



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 24/09/2026 7:18:06 a. m.

Salida VUR No: 26-3-24061

Concepto: 266285

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

24 SEP 2026

Señores:

SHMB SAS.

mmartinez@arangomartinez.com

La ciudad

REFERENCIA:

CONCEPTO DE USO CU3-26-6285

DIRECCIÓN:

SECTOR 1 HACIENDA LOS ARRAYANES

CÓDIGOS CHIP:

AAA0188ZDRJ

BARRIO:

LA LOMITA

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
1.Zonas de Conservación.	Áreas de Conservación in situ.	Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogotá Thomas van der Hammen. ZONA DE RESTAURACIÓN	Plan de manejo Ambiental Acuerdo CAR N° 21 de 2014
2.Suelo De Protección Areas Para La Producción Agrícola Y Ganadera Y De Explotación De Recursos Naturales (Compatible con Minería)			

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."

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.

1. 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;

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).

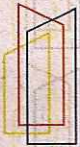
De igual manera, se facilitarán las labores de seguimiento, control y vigilancia por parte de las autoridades competentes, so pena de las sanciones a que haya lugar.

- 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.

1. SUELO DE PROTECCIÓN 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:

i.

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 superpongan 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.

Adicionalmente el Artículo 473 "Régimen de usos para las áreas de producción agrícola y ganadera" del Decreto 555 de 2021 establece:

"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.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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."

NOTA:

La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su petitionario 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. LOANA HUERTAS TIRANO
REVISÓ: ARQ. EDISON MORIA