



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: 26-3-24067

Concepto: 266371

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

24 SEP 2026

Señor:

MARCO ANTONIO VARGAS.

rodriperezyosa@hotmail.com

La ciudad

REFERENCIA:

DIRECCIÓN:

CÓDIGOS CHIP:

BARRIO:

LOCALIDAD:

CONCEPTO DE USO CU3-26-6371

LA LOMITA BAJA CASABLANCA SUBA I

AAA0144FDYN

CASABLANCA SUBA I

SUBA

Respetado Señor:

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 ZONA DE USO SOSTENIBLE ZONA DE RESTAURACIÓN	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."

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;

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:

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;
- 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 aquel 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.

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 las zonas 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.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

- 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.



pág. 71



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

- 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.

Ahora bien, sobre el uso de **PARQUEADERO** mediante Oficina N°. 20262076973 del 01 de septiembre 2026 la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, establecido lo siguiente:

Cabe aclarar que, no obstante, el parqueadero hace parte de la de restauración por zona corresponder a un área de rellenos antrópicos, se pudo observar que tal actividad ya existía en el año 2010, fecha anterior al 9 de agosto de 2011 (momento de la publicación en el Diario oficial del Acuerdo CAR 11 de 2011 de declaratoria de la Reserva), la cual, tal como se establece en la parte considerativa del Acuerdo CAR 21 de 2014. se considera preexistente:

(...) Que para definir la preexistencia de las actividades al interior de la reserva, se tendrá en cuenta la fecha de publicación del Acuerdo CAR 11 de 2011 (Diario Oficial número 48.156 del 9 agosto de 2011) momento a partir del cual acto administrativo resulta obligatorio para sus destinatarios, a la luz de lo establecido en el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011, sin que esto conlleve el saneamiento de las actuaciones urbanísticas y ambientales que se hayan adelantado al interior de esta zona en contravención a las disposiciones que la región; (...). (Subrayado fuera de texto).

Por lo anterior, la actividad de parqueadero privado que se adelanta dentro del predio es permitida, siempre y cuando se mantenga las condiciones del predio.

NOTA:

La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su petionario 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 MORA