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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 11/07/2025 11:29:00 a. m.
Salida VUR No: 25-3-14472
Concepto: 253634
Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

11 JUL 2025

Señores:
INVERSIONES CARREÑO GUTIERREZ LTDA
omarcifuentesespinosa@hotmail.com
La Ciudad

REFERENCIA:	**CONCEPTO DE NORMA CU3-25-3634**
DIRECCIÓN:	**AC 71 SUR 3 A 83 / 87**
BARRIO:	**EL MOCHUELO ORIENTAL RURAL**
CHIP:	**AAA0270STTO**
LOCALIDAD:	**USME**

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 se localiza en la Unidad de Planeamiento Rural UPL Cuenca Tunjuelo, al interior del **Suelo Rural** en Áreas para la Conservación y Protección Ambiental, **CATEGORÍA DE PROTECCIÓN DEL SUELO RURAL** – de la siguiente manera:

COMPONENTE	CATEGORÍA	ELEMENTO	INSTRUMENTO DE MANEJO
1. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales (zona compatible con minería).			

Por otro lado, el predio se encuentra parcialmente en zona de reserva Vial de malla vial arterial Autopista al Llano; Al respecto, deberá cumplir con los lineamientos dispuestos por el Parágrafo del Articulo 419 del Decreto 555 del 2021 (POT).

USOS

1. ***SUELO DE PROTECCIÓN PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES***

En relación con los usos del predio, los Artículos 447 y 473, Decreto 555 de 2021 "*Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales*" y "*Régimen de usos para las áreas de producción agrícola y ganadera*" indican:

> "***Artículo 447 Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.*** *Son áreas rurales en las cuales se han consolidado, principalmente, usos agropecuarios tradicionales y actividades relacionadas con la minería, en las cuales se hace necesaria la reconversión productiva con buenas prácticas agrícolas, ganaderas y acuícolas con incorporación de procesos tecnológicos que mitiguen los efectos de la fragmentación ecosistémica sobre las áreas de la Estructura Ecológica Principal, y se identifican en el Mapa CR-1.1 "Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales" que hace parte integrante del presente plan.*
>
> *Incluye los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. En estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.*
>
> *Dentro de esta subcategoría, se incluyen los suelos que pertenezcan a las clases agrológicas I, II y III definidas por el IGAC y aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la conservación del recurso hídrico, el control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.*

Esta subcategoría se encuentra compuesta por:

1. Suelo de protección para la producción agrícola y ganadera. *Son áreas del territorio rural que pueden ser destinadas a la producción agrícola, ganadera y acuícola sostenible, con énfasis en la economía campesina, familiar y comunitaria, por no presentar restricciones para el establecimiento de estos usos. Para las áreas de producción agrícola y ganadera que se sobrepongan con elementos de la Estructura Ecológica Principal localizados en el suelo rural, el uso estará condicionado a lo dispuesto en los planes de manejo o el instrumento aplicable al elemento, con excepción de los paisajes sostenibles.*

(…)

Artículo 473 En las áreas para la producción agrícola y ganadera se admiten los siguientes usos:

1. Usos principales (P): Agrícola, forestal, pecuario.

2. Usos complementarios: Residencial.

3. Usos restringido (R): Agroindustrial y comercio y servicios.

4. Usos prohibidos: Todos aquellos que no hayan sido contemplados como principales, condicionados o complementarios.

Parágrafo 1. *Los usos restringidos de comercio y servicios se condicionan a aquellos de bajo impacto cuyo objetivo sea la satisfacción de las necesidades de las comunidades campesinas y rurales.*

Parágrafo 2. *Los usos agroindustriales aislados se limitan a aquellos clasificados dentro de las categorías de usos de producción tradicional, industrias livianas y medianas, asociadas a la elaboración de productos relacionados con la vocación agrícola, pecuaria, acuícola y forestal y siempre que se localicen en predios conectados con la malla vial rural.*

Parágrafo 3. *El uso residencial dentro de las áreas para la producción agrícola y ganadera se refiere exclusivamente a la vivienda rural dispersa de las personas campesinas y rurales dedicadas a las actividades agrícolas, pecuarias, acuícolas, forestales y de explotación de recursos naturales de que trata el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.*

Parágrafo 4. *El régimen de usos para las áreas para la producción agrícola y ganadera que se encuentren dentro de la categoría de paisajes sostenibles corresponde al establecido, para este elemento, en el Componente General del presente Plan.*

Parágrafo 5. *En el Área de Consolidación del Borde Urbano ubicados en la Franja de Adecuación de los Cerros Orientales, los desarrollos de origen informal que culminen el proceso de legalización serán incorporados al suelo urbano y les aplicará la norma que se defina en dicho acto administrativo.*

Los predios señalados como parte del Área de Ocupación Pública Prioritaria, sobre los que se demuestre la existencia de derechos adquiridos, acorde con lo dispuesto en el Fallo del Consejo de Estado del 05 de noviembre 2013, la Resolución 463 de 2005 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible y el Decreto Distrital 485 de 2015 o la norma que los adicione, modifique o sustituya, se sujetarán para su desarrollo a las condiciones establecidas en la licencias urbanísticas correspondientes y se incorporarán al Área de Consolidación del Borde Urbano y al perímetro urbano.

Parágrafo 6. *Cuando se lleven a cabo redelimitaciones o realinderaciones de las áreas de conservación y protección ambiental en el suelo rural por parte de la autoridad ambiental competente, dichos suelos tendrán los usos de las áreas agrícolas y ganaderas y de explotación de recursos naturales establecidas en el presente artículo."*

Clasificación de usos por actividad y condiciones para su desarrollo:

Usos agrícolas	Incluyen el establecimiento y aprovechamiento de cultivos transitorios o permanentes diferentes de los forestales, huertos multiestratos y multipropósitos, arreglos agroforestales, barreras forestales cortavientos, cercas vivas, vallados, infraestructura de riego, composteras y bodegas y silos de pequeña escala.
Usos pecuarios	Incluyen la cría y aprovechamiento de especies animales, actividades asociadas a la construcción o adecuación de pasturas, cultivos de forraje, infraestructura de riego, porquerizas, corrales, establos e instalaciones para ordeño, galpones para aves, aviarios, estanques para piscicultura, cercados, bodegas para insumos y productos pecuarios incorporando arreglos silvopastoriles, cercas vivas y barreras forestales cortavientos. Incluye los usos acuícolas a través del cultivo de organismos acuáticos, en particular peces,

	moluscos, crustáceos y plantas acuáticas. Se interviene en el proceso de cría para aumentar la producción, en operaciones como la siembra, la alimentación, la protección de depredadores, etc.
Usos forestales	Comprenden actividades relacionadas con la producción, plantación, aprovechamiento y transformación de productos maderables que se obtengan de especies forestales plantadas en áreas intervenidas previamente por actividades antrópicas siempre que no impliquen la disminución de la cobertura arbórea nativa actual y se localicen por fuera de las rondas de nacimientos, quebradas y ríos.
Usos residenciales	Se refieren a la posibilidad de edificar viviendas en el territorio, en las siguientes tipologías y localizaciones: 1. Vivienda rural dispersa: Es la unidad habitacional localizada en el suelo rural de manera aislada que se encuentra asociada a las formas de vida campesina y a otras formas de vida rural. 2. Vivienda rural concentrada: Es la unidad habitacional localizada en suelo rural de manera aglomerada con otras, ubicada en las categorías de desarrollo restringido.
Usos dotacionales	Permiten el desarrollo de las funciones sociales y de prestación de los servicios tendientes a asegurar el acceso a los servicios y garantizar el ejercicio de los derechos fundamentales, sociales y culturales para el desarrollo individual y colectivo, el cual puede ser ofertado por el sector público y/o privado.
Usos comerciales y de servicios	Se refieren a cualquier establecimiento cuya actividad principal es el intercambio de bienes y servicios.
Usos agroindustriales	Corresponde a los usos agroindustriales aislados que agrupan aquellos usos cuya finalidad principal es tanto la explotación de recursos naturales como el desarrollo de la secuencia de actividades de transformación y ensamblaje requeridas para elaborar productos relacionados con la vocación agrícola, pecuaria y forestal, y/o al aprovechamiento de residuos orgánicos.
Uso minero	El uso minero y sus infraestructuras de exploración y explotación asociadas, que incluye canteras, tolvas, hornos para derivados minerales, molinos de piedra e instalaciones de tipo administrativo relacionados con la explotación minera.

Condiciones para el desarrollo de los usos en el suelo rural. Los usos restringidos en el suelo rural estarán condicionados a lo siguiente:

Uso agrícola	Los usos agrícolas deberán estar en procesos de reconversión sostenible entendido como la gestión encaminada a la modificación de los sistemas productivos, que integra y orienta acciones que progresivamente conlleva a la transformación de los actuales modelos de producción no compatibles con los ecosistemas altoandinos. Se deben localizar en las Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales, salvo en las que estén en la clase agrológica VIII, que deberán destinarse para la conservación del recurso hídrico, control de procesos erosivos y zonas de protección con coberturas arbóreas nativas. En todos los casos, deberán asegurar el uso eficiente del recurso hídrico, evitando su desperdicio y la contaminación de ríos, quebradas y humedales y no se permite su ampliación en zonas de la Estructura Ecológica Principal. Se podrán implementar arreglos agroforestales, uso de cercas vivas y barreras cortavientos con especies forestales. Tienen restricción las áreas con suelo clasificado en la clase agrológica VIII, las cuales se deben destinar a la conservación del recurso hídrico, control de procesos erosivos y zonas de protección con coberturas arbóreas nativas.
Uso pecuario	Los usos pecuarios deberán estar en procesos de reconversión sostenible entendido como la gestión encaminada a la modificación de los sistemas productivos, que integra y orienta acciones que progresivamente conlleva a la transformación de los actuales modelos de producción no compatibles con los ecosistemas altoandinos. Cuando involucren especies bovinas, deberán implementarse bajo sistemas silvopastoriles. Cuando se ubiquen en suelo de desarrollo restringido, estarán condicionados al manejo de olores y vertimientos, y a los criterios de localización con respecto a la vivienda, establecidos en las normas ambientales y sanitarias vigentes. Cuando se desarrollen en zonas de amenaza por movimientos en masa, licuefacción, inundación, así como en pendientes superiores a 45 grados, deberán realizar acciones de transformación, protección y restauración. En todos los casos, deberán asegurar el uso eficiente del recurso hídrico, evitando su desperdicio

	y la contaminación de ríos, quebradas y humedales. Para el desarrollo de usos acuícolas, se debe propender por el uso racional del agua, disminuir las descargas al ambiente natural, controlar enfermedades y optimizar la bioseguridad en el marco de la protección y cuidado del ambiente y el cuidado a la salud humana.
Uso forestal	Cuando se localicen en zonas de amenaza por movimientos en masa, licuefacción, inundación, así como en pendientes superiores a 45 grados, deberán conservar las coberturas boscosas. En todos los casos, el uso forestal queda sujeto a la aprobación previa por parte de la autoridad ambiental correspondiente, cumpliendo con las determinaciones definidas en el Decreto Nacional 1076 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Los usos forestales incluyen la construcción o adecuación de viveros, infraestructura de control de incendios, obras físicas de control de erosión, obras físicas de regulación de torrentes, plantaciones forestales, instalaciones para el aprovechamiento y transformación primaria de productos forestales y área administrativa. Se podrán implementar sistemas agroforestales, uso de cercas vivas y barrera cortavientos con especies forestales. Tienen restricción las áreas con suelo clasificado en la clase agrológica VIII, las cuales se deben destinar a la conservación del recurso hídrico, control de procesos erosivos y zonas de protección con coberturas arbóreas nativas.
Uso residencial	Deben implementar medidas para el aprovechamiento de aguas lluvias y para garantizar que no se contaminen las fuentes hídricas, los suelos o las aguas subterráneas o los suelos, por una indebida gestión de residuos sólidos y vertimientos. Se promueven las arquitecturas vernáculas y el uso de energías renovables
Usos comerciales y de servicios	La superficie destinada al almacenamiento y bodegaje no debe exceder ⅓ de su área útil, siempre y cuando su superficie no sobrepase los 500 m2 y se contemplen las áreas de parqueo, carga y descarga, dentro del predio. Cuando tengan más de 100 m2 **o cuando** vendan bienes **o presten servicios relacionados con automóviles**, vehículos de transporte y maquinaria, **deberán localizarse en la zona de desarrollo restringido** y cumplir las normas sobre manejo de olores y vertimientos y los criterios de localización con respecto a la vivienda, establecidos en las normas ambientales y sanitarias vigentes. Cuando se trate de comercio de insumos agropecuarios, deberán cumplir con el manejo de los protocolos para reducir riesgos de contaminación por el almacenamiento y distribución de agroinsumos. Cuando se trate de servicios de alojamiento y turismo en las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales, deberán estar localizados a una distancia mínima de 50 metros contados desde las vías intermedias o locales existentes, cumpliendo con la Ley 1228 de 2008 o la norma que la modifique o sustituya. Los servicios especiales de entretenimiento exclusivamente para adultos se permiten hasta 100 m2 únicamente en centros poblados rurales y a una distancia mínima de 200 metros de cualquier equipamiento de educación o salud. Los establecimientos con venta de bebidas embriagantes podrán localizarse en centros poblados rurales y en otras categorías del suelo rural, a una distancia mínima de 200 metros de los predios en los cuales existan equipamientos de educación y/o salud.
Usos agroindustriales	La superficie destinada al almacenamiento y bodegaje no debe exceder ⅓ de su área útil, siempre y cuando clasifiquen dentro de las categorías de producción tradicional, industrias livianas y medianas, de acuerdo con la clasificación de usos industriales del componente urbano del presente Plan, asociadas a la elaboración de productos relacionados con la vocación agrícola, pecuaria y forestal, y/o al aprovechamiento de residuos orgánicos y siempre que se localicen en predios conectados con la malla vial rural. Para esta clasificación se tendrá como referente la clasificación de usos industriales realizado en el componente urbano. Cuando se trate de criaderos de animales, deberán cumplir con las condiciones de protección y bienestar de los animales que allí se encuentran. En todos los casos, la construcción de nuevas edificaciones y la adecuación de las edificaciones e infraestructura existentes para usos agroindustriales, deberán cumplir con las siguientes medidas: a. Las edificaciones que deban cumplir con aislamientos laterales y posteriores según el área normativa donde se ubiquen, en los cuales se podrá plantar arborización nativa, garantizando áreas de transición entre las edificaciones y el espacio público. b. Al interior del predio se debe prever una zona de carga y descarga de materiales o equipos y un área de maniobras.

	c. Se deben prever puntos de entrega y recibo de mercancías dentro del predio, los cuales no pueden localizarse en las franjas de circulación peatonal. d. El acceso peatonal debe ser independiente al acceso vehicular.

Para el desarrollo de todos los usos se deberá dar cumplimiento a la Resolución 627 de 2006 "por la cual establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental" o la norma que la adicione, modifique o sustituya y demás normativa nacional o distrital sobre la materia.

En este sentido, y considerando que los **Centros de Diagnóstico Automotor** constituyen actividades de servicio vinculadas al sector automotriz, su localización únicamente es admisible en suelo rural en la categoría de desarrollo restringido. En virtud de lo anterior, y dado que el predio objeto de la presente consulta se encuentra ubicado en **suelo rural con categoría de protección, dicho uso no resulta contemplado como permitido.**

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 243, 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 sé 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

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