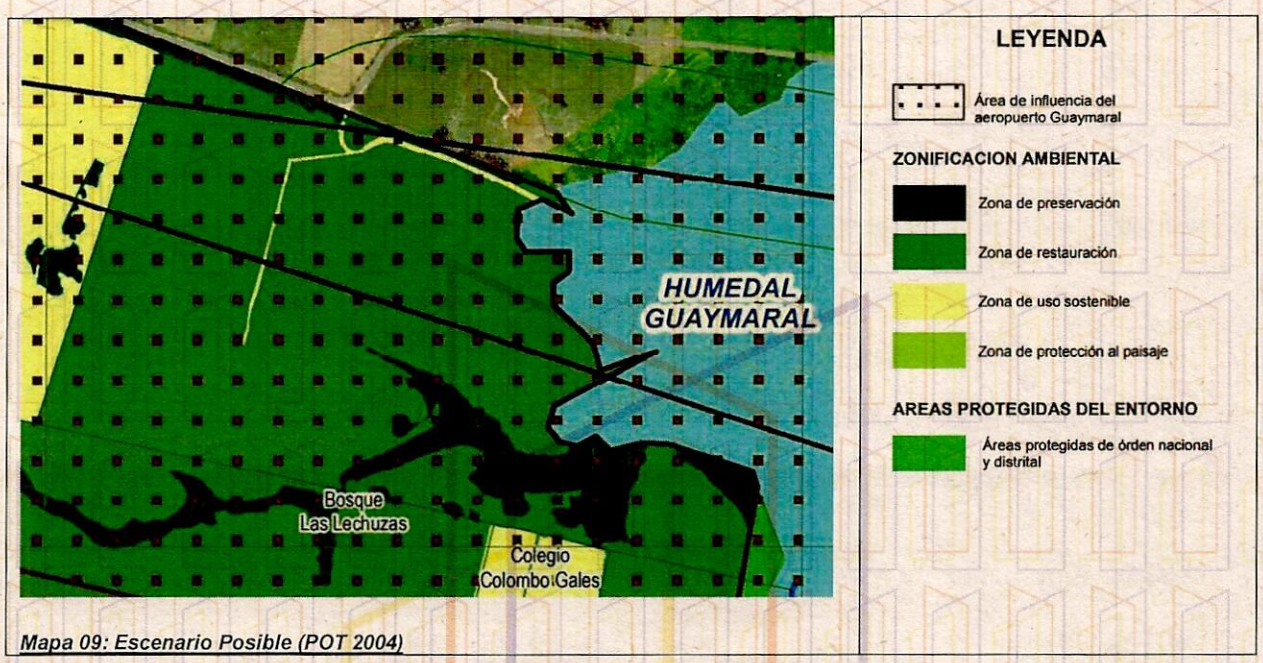
CONCEPTO DE NORMA CU3-24-2235



Mapa 07: Zonificación Ambiental



Mapa 08: Propuesta de viabilización para posible adquisición de predios



Mapa 09: Escenario Posible (POT 2004)

Teniendo presente lo mencionado hay que tener en cuenta el decreto nacional 2372 de 2010 "*Por el cual se reglamenta el Decreto-ley 2811 de 1974, la Ley 99 de 1993, la Ley 165 de 1994 y el Decreto-ley 216 de 2003, en relación con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, las categorías de manejo que lo conforman y se dictan otras disposiciones.*

ZONA DE PRESERVACIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 34 del Decreto número 2372 de 2010, utilizado como referente teórico para la elaboración del Plan de Manejo Ambiental – Acuerdo 21 de 2014, se concibe la Zona de Preservación como *"el espacio donde el manejo está dirigido ante todo a evitar su alteración, degradación o transformación por la actividad humana. Un área protegida puede contener una o varias zonas de preservación, las cuales se mantienen como intangibles para el logro de los objetivos de conservación. Cuando por cualquier motivo la intangibilidad no sea condición suficiente para el logro de los objetivos de conservación, esta zona debe catalogarse como de restauración".*

El objetivo general de la Zona de Preservación es el mantenimiento y favorecimiento del desarrollo de las coberturas nativas y otros tipos de ecosistemas regionales, por procesos de sucesión natural y/o restauración ecológica pasiva, de tal manera que se sostengan las cualidades naturales y la diversidad biológica en su desarrollo evolutivo. De conformidad con lo anterior, las acciones de manejo en esta zona buscan generar conectividad y mantener los atributos de composición, estructura y función de la biodiversidad, evitando al máximo la intervención humana y sus efectos.

Esta zona comprende un área de 81,46 hectáreas, equivalentes al 5,84% del territorio de la reserva, de la cual forman parte las unidades descritas a continuación:

a) **Sistemas hídricos.** Incluyen las unidades naturales diferenciadas de humedales naturales y la quebrada La Salitrosa. Ocupan 9,40 hectáreas, equivalentes al 0,67% de la reserva;

b) **Vegetación natural y seminatural.** Son aquellas áreas naturales o seminaturales, que por su naturaleza, bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural, ameritan ser protegidas y conservadas. Estas áreas se identifican en el mapa de cobertura vegetal como vegetación natural y seminatural: bosque secundario, matorral y vegetación de ronda, e incluyen el Bosque de Las Mercedes. Ocupan 46,90 hectáreas, equivalentes al 3,36% de la reserva;

c) **Canales.** Para efectos del presente plan, se denominan canales aquellos elementos llamados localmente "vallados". Corresponden a cauces artificiales, revestidos o no, que se construyen para conducir las aguas lluvias hasta su entrega final en un cauce, en este caso, el río Bogotá o al humedal Guaymaral. Ocupan 25,17 hectáreas, equivalentes al 1,80% de la reserva.

Las unidades de manejo que conforman la Zona de Preservación se sujetarán al siguiente régimen de usos:

• **Usos principales:** Forestal protector con especies nativas y restauración ecológica.

• **Usos compatibles:** Aprovechamiento de los frutos secundarios del bosque que no impliquen la tala, investigación científica, educación ambiental, recreación pasiva, ecoturismo, adecuación de suelos con fines de rehabilitación morfoecológica y monitoreo ambiental.

• **Usos condicionados:** Establecimiento de infraestructura asociada a los usos principales y compatibles definidos en el Plan, e infraestructura de servicios públicos domiciliarios.

Estos usos quedan sometidos al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) No generar fragmentación de vegetación nativa o de los hábitats de la fauna; y a su integración paisajística al entorno natural;

b) La infraestructura de servicios públicos domiciliarios únicamente se permitirá para el desarrollo de los usos principales y compatibles previstos en el presente plan;

c) La extensión de las redes de servicios públicos domiciliarios se sujetará a la aprobación de la CAR, previa determinación de las medidas de mitigación y compensación correspondientes.

• **Usos prohibidos:** Urbanización, vivienda nueva, construcción de nueva red vial, construcción de escenarios deportivos o centros para eventos sociales, tala de especies nativas salvo las excepciones previstas en el ordenamiento jurídico vigente, minería, agropecuarios, plantaciones forestales con especies exóticas, dotacionales, industriales, comerciales, recreación activa, y todos aquellos que no están contemplados como usos principales, compatibles o condicionados.

Se entiende por frutos secundarios del bosque los productos no maderables y los servicios generados por estos ecosistemas, entre ellos las flores, los frutos, las fibras, las cortezas, las hojas, las semillas, las gomas, las resinas y los exudados.

CONCEPTO DE NORMA CU3-24-2235

ZONA DE RESTAURACIÓN

El artículo 34 del Decreto número 2372 de 2010 define la Zona de Restauración como: *"el espacio dirigido al restablecimiento parcial o total a un estado anterior, de la composición, estructura y función de la diversidad biológica. En laszonas de restauración se pueden llevar a cabo procesos inducidos por acciones humanas, encaminados al cumplimiento de los objetivos de conservación del área protegida. Un área protegida puede tener una o más zonas de restauración, las cuales son transitorias hasta que se alcance el estado de conservación deseado y conforme los objetivos de conservación del área, caso en el cual se denominará de acuerdo con la zona que corresponda a la nueva situación. Será el administrador del área protegida quien definirá y pondrá en marcha las acciones necesarias para el mantenimiento de la zona restaurada".*

Las acciones encaminadas a la recuperación de estas áreas deberán estar orientadas a la rehabilitación y restablecimiento de las condiciones naturales originales, a través de actividades de revegetalización y restauración ecológica, con el fin de lograr en el futuro la conectividad de los elementos naturales; y de estos a su vez con los demás ecosistemas de la región, posibilitando de esta forma el tránsito de la fauna nativa y los flujos de energía. En tal sentido, una vez se logren los objetivos de la restauración, la zona adoptará la condición de *"preservación"*.

La Zona de Restauración comprende un área de 552,68 hectáreas, equivalentes al 39,61% del territorio de la reserva, e incluye las unidades descritas a continuación:

a) **Áreas de infiltración para recarga de acuíferos.** Son aquellas áreas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo. En general, la cobertura vegetal de bosque sustentada por areniscas, rocas fracturadas o suelos formados sobre movimientos de remoción en masa, son áreas potenciales de recarga, al igual que los aluviones de grandes valles interandinos.

En el área de la reserva, esta zona corresponde a la franja de 30 metros localizada al pie del Cerro La Conejera (borde occidental del Cerro) y el costado oriental del polígono ubicado en la localidad de Usaquén contra la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá. Estas áreas ocupan 4,35 hectáreas, equivalentes al 0,31% de la reserva;

b) **Áreas periféricas a nacimientos, cauces de quebradas y humedales.** Estas zonas corresponden a las franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de los nacimientos; y no inferior a 30 metros de ancho, paralelos al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de quebradas y alrededor de humedales naturales.

En el área de la reserva, estas unidades de manejo corresponden al corredor ecológico sobre el área del nacimiento de la quebrada La Salitrosa, a los 30 metros paralelos al nivel máximo de aguas de los humedales naturales y a cada lado del cauce de la quebrada La Salitrosa. Ocupan 22,80 hectáreas, equivalentes al 1,63% de la reserva;

c) ***Coberturas exóticas e invasoras.*** Entre ellas se encuentran las plantaciones forestales y cercas vivas con especies exóticas, como pinos, cipreses, eucaliptus, acacias y zonas invadidas por retamo espinoso y liso, las cuales ocupan 26,25 hectáreas, equivalentes al 1,88% de la reserva;

d) ***Suelo de protección por riesgo***. Corresponde a los terrenos que presentan condición de riesgo alto y medio asociado a degradación por fenómenos de remoción en masa o por presentar condición de amenaza alta por inundación, zonas que se identifican en el Mapa número 06 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (Decreto número 190 de 2004), "Suelo de protección por riesgo de remoción en masa e inundación". Ocupan 9,80 hectáreas, equivalentes al 0,70% de la reserva;

e) ***Rellenos antrópicos***. Corresponden a las áreas identificadas en el mapa de cobertura del suelo que se han destinado a la disposición de materiales y residuos. Ocupan 43,85 hectáreas, equivalentes al 3,14% de la reserva;

f) ***Franja de borde oriental de la reserva***. Corresponde a la franja de 100 metros que marca el límite entre la zona de expansión urbana y la zona de reserva. Ocupa 21,13 hectáreas, equivalentes al 1,51% de la reserva;

g) ***Corredor de conectividad ecológica.*** Corresponde a los sectores identificados como conectores ecológicos, con los cuales se busca articular funcionalmente la reserva con la estructura ecológica regional, y contribuir con el equilibrio ambiental de la ciudad y la región. Ocupan 424,50 hectáreas, equivalentes al 30,43% de la reserva.

Para la Zona de Restauración, se determina el siguiente régimen de usos:

• **Uso principal:** Forestal protector con especies nativas y restauración ecológica.

• **Usos compatibles:** Aprovechamiento de los frutos secundarios del bosque que no implique la tala, investigación científica, educación ambiental, recreación pasiva, ecoturismo, adecuación de suelos con fines de rehabilitación morfoecológica, producción de material vegetal para la restauración ecológica, monitoreo ambiental, generación y recuperación de humedales artificiales.

• **Usos condicionados:** Establecimiento de infraestructura asociada a los usos principales y compatibles definidos en el plan, mantenimiento de vías existentes sin variación de las especificaciones técnicas ni su trazado, aprovechamiento forestal de especies exóticas existentes, infraestructura de servicios públicos domiciliarios.

Estos usos quedan sometidos al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) No generar fragmentación de vegetación nativa o de los hábitats de la fauna, y a su integración paisajística al entorno natural;

b) El aprovechamiento forestal de especies exóticas existentes está condicionado a la sustitución con vegetación nativa, sin aplicar cambio en el uso del suelo;

c) La infraestructura de servicios públicos domiciliarios únicamente se permitirá para el desarrollo de los usos principales, compatibles y condicionados previstos en el presente plan;

d) La extensión de las redes de servicios públicos domiciliarios se sujetará a la aprobación de la CAR, previa determinación de las medidas de mitigación y compensación correspondientes.

• **Usos prohibidos:** Urbanización, vivienda nueva, construcción de red vial, construcción de escenarios deportivos o centros para eventos sociales, tala de especies nativas salvo las excepciones previstas en el ordenamiento jurídico vigente, minería, agropecuarios, plantaciones forestales nuevas con especies exóticas, dotacionales, industriales, comerciales, cacería, recreación masiva, cultivos bajo invernaderos y todos aquellos que no están contemplados dentro de los usos principales, compatibles o condicionados.

LINEAMIENTOS GENERALES PARA TODA LA ZONA DE RESERVA

La implementación de los usos principales, compatibles y condicionados estará sujeta al cumplimiento de los siguientes parámetros, aplicables según cada caso concreto:

a. Otorgamiento de los permisos ambientales y urbanísticos a que haya lugar.

b. Prohibición de la tala de la vegetación existente en la reserva, salvo autorización expresa por parte de la CAR.

c. La implementación de nuevos usos condicionados está sujeta a la aprobación previa de la CAR.

d. Salvo las excepciones establecidas en el Acuerdo 21 de 2014, la permanencia de las actividades preexistentes no conlleva la posibilidad de ampliar las áreas y construcciones destinadas a estos usos.

e. Las acciones orientadas a la sustitución de los usos no forestales contarán con el apoyo de la CAR y el Distrito Capital, principalmente en lo concerniente a la asesoría técnica a la población asentada en esta área, dirigidas a la reconversión de actividades compatibles con el régimen de usos de la reserva.

f. La definición de los usos condicionados establecidos en el presente plan, no implica el saneamiento de los procesos administrativos en curso, respecto de cada uno de los inmuebles localizados en reserva forestal. En este sentido, las actuaciones urbanísticas adelantadas por las personas habitantes de la zona de reserva con anterioridad a la fecha de publicación del Acuerdo CAR 11 de 2011, se sujetarán a las exigencias sobre la materia.

g. La infraestructura asociada a los usos principales, compatibles y condicionados definidos en el Acuerdo 21 de 2014, deberá cumplir los siguientes requisitos:

   - No generar discontinuidades en la cobertura vegetal nativa, ni fragmentación del hábitat de la fauna nativa.
   - Integrar paisajísticamente la infraestructura al entorno natural.
   - Incentivar la implementación de energías alternativas.
   - Implementar medidas de sostenibilidad, como el aprovechamiento de aguas lluvias y construcción sostenible, entre otras.

- Los senderos ecológicos tienen uso peatonal y fines educativos.

h. Como regla general, se prohíbe la expedición de licencias de urbanismo y construcción al interior de la reserva forestal. No obstante lo anterior, se podrán otorgar este tipo de autorizaciones para el desarrollo de los usos principales, compatibles y condicionados establecidos en el Acuerdo 21 de 2014.

Las construcciones existentes podrán ser objeto de modificación, adecuación, restauración, reforzamiento estructural, demolición, u obra nueva que sustituya las construcciones preexistentes, sin que ello implique el aumento de los índices de ocupación y construcción, salvo las excepciones previstas expresamente en el Acuerdo 21 de 2014, actuaciones para las cuales se podrán adelantar los respectivos trámites de licenciamiento urbanístico.

De igual manera, se permitirá el reconocimiento de las construcciones existentes, de conformidad con los requisitos consagrados en el presente plan y en las disposiciones especiales sobre esta materia.

i. Los propietarios o poseedores de los predios deben participar activamente con las autoridades ambientales respectivas, en los proyectos de restauración y/o paisajismo. Para tal efecto, se formalizarán acuerdos de planificación predial entre las autoridades ambientales y los titulares de los predios respectivos, orientados a la restauración ambiental (cercas vivas, generación de humedales artificiales, recuperación de cuerpos y rondas hídricas, potreros arborizados, parches de bosque, entre otros).

De igual manera, se facilitarán las labores de seguimiento, control y vigilancia por parte de las autoridades competentes, so pena de las sanciones a que haya lugar.

j. Para los ecosistemas localizados en jurisdicción compartida entre la CAR y el Distrito Capital, tales como la quebrada La Salitrosa y el humedal Torca-Guaymaral, las autoridades señaladas adoptarán conjuntamente las medidas de protección correspondientes.

k. Los canales existentes en la reserva se sujetarán a los siguientes lineamientos de manejo:

- El mantenimiento será realizado por los propietarios o poseedores.
- Se prohíben los vertimientos y la disposición de residuos.
- Se prohíbe modificar el cauce del canal sin autorización previa de la CAR, sujeta a las medidas de compensación correspondientes.
- Se prohíbe la obstrucción o relleno de estas áreas.
- La construcción de nuevos canales deberá garantizar la no afectación de predios vecinos, ni de cuerpos hídricos naturales, ni el detrimento de otros recursos naturales o la dinámica hídrica del área.
- La construcción de nuevos canales debe ser informada a la CAR, para efectos de actualizar el inventario respectivo.

l. Las vías existentes podrán ser objeto de mejoramiento o adecuación, previa autorización por parte de la CAR.

m. Se prohíbe la generación de nivelaciones topográficas, la conformación de escombreras y, en general, arrojar, depositar, incinerar, introducir, distribuir, verter, usar o abandonar sustancias contaminantes o tóxicas que puedan perturbar el ecosistema o causar daño en él.

n. Se prohíbe la introducción, distribución, vertimiento, uso o abandono de sustancias contaminantes o tóxicas que puedan perturbar el ecosistema o causar daño en él, o arrojar, depositar o incinerar basuras, desechos o residuos en lugares no habilitados para ello.

o. Se prohíbe alterar, remover o dañar señales, avisos, vallas, cercas, mojones y demás elementos constitutivos de la reserva.

p. Se prohíbe realizar fogatas y/o actividades que impliquen el uso del fuego, salvo en los casos en que se requiera para procesos de restauración ecosistémica y mantenimiento de cortafuegos.

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