CURADORA URBANA 3
ARQ.JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 20/02/2025 4:58:20 p. m.
Salida VUR No: 25-3-03375
Concepto: 250869
Tipo Documento: Concepto de Uso

CONCEPTO DE USO CU3-25-0869

Bogotá D.C., febrero 19 de 2025

20 FEB 2025

Señores:
AMARILO S.A.S
angela.ruiz@amarilo.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-25-0869**

Respetados Señores:

ZONIFICACIÓN

DIRECCIÓN ACTUAL: TV 60 106 62	**CHIP**: AAA0125SOKL

LOCALIDAD: SUBA	**URBANIZACION**: PUENTE LARGO
UPL: NIZA	**Decreto**: 555 de 2021

Área de Actividad: AAERVIS (Estructurante)		**Zona:** Receptora de Vivienda de Interés Social
Sistema de Movilidad:	Con frente o costado a Malla Vial Arterial Construida.	**Tratamiento:** Consolidación (C/2)

Adicionalmente, el predio se encuentra en manzana comercial conforme a la resolución 1975 de 2022 *"Por lo cual se adopta la cartografía temática que contiene las manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados"*, y se encuentra parcialmente en zona de reserva de Malla Vial Arterial Av. Alfredo D. Bateman. Plano Récord IDU.

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 articulo (…)*". (Sublineas fuera de texto)

Sin embargo, teniendo en cuenta la documentación anexa a su solicitud, el predio cuenta con Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, aprobada mediante el Acto Administrativo No. 11001-1-21-2913 del 10 de diciembre de 2021, titulado:

"Por medio de la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo urbanístico denominado 'Urbanización Puente Largo', a desarrollarse en el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-20308718 y CHIP AAA0125SOKL, ubicado en la Transversal 60 No. 106-62 (actual), Alcaldía Local de Suba, en Bogotá D.C."

Dicha licencia ha sido objeto de las siguientes actualizaciones:

- **Aclaración:** Acto Administrativo No. 11001-1-22-0368 del 03 de febrero de 2022.
- **Modificación:** Acto Administrativo No. 11001-1-22-4050 del 06 de diciembre de 2022.
- **Prórroga:** Acto Administrativo No. 11001-3-23-2391 del 18 de diciembre de 2023.
- **Revalidación:** Acto Administrativo No. 11001-3-25-0239 del 30 de enero de 2025.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

CONCEPTO DE USO CU3-25-0869

La última actuación administrativa, contenida en el **Acto Administrativo No. 11001-3-25-0239 del 30 de enero de 2025**, establece en su **artículo 3** que la vigencia de la nueva licencia de urbanización, otorgada por una única vez en virtud de la revalidación, será de **veinticuatro (24) meses**, contados a partir del **31 de enero de 2025**.

Asimismo, en su **artículo 4**, señala que las normas, disposiciones y obligaciones a cargo del urbanizador responsable serán las establecidas en el **Acto Administrativo No. 11001-1-21-2913 del 10 de diciembre de 2021**, así como en su modificación, contenida en el **Acto Administrativo No. 11001-1-22-4050 del 6 de diciembre de 2022**, las cuales se mantienen vigentes.

Dado que el **Acto Administrativo No. 11001-1-21-2913 del 10 de diciembre de 2021** y su modificación, contenida en el **Acto Administrativo No. 11001-1-22-4050 del 6 de diciembre de 2022**, se encuentran vigentes en virtud de su revalidación, será aplicable lo dispuesto en el **numeral 1, artículo 594 del Decreto Distrital 555 de 2021 (POT)**, el cual establece:

> ***"Artículo 594. Solicitudes de licencias urbanísticas y reconocimientos.*** *Las normas consignadas en el presente Plan, respecto de las licencias urbanísticas, se aplicarán teniendo en cuenta las siguientes disposiciones:*
>
> *1. Las solicitudes de actos de reconocimiento y licencias urbanísticas en sus diferentes modalidades así como el reconocimiento de edificaciones existentes, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación en legal y debida forma, como lo establece el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, salvo que el interesado manifieste, de manera expresa y por escrito, que su solicitud sea resuelta con base en las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.*
>
> *(…)"*

(Lo resaltado fuera de texto)

USOS

El Numeral IV, Articulo 8, Capitulo II del Acto Administrativo No. 11001-1-22-4050 del 6 de diciembre de 2022 *"Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (Vigente) para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN PUENTE LARGO, ubicado en la TV 60 106 62 (Actual), en la localidad de Suba, en Bogotá D.C.", establece:*

> ***"IV. NORMAS URBANÍSTICAS***
>
> *De conformidad con el artículo 7 del decreto 843 de 2019, para el* ***Área de Actividad residencial, Zona Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios,*** *en* ***Tratamiento de renovación Urbana, modalidad de reactivación*** *y teniendo en cuenta que la ficha reglamentaria no le asigno usos al predio objeto de solicitud, los usos permitidos son los establecidos en los cuadros anexos 1 y 2 del Decreto Distrital 190 de 2004, para los usos Dotaciones se deberá tener en cuenta los permitidos por el Decreto Distrital 120 de 2018 para el área de Actividad Comercio y Servicios, Zona de Comercio Aglomerado, cumpliendo con las condiciones de intensidad, localización y funcionamiento establecidas en el Cuadro Anexo 2, las exigencias establecidas en el correspondiente Plan Maestro y su descripción, la cual está contenida en el citado decreto."*

(Lo resaltado fuera de texto)

En relación con su consulta específica para **CONCESIONARIO,** clasificado este como Comercio Pesado (Venta de Automóviles) de escala urbana, el Cuadro Anexo 1 *"Cuadro general indicativo de usos permitidos y localización según Área de Actividad"* para el Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Zonas Delimitadas de Comercio y Servicios lo contempla como **PERMITIDO** en una intensidad **RESTRINGIDA** cumpliendo con las condiciones 6, 9 y 11 dispuestas por el Cuadro Anexo 2 *"Cuadro indicativo de clasificación de usos de suelo"*, que a la letra indican:

> *"(6) En ejes o zonas comerciales determinados por la ficha reglamentaria.*
> *(9) En edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.*
> *(11) La ficha normativa selecciona los usos específicos permitidos y determina las restricciones de localización y funcionamiento."*

CONCEPTO DE USO CU3-25-0869

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.