



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

SALIDA: 25300098

FECHA: 08-01-2025

TIPO DE DOCUMENTO: CONCEPTO

EXPEDIENTE: 3-24-5904

FOLIOS: 2

CONCEPTO DE USO CU3-24-5904

Bogotá D.C., diciembre 30 de 2024

08 ENE 2025

Señores:

PHM INVESTMENT S.A.S.

phm.investment@gmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-24-5904**

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 presenta la siguiente estructura normativa:

ZONIFICACIÓN

DIRECCIÓN ACTUAL: * KR 13 F N° 52 – 56 SUR (LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN 17-2-0191 DEL 31 DE ENERO DE 2017 - VENCIDA)	CHIP: AAA0021XQJH
CL 53 SUR 13 C – 60 (ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-1678 DEL 29 DE JULIO DE 2024 – VIGENTE)	AAA0021XODM

LOCALIDAD: TUNJUELITO	URBANIZACIÓN: TUNJUELITO
UPL: TUNJUELITO	Decreto: 555 de 2021

Área de Actividad: AAPRSU (Proximidad)	Zona: Receptora de Soportes Urbanos
Sistema de Movilidad: Sin frente o costado a Malla Vial Arterial Construida o Malla Vial Intermedia.	Tratamiento: Consolidación (C/4)

Por otro lado, el predio con nomenclatura **KR 13 F N° 52 – 56 SUR** se encuentra parcialmente en zona de reserva de Malla Vial Arterial de la Av. Tunjuelito.

Al respecto sobre las zonas de reserva, el Artículo 379 del Decreto 555 de 2021, indica:

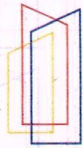
"Sobre las áreas de los predios donde se hayan adoptado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanización y construcción, en sus diferentes modalidades en el marco de las normas definidas en este plan para cada área de actividad, con excepción de aquellas que pretendan desarrollar usos residenciales. Los procesos de licenciamiento urbanístico que pretendan desarrollar edificaciones en las zonas de reserva, solo lo podrán hacer con una altura máxima de un (1) piso sin sótanos y sin semisótanos, cumpliendo con las normas del tratamiento urbanístico que le apliquen. El desarrollo del uso dotacional en las zonas de reserva deberá cumplir con las normas establecidas en el presente artículo (...)"

Para el desarrollo del presente concepto, se tendrán en cuenta **DOS ESCENARIOS** los cuales se exponen a continuación:

ESCENARIO 1

USO - KR 13 F N° 52 – 56 SUR (LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN 17-2-0191 DEL 31 DE ENERO DE 2017 - VENCIDA)





CONCEPTO DE USO CU3-24-5904

Los usos del suelo permitidos en el ÁREA DE ACTIVIDAD DE PROXIMIDAD, se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, los usos del suelo están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos (Artículo 248 – Decreto 555 de 2021), acciones de mitigación de impactos ambientales (Artículo 245 – Decreto 555 de 2021) y acciones de mitigación de impactos de movilidad (Artículo 250 – Decreto 555 de 2021).

Para la implantación o reconocimiento de los usos de comercio, el interesado deberá auto declarar ante la autoridad ambiental la elección de cada uno de los aspectos o características relacionadas con el ejercicio de la actividad que se desea implantar o reconocer, conforme a lo definido en la tabla del artículo 246 del Decreto 555 de 2021.

En relación con su consulta específica para el uso de: **COMERCIO TIPO I (MAS DE 100 M2)**, clasificado este como **Comercio y Servicios, Comercios y Servicios Básicos¹**, el artículo 243 “Usos permitidos por área de actividad”, **LO PERMITE (Hasta 100 m2) adicionales a lo aprobado en la Licencia de Construcción 17-2-0191 del 31 de enero de 2017** siempre que se cumpla con las condiciones aplicables y acciones de mitigación ambiental asociadas a la siguiente tipología, en los siguientes términos:

- **Tipo 1 (Menor a 500 m2, condiciones 3, 15 y 20 - Acciones de Mitigación Ambiental, Bajo Impacto Ambiental MA1 y MA8).**

CONDICIONES:

3. Hasta 100 m2 se permite sin restricción.

De más de 100 m2, se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en “Actuación de manzana” o “Plan Vecinos”.

- 15.** En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos (N/A).
- 20.** No se permite en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como “Sectores de uso residencial neto” (N/A).

ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES: TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 y MA8.

No	ACCIÓN DE MITIGACIÓN	CONDICIONES TÉCNICAS
MA1	Control del ruido	Todos los espacios donde se desarrollen usos del suelo, deberán cumplir con los estándares de ruido máximos permitidos, de acuerdo a la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya.
MA8	Áreas Amortiguamiento de	Todos los usos que colinden con EEP, deberán localizar prioritariamente las cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público colindante a la EEP, y desarrollar estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que

¹ **Comercios y servicios básicos.** Corresponden a los locales cuya actividad principal es el intercambio de bienes y servicios directamente accesibles a la clientela, incluyendo las superficies destinadas al almacenamiento y bodegaje, cuando son inferiores a un tercio (1/3) del área construida en el uso comercial y de servicios. Se incluyen en esta categoría los servicios de parqueadero, restaurantes, de entretenimiento, juegos de suerte y azar, de habilidad y destreza y los establecimientos para venta y servicios a bicicletas, patinetas o vehículos de micromovilidad.





CONCEPTO DE USO CU3-24-5904

	mitiguen impactos como emisiones atmosféricas por fuentes fijas y ruido, y el impacto por contaminación lumínica cuando colinden con humedales.
--	---

*Clasificación de usos artículos 94, 234, 235 y 238, Decreto 555 de 2021.

ESCENARIO 2

USO - CL 53 SUR 13 C – 60 (ACTO ADMINISTRATIVO 11001-1-22-2893 del 25 de AGOSTO DE 2022 – VIGENTE)

El predio cuentan con Acto Administrativo 11001-2-22-2893 del 25 de agosto de 2022, siendo su marco normativo, los instrumentos de planificación que complementaron al Decreto Distrital 190 de 2004.

En estos términos, el artículo 6 del Decreto Nacional 1783 del 20 de diciembre 2021 *"Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones"*, a la letra dice:

"ARTÍCULO 6. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.1.1 de la Sección 1 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1 Licencia urbanística. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amuebla miento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes.

La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

Parágrafo 1. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas, modificaciones y revalidaciones.

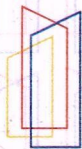
Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma.

Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.

Se entiende por revalidación el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad competente de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en una licencia vencida y sus modificaciones, en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del presente decreto o aquel que lo adicione, modifique, o sustituya. Las revalidaciones, en los casos que aplique, de conformidad con lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.4.1 del presente decreto, serán objeto de prórroga.

Parágrafo 2. La modificación de licencias urbanísticas vigentes expedidas con base en normas y reglamentaciones que hayan sido suspendidas provisionalmente por la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, se continuarán resolviendo con fundamento en las normas suspendidas siempre y cuando las solicitudes de modificación se presenten a partir de la





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE USO CU3-24-5904

entrada en vigencia de la Ley 1753 de 2015 y en la providencia que adoptó la suspensión provisional no se haya incluido disposición en contrario. Tratándose de la expedición de licencias de construcción sobre áreas útiles de las licencias de parcelación o urbanización, se dará aplicación a lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya."

(Lo resaltado con negrita fuera de texto)

En relación con lo expuesto, el predio se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 62 Tunjuelito, reglamentada por el Decreto 072 del 15 de marzo de 2006, en el Sector Normativo 3, Subsector de usos y edificabilidad Único, en Tratamiento de Renovación, Modalidad Reactivación, Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda.

En relación con su consulta específica para el uso de **COMERCIO VECINAL A**, la UPZ 62 Tunjuelito **LO PERMITE** siempre que se cumpla con lo siguiente:

3. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso.

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 242, 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 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
ELABORO: AUX. CRISTIAN RINCON
REVISO: ARQ. EDISON MORA