



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida

Fecha: 26/03/2025 10:16:17 a. m.

Salida VUR No: 25-3-06058

Concepto: 251433

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

26 MAR 2025

Señores:

**CARSAMES SAS**

sochoa@hechosconcreto.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO N° CU3-25-1433**

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

<b>DIRECCIÓN ACTUAL:</b> AK 45 195 84	<b>CHIP:</b> AAA0142RKCX
<b>LOCALIDAD:</b> USAQUÉN	<b>URBANIZACION:</b> CANAIMA
<b>UPL:</b> TORCA	<b>Decreto:</b> 555 de 2021
<b>Área de Actividad:</b> AAERVIS (Estructurante)	<b>Zona:</b> Receptora de Vivienda de Interés Social.
<b>Sistema de Movilidad:</b> Con frente o costado a malla vial arterial construida.	<b>Tratamiento:</b> Renovación (R)

De acuerdo con la información suministrada y revisada la base de Datos Geográfica de la secretaria Distrital de Planeación, los predios presentan las siguientes condiciones:

1. El predio hace parte de la Delimitación de la Actuación Estratégica N° 2 (Lagos de Torca) entendida esta como:

*"Las Actuaciones Estratégicas - AE son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad. Además, las AE son un instrumento de planeación de segundo nivel en el marco del presente Plan".*

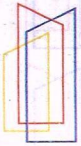
Al respecto, el numeral 1, artículo 597 del Decreto 555 de 2021, indican:

**"Artículo 597. Transición de los Planes Zonales y de Ordenamiento Zonal.** Los planes zonales y de ordenamiento zonal adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, continuarán produciendo todos los efectos jurídicos dentro de su ámbito de aplicación, considerando las siguientes condiciones:

1. El Plan de Ordenamiento Zonal "Lagos de Torca" se someterá a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones, así como a lo dispuesto en las actas de concertación contenidas en la Resolución n.°2513 de 2016 de la CAR y n.°02074 de 2016 de la Secretaría Distrital de Ambiente, o las normas que los modifiquen o sustituyan, con las siguientes condiciones:

a. Los planes parciales que se localicen al interior de su ámbito adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, continuarán rigiéndose por sus disposiciones y por lo señalado en las demás normas definidas en el





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

régimen de transición.

b. Los predios destinados a equipamientos dotacionales de cementerios y servicios funerarios, localizados al interior de su ámbito que no cuenten con plan de regularización y manejo o plan parcial adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, y que no hayan cumplido con las obligaciones urbanísticas contenidas en los actos administrativos expedidos por las autoridades competentes, no se considerarán consolidados y en consecuencia se someterán a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y demás disposiciones que lo adicionen, modifiquen, complementen o sustituyan.

Para tal fin, dentro del año siguiente a la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, los propietarios de los predios a los que se refiere este literal deberán formular el respectivo Plan Parcial cumpliendo con las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus respectivas modificaciones, adiciones o complementaciones, teniendo en cuenta lo previsto en el literal anterior. Vencido este término, sin que se formule el respectivo Plan Parcial, se incurrirá en infracción urbanística por incumplimiento de la norma urbanística, por lo cual el propietario del predio en cuestión estará sujeto a las sanciones respectivas previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Los predios destinados a equipamientos dotacionales de cementerios y servicios funerarios, que a la fecha de entrada en vigencia del presente Plan hayan radicado su formulación en legal y debida forma, podrán compensar en dinero las áreas de controles ambientales al Fondo Compensatorio de Cesiones o al mecanismo que haga sus veces y gestionar licencias urbanísticas únicamente para la construcción de estructuras o edificaciones que permitan la reubicación dentro del mismo Parque Cementerio de los restos inhumados, con el fin de liberar las áreas que siendo de utilidad pública se requieran para la ejecución de obras públicas por parte del Distrito Capital y/o particulares.

c. En el marco de las decisiones que se adopten en el proceso de simple nulidad con número 11001333400420190006500, si para el cumplimiento del fallo que se profiera se llegare a requerir, la administración distrital, podrá gestionar mecanismos y alternativas que permitan mejorar la conectividad ecológica propuesta por los Planes Parciales entre las reservas forestales de los Cerros Orientales y Thomas van Der Hammen en el área del corredor de la Autopista Norte coincidente con la Franja de Conexión Ambiental (AP-2).

d. La conexión vial arterial o intermedia que va desde la Av Boyacá por Av Guaymaral hacia el norte del Distrito Capital, que da accesibilidad a estas áreas y que está definida en el mapa CU-4.4.3. "Sistema de Movilidad-Espacio Público para la Movilidad - Red Vial", se financiará con las cargas inicialmente estimadas dentro del reparto de cargas y beneficios del POZ Norte, para la construcción del trazado de la Av. Boyacá definida en el Decreto 088 de 2017. Si se requieren montos adicionales para financiar la culminación de esta conexión, se obtendrán a través de los instrumentos y mecanismos de financiación establecidos en este Plan."

(Lo resaltado fuera de texto)

Entendido lo anteriormente expuesto, el Plan Zonal del Norte – Ciudad Lagos de Torca, reglamentado por el Decreto 088 del 3 de marzo de 2017 y modificado por los Decretos 049 del 23 de enero de 2018, 425 del 25 de julio de 2018 y 417 del 26 de julio de 2019, ubica el predio en suelo urbano, bajo el tratamiento de Renovación Urbana. Asimismo, se clasifica dentro del Área de Actividad de Comercio y Servicios, específicamente en la Zona de Comercio Cualificado.

Con respecto a los usos del suelo, el artículo 3 del Decreto 425 de 2018, en relación con el Área de Actividad de Comercio y Servicios, específicamente en la Zona de Comercio Cualificado, establece lo siguiente:

ÁREA DE ACTIVIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS			
Zona de Comercio Cualificado, Zona de Grandes Superficies Comerciales, Zona de Comercio Pesado, Zona de Comercio Aglomerado y Zona de Servicios Empresariales			
	Uso General	Uso Específico	Escala
Principales	Comercio	Venta de Bienes y Servicios Complementarios	Metropolitana, Urbana, Zonal y Vecinal
Complementarios	Vivienda	Multifamiliar	N/A
	Equipamientos Colectivos, Deportivos y Recreativos	Educativo, Cultural, Salud, Bienestar Social, de Culto, Deportivos y Recreativos.	Urbana
		Educativo, Cultural, Salud, Bienestar Social,	Zonal





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

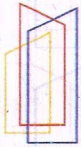
NIT: 51.630.853-4

ÁREA DE ACTIVIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS				
Zona de Comercio Cualificado, Zona de Grandes Superficies Comerciales, Zona de Comercio Pesado, Zona de Comercio Aglomerado y Zona de Servicios Empresariales				
	Uso General	Uso Específico	Escala	
		de Culto, Deportivos y Recreativos		
		Educativo, Cultural, Bienestar Social, de Culto, Deportivos y Recreativos	Vecinal	
	Servicios Urbanos Básicos	Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia, Abastecimiento de Alimentos, Cementerios y Servicios Funerarios, Servicios de la Administración Pública.		Zonal
		Servicios Empresariales	Servicios Financieros, Servicios de Logística.	Metropolitana
	Servicios Financieros, Servicios a Empresas e Inmobiliarios, Servicios de Logística		Urbana	
	Servicios Financieros		Zonal	
	Servicios Personales	Servicios Turísticos, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento	Metropolitana	
		Servicios de Parqueadero, Servicios Turísticos, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento	Urbana	
		Servicios Alimentarios, Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento	Zonal	
		Servicios Profesionales Técnicos Especializados, Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento	Vecinal	
	Restringidos	Equipamientos Colectivos, Deportivos y Recreativos (Educativo, Cultural, Salud, Bienestar Social, de Culto, Deportivos y Recreativos)		Metropolitana, Urbana, Zonal y Vecinal
		Servicios Urbanos Básicos	Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia, Abastecimiento de Alimentos, Recintos Feriales, Cementerios y Servicios Funerarios, Servicios de la Administración Pública, Servicios Públicos y de Transporte	Metropolitana
Servicios Urbanos Básicos Servicios de Alto Impacto			Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia, Abastecimiento de Alimentos, Cementerios y Servicios Funerarios, Servicios de la Administración Pública, Servicios Públicos y de Transporte	Metropolitana
		Servicios de Diversión y Esparcimiento	Urbana	
Servicios de Alto Impacto		Servicios Automotrices y Venta de Combustible, Servicios de Diversión y Esparcimiento	Metropolitana	

## CONDICIONES PARA LOS USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS.

Las condiciones para el desarrollo de usos comerciales son las siguientes:

**Implantación de Usos Comerciales por fuera del ámbito de Planes Parciales.** Las condiciones de implantación para los nuevos usos comerciales de escala metropolitana y urbana localizados fuera del ámbito de Planes Parciales, se establecerán en el respectivo Plan de Implantación, cumpliendo con lo señalado en los



artículos 347 y 429 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en los Decretos Distritales 1119 de 2000 y 079 de 2015 y las normas que lo modifiquen, sustituyan y complementen.

**Implantación de Servicios de Alto Impacto - Servicios de Diversión y Esparcimiento.** Se permite el desarrollo de Servicios de Diversión y Esparcimiento, con las precisiones establecidas en los cuadros del artículo 97 "Usos indicativos del suelo" y dentro de proyectos comerciales y/o de Servicios Empresariales o Personales; en Supermanzanas, Manzanas y/o lotes con frente a vías de la Malla Vial Arterial Principal. Estos usos no podrán superar el 20% del área total construida proyectada del Plan Parcial o Licencia de Urbanismo.

En todo caso, en ningún Área de Actividad se permiten los siguientes usos: usos de servicio de alto impacto de diversión y esparcimiento específicamente galleras, campos de tejo, whiskerías, striptease y casas de lenocinio y similares. Los demás usos de servicios de alto impacto de diversión y esparcimiento son permitidos según las condiciones establecidas en el presente Decreto.

**Implantación de Servicios de Alto Impacto Servicios Automotrices y Venta de Combustible por fuera del ámbito de Planes Parciales.** Las condiciones de implantación para el uso de Servicios de Alto Impacto - Servicios Automotrices y Venta de Combustible localizados fuera del ámbito de Planes Parciales, se establecerán en el respectivo Plan de Implantación, cumpliendo con lo señalado en los artículos 347 y 429 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en los Decretos Distritales 1119 de 2000 y 079 de 2015 y las normas que lo modifiquen, sustituyan y complementen.

## CONDICIONES PARA LOS USOS RESIDENCIALES.

Para el desarrollo de usos residenciales, se deberá dar cumplimiento a las siguientes condiciones:

1. No se permite el desarrollo de usos residenciales unifamiliares, ni bifamiliares. Únicamente se puede desarrollar el uso residencial mediante la tipología de multifamiliar.
2. Las manzanas que se destinen a usos residenciales diferentes a la vivienda de interés prioritario tendrán la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al 5% de su área útil en usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal público o privado. Las manzanas que tengan vivienda de interés prioritario en una proporción de por lo menos el 50% de su área útil, tendrán la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al 3% de su área útil en usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal.

Los usos de comercio, servicios y/o dotacionales deberán ser ubicados en primer piso con frente a vía pública vehicular o peatonal. Sin perjuicio de lo anterior, se permitirá establecer sótanos y otros pisos construidos con usos diferentes a comercio y servicios bajo y sobre el área de comercio y servicios, en aplicación de las áreas de actividad y las zonas de los desarrollos.

En las manzanas que sumen hasta un 30% del área útil del plan parcial o licencia de urbanización, la obligación de establecer usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales en primer piso de dichas manzanas podrá ser trasladada a otras manzanas con las que estas colinden. Para las manzanas destinadas a VIP se permite únicamente el traslado a otras manzanas VIP con las que esta colinde. Para las manzanas destinadas a VIS se permite únicamente el traslado a otras manzanas VIS con las que esta colinde. Cuando en una misma manzana se desarrolle vivienda VIS y VIP, se permite el traslado a una manzana que mantenga la mezcla de VIS y VIP o que tenga únicamente VIP, con las que esta colinde.

Los planes parciales deberán propender por ubicar los usos de comercio, servicios y dotacionales de las manzanas frente a aquellos de manzanas vecinas con el objetivo de generar corredores de mayor actividad.



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

## 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

ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO

CP  
C

