



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE USO CU3-25-0455

Bogotá D.C., febrero 03 de 2025

Señores:

CUSTOMER OPERATION SUCCES S.A.S.

ivan.gamboa@groupcosbpo.com

La Ciudad

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C. / Salida

Fecha: 13/02/2025 4:44:50 p. m.

Salida VUR No: 25-3-02840

Concepto: 250455

Tipo Documento: Concepto de Uso

REFERENCIA: CONCEPTO DE USO CU3-25-0455

13 FEB 2025

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: CL 17 41 39	CHIP: AAA0073SKLW
LOCALIDAD: PUENTE ARANDA	URBANIZACIÓN: AV. DEL CENTENARIO TERCER SECTOR
UPL: PUENTE ARANDA	Decreto: 555 de 2021
Área de Actividad: AAGSM (Grandes Servicios Metropolitanos)	
Sistema de Movilidad:	Sin frente o costado a Malla Vial Arterial Construida o Malla Vial Intermedia.
Tratamiento: Renovación (R)	

Por otro lado, el predio se encuentra al interior del área de protección del entorno patrimonial correspondiente a cien (100) metros lineales a partir del límite de los Bienes de interés cultural del Grupo Urbano y del Grupo Arquitectónico Nivel 1, conforme se definen en el Mapa CU-3 "Estructura Integradora de Patrimonios". Al respecto, cualquier intervención, será sometida a aprobación del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural previo a su licenciamiento respectivo.

El predio se encuentra parcialmente en zona de reserva de Malla Vial Arterial de la Av. Ferrocarril del Sur.

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 (...)" (Sublíneas fuera de texto).

USO

Los usos del suelo permitidos 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

pág. 1





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE USO CU3-25-0455

mitigación de impactos ambientales (Artículo 245 – Decreto 555 de 2021) y acciones de mitigación de impactos de movilidad (Artículo 250 – Decreto 555 de 2021).

Los usos dotaciones están sujetos a los Tipos de equipamientos según su área construida, condiciones de localización e implantación de equipamientos y estándares de calidad espacial (Artículo 172, 173 y 174 – Decreto 555 de 2021). La clasificación de estos equipamientos se encuentra dada en el (Artículo 94 – Decreto 555 de 2021).

Para la implantación o reconocimiento de los usos dotacional y de comercio y servicios, 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 tabla del artículo 246 del Decreto 555 de 2021.

En relación con su consulta específica **SOBRE LOS USOS URBANOS POR AREA DE ACTIVIDAD (GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS)** el artículo 243 "Usos permitidos por área de actividad", establece lo siguiente:

USO		AREA DE ACTIVIDAD GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR (PERMITIDO)	R 18, 23, 25
		MA1 MA8
	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA HABITACIONALES CON SERVICIOS (PERMITIDO) (VER DECRETO 122 DE 2023)	R 1, 2, 19, 23, 25
		MU2 MU3 MA1 MA8

USO		Area construida en el uso en m2 por predio					
		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000	
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS (NO PERMITIDO – TIPO 3)	C		C MU1 MU3		C 6 MU1 MU2 MU3	
		BIA MA1 MA8	AIA MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA8	AIA MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA8	AIA MA2 MA3 MA7 MA8
		P		P MU3		P MU2 MU3	
	SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE (PERMITIDO)	BIA MA1 MA8	AIA MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA8	AIA MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA8	AIA MA2 MA3 MA7 MA8
		C 9		C 4, 9		C 4, 9	
	SERVICIOS AL AUTOMÓVIL (TIPO 1 - PERMITIDO)	C 9		C 4, 9		C 4, 9	



CURADORA URBANA 3

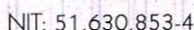
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE USO CU3-25-0455

		MU1 MU3		MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA
INDUSTRIAL	SERVICIOS ESPECIALES (PERMITIDO)	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
		C 11	C 11 MU1 MU3	C 11 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
		P 22	P 22 MU3	P 22 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA
INDUSTRIAL	SERVICIOS LOGÍSTICOS (PERMITIDO)	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
		P 13, 21	P 13, 21 MU3	P 13, 21 MU2 MU3	
		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	
		P 22	P 22 MU3	P 22 MU2 MU3	
		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	
		P	P MU3	P MU2 MU3	
INDUSTRIAL	INDUSTRIA MEDIANA (PERMITIDO)	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	
		R 17	R 17 MU3	R 17 MU2	
INDUSTRIAL	INDUSTRIA PESADA (NO PERMITIDO)				





		MU3
MA1	MA1	MA1
MA2	MA2	MA2
MA3	MA3	MA3
MA4	MA4	MA4
MA5	MA5	MA5
MA6	MA6	MA6
MA7	MA7	MA7
MA8	MA8	MA8

pág. 4



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE USO CU3-25-0455

	Diagnóstico Automotor de clasificación C y D, se permiten en predios con frente a la malla vial arterial construida.
11	Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstos en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.
13	En los predios que hacen parte de los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales", los proyectos en predios que presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal a la fecha en entrada en vigencia del presente Plan, deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso, con el objeto de garantizar la permanencia del uso y su relación con el espacio público. La preexistencia de los usos se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos o mediante la auto declaración a la que se refiere esta sección.
17	Únicamente se permite en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial", sujeto a las demás disposiciones previstas para este uso.
18	Salvo las excepciones previstas para los Sectores incompatibles con el uso residencial, y las zonas de influencia directa e indirecta Aeroportuaria, se permiten únicamente los existentes a efectos de reconocimiento, de conformidad con las disposiciones nacionales y distritales aplicables, y no se permiten ampliaciones en el uso residencial.
19	Los proyectos residenciales, o que incluyan el uso comercial y de servicios relacionados con servicios de hospedaje, requieren de concepto previo favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente para su implantación, debido a su incompatibilidad con la Industria Pesada.
21	Para los proyectos que incluyan inmuebles de interés cultural, se permite en adecuación funcional, siempre y cuando el nuevo uso garantice la conservación de los valores patrimoniales de la edificación.
22	No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste.
23	No se permite el uso residencial en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".
25	En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil. En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.

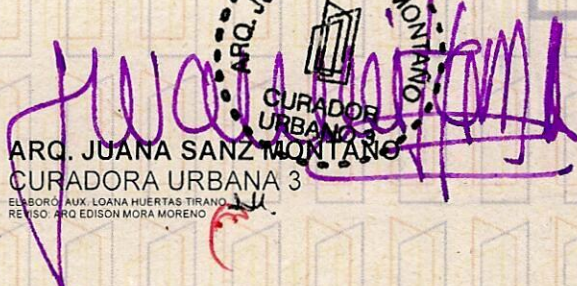
*Clasificación de usos artículos 94, 234, 235 y 238, Decreto 555 de 2021.

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: AUX. LOANA HUERTAS TIRANO
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO