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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 13/05/2025 9:20:01 a. m.
Salida VUR No: 25-3-09821
Concepto: 252369
Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C., 13 MAY 2025

Señores:
FLORES DE LOS ANDES S.A.S
ediaz@grupoandes.com
La ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-25-2369**
DIRECCIÓN: **LT 82 SECT 2 PARC LAS M**
CÓDIGOS CHIP: **AAA0141DNHY**
BARRIO: **TUNA RURAL**
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. **ZONA DE PRESERVACION - SISTEMAS HIDRICOS** **ZONA DE USO SOSTENIBLE** **SUBZONA DE USO MÚLTIPLE**	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."*

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

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 presente plan, 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:

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.

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;

ZONA DE USO SOSTENIBLE

El artículo 34 del Decreto número 2372 de 2010, indica que la Zona de Uso Sostenible incluye los espacios para adelantar actividades productivas y extractivas compatibles con los objetivos de conservación.

Las acciones encaminadas al uso sostenible de estas áreas se deben orientar a utilizar los componentes de la biodiversidad de un modo y a un ritmo que no ocasione su disminución o degradación a largo plazo.

La Zona de Uso Sostenible comprende un área de 622,73 hectáreas, equivalentes al 44,64% del territorio de la reserva, **e incluye la Subzona de Uso Múltiple** y la Subzona de Alta Densidad de Uso.

Subzona de uso múltiple.

Son espacios donde se permiten actividades controladas, agrícolas, ganaderas, forestales y habitacionales no nucleadas con restricciones en la densidad de ocupación, bajo un esquema compatible con los objetivos de conservación de la reserva y comprende, entre otras, la siguiente unidad de manejo:

El predio se encuentra parcialmente en Zona de servidumbre de la línea de distribución eléctrica de alta tensión, entendida esta como:

> "Corresponde a la franja de aislamiento que debe estar despejada a lado y lado del trazado de la línea de alta tensión. Ocupa 35,97 hectáreas, equivalentes al 2,58% de la reserva."

Usos preexistentes a la declaratoria de reserva. Corresponden a las áreas que a la fecha de publicación del acto de declaratoria de la reserva forestal (9 de agosto de 2011), se encontraban ocupadas con usos agropecuarios, dotacionales, residenciales, industriales, comerciales y de servicios.

La Subzona de Uso Múltiple se encuentra sujeta al 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, 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, compatibles y condicionados definidos en el plan, infraestructura de servicios públicos domiciliarios, infraestructura de administración y seguridad ciudadana, **DOTACIONAL**, residencial, agropecuario, especies forestales nativas protectoras bajo cubiertas, comercio y servicios, aprovechamiento forestal de especies exóticas existentes, ecoturismo, recreación activa, tala en los casos permitidos por el ordenamiento jurídico vigente y mantenimiento de vías existentes sin variación de las especificaciones técnicas ni su trazado. Senderos ecológicos peatonales y para bicicletas, dotacional de seguridad ligado a la defensa y control de la reserva, y demás infraestructura asociada a los usos permitidos.

Los usos condicionados dentro de esta zona deberán sujetarse a los siguientes parámetros generales:

a. No se autoriza el aprovechamiento y uso de los recursos naturales renovables presentes en el área de la reserva forestal, sin la previa obtención de los permisos correspondientes.

b. La implementación de nuevas actividades en la Subzona de Uso Múltiple podrá sujetarse a medidas de compensación, las cuales serán establecidas por la CAR en cada caso concreto.

c. Manejar adecuadamente los vertimientos, de manera que se dé cumplimiento al Decreto 3930 de 2010 y demás normas sobre la materia.

d. Se prohíbe realizar nivelaciones topográficas;

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

e. Con el propósito de armonizar los usos sujetos a su preexistencia con los objetivos de conservación y conectividad, además de mitigar los impactos negativos de estas construcciones, las infraestructuras respectivas deben estar integradas con arreglos florísticos en un plazo de dos (2) años, como los siguientes:

- Cercas vivas con especies forestales nativas establecidas en la zona perimetral del predio (mínimo 2 líneas).
- Parches arbóreos al interior del predio.
- Establecimiento de zona de jardines.
- Establecimiento de setos con material vegetal nativo de tipo arbustivo.
- Implementación de prácticas ecológicas orientadas a generar una semejanza al paisajismo escénico de la reserva, como techos y fachadas verdes.

f. Efectuar un adecuado manejo de los residuos sólidos, según lo establecido en el Decreto número 1713 de 2002, el Decreto número 838 de 2005 y demás normas aplicables.

g. Cumplir las normas sobre emisión de ruido, contempladas en la Resolución número 0627 de 2006 o las disposiciones que la modifiquen o deroguen.

h. Implementar medidas que eviten o controlen las emisiones atmosféricas y obtener los permisos a que haya lugar.

i. Las nuevas edificaciones, o aquellas objeto de restauración, deben estar integradas paisajísticamente con su entorno.

j. Las demás que la CAR considere necesario imponer en cada caso en particular, según las particularidades del proyecto o iniciativa.

• **Usos prohibidos:** Vivienda nueva, condominios, construcción de nueva red vial, construcción de escenarios deportivos o centros para eventos sociales, aprovechamientos forestales de especies nativas, minería, usos agropecuarios altamente dependientes de insumos químicos de síntesis industrial que generen riesgo de contaminación y afectación de la biodiversidad, ganadería extensiva bajo el modelo de potrero limpio, empleo de semillas y animales modificados mediante técnicas de ingeniería genética, siembra de especies vegetales exóticas (pino, ciprés, acacia y eucaliptus); quema y tala de vegetación nativa salvo las excepciones de ley, cacería, nuevos cultivos bajo invernaderos, cultivos de flores bajo cubierta, industrial y todos aquellos que no estén contemplados dentro de los usos principales, compatibles o condicionados.

Nota. Previa autorización impartida por parte de la CAR, se podrán cambiar las actividades desarrolladas dentro de la Zona de Uso Sostenible (Subzona de Uso Múltiple) por otras previstas en el régimen establecido para cada subzona, cuando se demuestre por parte del interesado que el nuevo uso produce un menor impacto ambiental y ecológico al existente, y permite cumplir de mejor manera los objetivos de conservación previstos en el presente plan.

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.

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

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: AUX. CRISTIAN RINCON
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA