Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 24/08/2026 11:38:52 a. m.
Salida VUR No: 26-3-20724
Concepto: 265295
Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C., 24 AGO 2026

Señores:
**ARMANDO LLORENDA S.A.S.**
notificacionlitigios@pgplegal.com; mcrasesorias@gmail.com
La Ciudad

| | |
|---|---|
| REFERENCIA: | **CONCEPTO DE NORMA CU3-26-5295** |
| DIRECCIÓN: | **LOTE 2 PTE HDA TIBABITA TIBABITA RURAL** |
| CÓDIGO CHIP: | **AAA0142KZWF** |
| BARRIO: | **TIBABITA II** |
| LOCALIDAD: | **USME** |

Respetados Señores:

En respuesta a su solicitud, me permito informarles que, conforme a lo establecido en 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 encuentra ubicado en la Unidad de Planeamiento Local (UPL) Cerros Orientales. Este predio ha sido clasificado como suelo rural, en la subcategoría de Conservación y Protección Ambiental formando parte de la Estructura Ecológica Principal, en el componente de Áreas Protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas -SINAP, categoría de Áreas Protegidas Públicas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas -SINAP.

**Componente de Áreas Protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas -SINAP.**

Este componente está conformado por las áreas definidas geográficamente que hayan sido designadas, reguladas y administradas con el fin de alcanzar objetivos específicos de conservación por parte de las entidades competentes para la declaratoria de áreas protegidas a nivel nacional y regional, en concordancia con lo establecido en el Título 2, Capítulo I, Sección 1 del Decreto Nacional 1076 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Estas áreas cuentan con las categorías de manejo que conforman el Sistema Nacional de Áreas Protegidas – SINAP, según el Decreto Nacional 1076 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya y se encuentran con Registro Único Nacional de Áreas Protegidas – RUNAP. Hacen parte de este componente las áreas públicas y las áreas privadas del SINAP.

**Áreas Protegidas Públicas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas -SINAP** Corresponden a las áreas protegidas declaradas por las autoridades ambientales nacionales o regionales, ubicadas dentro de la jurisdicción del Distrito Capital. Dentro de esta categoría, entre otros, se encuentra el siguiente elemento:

| COMPONENTE | CATEGORÍA | ELEMENTO | INSTRUMENTO DE MANEJO |
|---|---|---|---|
| Áreas Protegidas del Sistema nacional de Áreas Protegidas – SINAP | Áreas protegidas públicas del orden Nacional | **Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.** | **Plan de Manejo Ambiental - Resolución 1766 de 2016** |

En estos términos, el Plan de Manejo Ambiental de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá, reglamentado por la Resolución 1766 de 2016, establece la siguiente Zonificación para el predio objeto de consulta:

1. **Zona de preservación.**

2. **Zona de restauración.**

3. **Zona de recuperación ambiental.**

**1. ZONA DE PRESERVACIÓN:** Esta zona está orientada ante todo a evitar su alteración, degradación o transformación por la actividad humana. Se permite realizar los usos de preservación y conocimiento de conformidad con las definiciones establecidas en este acto administrativo.

En esta zona se podrán adelantar las siguientes actividades:

**Actividades permitidas:**

- Forestal protector.

- Protección de la biodiversidad y del paisaje.

- Investigación científica.

- Monitoreo ambiental.

**Actividades condicionadas:**

- Aprovechamiento de los frutos secundarios del bosque que no implique la tala ni la afectación de la estructura y función de los ecosistemas.

- Educación ambiental.

- Recreación pasiva

- Sustitución y aprovechamiento de especies exóticas e invasoras.

- Restauración ecológica.

- Desarrollo, adecuación y mantenimiento de senderos.

**2. ZONA DE RESTAURACIÓN**: Esta zona está dirigida al restablecimiento parcial o total a un estado anterior, de la composición, estructura y función de la diversidad biológica. Se permite realizar los usos de restauración y conocimiento de conformidad con las definiciones establecidas en este acto administrativo.

En esta zona se podrán adelantar las siguientes actividades:

**Actividades permitidas:**

- Forestal protector.

- Investigación científica.

- Monitoreo ambiental.

**Actividades condicionadas:**

- Educación ambiental.

- Recreación pasiva.

- Establecimiento de instalaciones mínimas para la producción de material vegetal.

- Sustitución y aprovechamiento de especies exóticas.

- Restauración ecológica.

- Desarrollo, adecuación y mantenimiento de senderos.

**3. ZONA DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL:** Esta corresponde a las zonas destinadas a la recuperación y mantenimiento del efecto protector de la reserva forestal dentro de áreas que han sido alteradas por el desarrollo de viviendas rurales semiconcentradas *y/o* dispersas o de edificaciones de uso dotacional, generando procesos de fragmentación y deterioro de coberturas naturales. Dichas áreas deben ser sometidas a tratamientos de recuperación ambiental para garantizar que las infraestructuras allí presentes no pongan en riesgo el efecto protector de los suelos y el funcionamiento integral de la reserva forestal protectora en el marco de los parámetros definidos en el documento técnico de soporte del Plan de Manejo y las demás determinaciones establecidas en el fallo del 5 de noviembre de 2013, proferido por la Sala Plena de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado, en la Acción Popular identificada con radicado 25000232500020050066 2-03 con ponencia de la Consejera la Dra. María Claudia Rojas Lasso.

La zona está conformada, tanto por las áreas establecidas como zona de recuperación ambiental en la Resolución 463 de 2005, así como aquellas viviendas rurales semiconcentradas y dispersas; edificaciones de uso dotacional, residencial, comercial y de servicios; e instalaciones educativas, de seguridad y religiosas, construidas con anterioridad al año 2005.

**ACTIVIDADES PROHIBIDAS**

Se prohíben las siguientes actividades al interior de la Reserva Forestal Protectora "Bosque Oriental de Bogotá".

1. Construcción de vivienda nueva.
2. Ampliación de vivienda preexistente.
3. Establecimiento de cualquier estructura cuyo uso sea habitacional.
4. La expedición de licencias de urbanismo y construcción al interior de la reserva forestal.
5. Construcción de nueva red vial.
6. Minería.
7. Introducción de especímenes de especies, subespecies, razas o variedades de las especies exóticas o foráneas invasoras.
8. Siembra de pinos, eucaliptos, ciprés y acacias.
9. Siembra de especies nativas en modelo de monocultivo.
10. La tala de la vegetación existente en la reserva, salvo autorización expresa por parte de la CAR, conforme a las disposiciones previstas sobre la materia.
11. Industriales.
12. Nuevas áreas agropecuarias.
13. Dotacionales.
14. Comerciales y de servicios.
15. Recreación activa.

16. Nivelaciones topográficas. No obstante, previa aprobación de la CAR, estas se podrán efectuar dentro de los procesos de restauración o de gestión del riesgo.
17. Conformación de escombreras.
18. Introducción, distribución, uso o abandono de sustancias contaminantes o tóxicas o arrojar, depositar o incinerar basuras, desechos o residuos.
19. Alteración, remoción o daño de señales, avisos, vallas, cercas, mojones y demás elementos constitutivos de la reserva.
20. Realización de fogatas y/o actividades que impliquen el uso del fuego.
21. 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.
22. Deportes a motor.
23. Todas aquellas que no estén contempladas como actividades permitidas o condicionadas."

**SOBRE LA DIVISIÓN MATERIAL**

El Plan de Manejo Ambiental de la Reserva Forestal Protectora *"Bosque Oriental de Bogotá"*, adoptado mediante la Resolución 1766 de 2016, establece, en su componente de ordenamiento, los lineamientos generales aplicables a la totalidad del área de la reserva, en los siguientes términos:

> ***"2.6 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:*
>
> 1. *La zonificación ambiental de la reserva, así como los textos y cartografía del presente plan de manejo, se ajustará a la delimitación y a las determinaciones establecidas en el acto administrativo por el cual se delimite el ecosistema de páramo, que para el caso expida el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.*
> 2. *Salvo las excepciones establecidas en este plan, la permanencia de las actividades preexistentes no conlleva la posibilidad de ampliar las áreas y construcciones destinadas a estos usos.*
> 3. *La definición de las actividades condicionadas establecidas en el presente plan, no implica el saneamiento de los procesos administrativos en curso, respecto de cada uno de los inmuebles localizados en la reserva forestal.*
> 4. *El desarrollo de senderos y las instalaciones asociadas a estos no deben incluir en ningún caso estructuras duras.*
> 5. *Se podrá efectuar el mantenimiento, restauración y reconstrucción de las edificaciones existentes, lo cual incluye las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de éste, para que cumpla con su finalidad, sin que ello implique el aumento de los índices de ocupación y construcción, garantizando un manejo paisajístico de la misma con elementos como jardines, cercas vivas, fachadas y techos verdes. Para esto es necesario el otorgamiento de los permisos ambientales y urbanísticos a que haya lugar.*
> 6. *Se podrán expedir licencias de construcción para las edificaciones existentes, antes de la anotación registral de la reserva al predio respectivo (año 2005), en las modalidades de modificación, adecuación, restauración, reconstrucción, reforzamiento estructural o demolición, sin que ello implique el aumento de los índices de ocupación y construcción.*
> 7. *De igual manera, se permitirá el reconocimiento de las construcciones existentes, antes de la anotación registral de la reserva al folio de la matricula inmobiliaria respectiva (año 2005), de conformidad con los requisitos consagrados en el presente plan y en las disposiciones especiales sobre esta materia.*
> 8. ***Los predios de la zona de reserva podrán ser objeto de subdivisión, sin que este tipo de autorizaciones urbanísticas conlleve el desconocimiento del régimen de usos establecidos para cada una de las zonas***

***respectivas.***

9. *Los propietarios y poseedores de los predios localizados en la Zona de Recuperación Ambiental creada mediante la Resolución 463 de 2005, deberán adelantar el proceso de normalización de las construcciones existentes en la zona de reserva. En tal sentido se sujetará a los lineamientos contenidos en el documento denominado "Términos de referencia para elaborar los planes de manejo ambiental (PMA) para la normalización de las edificaciones pre-existentes dentro de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá", el cual forma parte integral del presente plan.*

10. *Los propietarios y poseedores de los predios localizados en la Zona de Recuperación Ambiental deberán cancelar el valor de la tasa compensatoria adoptada para esta área por parte del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.*

11. *En consonancia con lo establecido en el numeral 13 del artículo 2.2.2.3.2.2 del Decreto 1076 de 2015, la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales – ANLA –, otorgará o negará de manera privativa la licencia ambiental para los proyectos, obras o actividades de su competencia que se pretendan realizar al interior de esta reserva forestal.*

12. *Manejar adecuadamente los vertimientos, para lo cual se deberá tramitar el permiso correspondiente ante la CAR, de manera que se dé cumplimiento al artículo 2.2.3.3.5.1. del Decreto 1076 de 2015 y demás normas sobre la materia.*

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

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

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

16. *Realizar nivelaciones topográficas o estabilización geotécnica previa aprobación de la CAR, dentro de procesos de restauración o de gestión del riesgo.*

17. *Las construcciones de la reserva que se encuentren en zonas de riesgo no mitigable deberán sujetarse a lo establecido en el plan de reubicación de asentamientos humanos que elabore el Distrito Capital, en cumplimiento de la Sentencia del Consejo de Estado, independiente del tipo de zonificación en que se encuentre."*

Ahora bien, si bien el Plan de Manejo Ambiental de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá establece que los predios ubicados al interior de la reserva podrán ser objeto de subdivisión, dicho instrumento de manejo no determina las condiciones ni las características específicas que deben cumplir los predios resultantes de estas actuaciones. En consecuencia, corresponde a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, en su calidad de autoridad ambiental encargada de la administración, control y vigilancia de la mencionada reserva, establecer y aplicar los criterios que resulten procedentes para efectos de dichas subdivisiones.

**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 CURADOR URBANO 3

**ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO**
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO