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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 29/07/2025 12:21:26 p. m.
Salida VUR No: 25-3-15673

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá. D.C.,

29 JUL 2025

Señores:
ANA MILENA QUITIAN
empresarialcima@gmail.com
La Ciudad

25-3-02844

Radicado Interno: 25-3-17188

Respetados Señores:

En atención a su solicitud, nos permitimos dar alcance en el orden por usted requerido de la siguiente manera:

> *"**1.** Que se revise el concepto de uso del suelo expedido por esa entidad, en el cual se niega el permiso para el funcionamiento del establecimiento como bar con expendio de bebidas alcohólicas.*
>
> ***2.** Que se me indique de manera clara y detallada la norma urbanística o disposición del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) que fundamenta dicha negativa."*

Respuesta

Para efectos de atender su solicitud, hay que tener claro que los usos permitidos en el territorio para el suelo urbano en el Distrito Capital, el Decreto 555 de 2021 los fundamenta para cada Área de Actividad siendo estas, elementos de la Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación, entendida esta como:

> ***"Estructura Socioeconómica, creativa y de innovación.** La Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación -ESECI- reconoce la coexistencia de actividades productivas y residenciales, y las ventajas competitivas de la economía bogotana, buscando potenciarlas.*
>
> *Con ese fin, cualifica el espacio urbano, incidiendo así en los factores de localización de la vivienda y el empleo, y asegura la disponibilidad de soluciones habitacionales y espacios adaptados a las nuevas necesidades de los habitantes y de las empresas generadoras de altos niveles de valor agregado, de innovación y de empleos formales y de calidad, considerando la evolución de las actividades de producción (en particular de las industrias 4.0) y concretando las apuestas de la Comisión Regional de Competitividad e Innovación y aquellas que se definan en el marco de la Región Administrativa y de Planeación Especial RAP-E y de la Región Metropolitana Bogotá Cundinamarca.*
>
> *Así mismo, permite la coexistencia de actividades productivas y residenciales, y promueve la permanencia de las industrias tradicionales en el tejido urbano, mejorando los entornos urbanos donde se aglomeran saberes y talentos, y en particular aquellos que dan lugar a aglomeraciones especializadas de producción tradicional, industrias creativas y culturales. Es una estructura dinámica, que modela y transforma constantemente el territorio urbano y rural, en la medida en que las relaciones económicas y sociales evolucionan, para un modelo de ocupación que busca un territorio productivo, inclusivo, diverso, sostenible.*
>
> *Incluye todas aquellas áreas del Distrito que prestan Grandes Servicios Metropolitanos, las áreas de aglomeración especializada y diversificada, las Áreas de Desarrollo Naranja – Distritos Creativos y el resto de las áreas de producción tradicional que el presente Plan busca potenciar y cuya permanencia en el territorio contribuye a caracterizarlos y protegerlos.*
>
> *Los elementos de la Estructura Socioeconómica, creativa y de innovación figuran en el Mapa CG-6 "Estructura Socioeconómica, creativa y de innovación" y CU-6 "Estructura Socioeconómica, creativa y de innovación" y se clasifican de acuerdo con el área de actividad en la que se localizan y según su función, de la siguiente manera:*

Área de Actividad	*Función en la ESECI*
Grandes Servicios Metropolitanos	*Áreas geográficas que permiten la integración metropolitana, regional e internacional a partir de la prestación de servicios o vinculación de funciones estratégicas y actividades económicas de alcance regional y global y las soluciones habitacionales que las acompañen, cumpliendo con las disposiciones establecidas en el presente Plan.*

	Los elementos de esta área, de acuerdo con su definición, estarán compuestos por: *1.Borde aeroportuario y Anillo Logístico de Occidente.* *2.Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación.* *3.Zona Industrial de Bogotá –ZIBO- en Puente Aranda.* *4.Parque industrial San Benito* *5.Zona Industrial La Factoria.* *6.EcoParque de San Benito.* *7.Ecosistema de Educación Superior - Grandes Campus Universitarios.* *8.Clusters de servicios médicos y hospitalarios.* *9.Parques y equipamientos de escala metropolitana para eventos culturales, deportivos y ferias.*
Estructurante	*Áreas geográficas que promueven la competitividad generando oportunidades de empleo y densificación residencial, aprovechando las ventajas de la ciudad y las infraestructuras de soporte y habitabilidad.* *Los elementos de esta área, de acuerdo con su definición, estarán compuestos por:* *1.Proyectos Integrales de Vivienda.* *2.Gran Ecosistema Económico y Productivo que contiene las economías de aglomeración diversificadas y especializadas consolidadas o por consolidar – Corazones Productivo de escala urbanas:* *a.Eje de servicios empresariales de la Avenida del Dorado.* *b.Los centros financieros y de servicios empresariales: Centro Internacional, Chapinero, Teleport y otros* *c.Áreas de Desarrollo Naranja - Distritos creativos, distritos culturales, Distrito en algún campo específico de las artes o la creatividad.* *3.Economías de aglomeración con énfasis de especialización – Corazones productivos de escala urbana- compuestas por:* *a.Sectores de producción tradicional: El Restrepo, el 12 de octubre, el 7 de agosto, el Ricaurte* *b.Clusters de Tecnología: Unilago y otros a consolidar* *c.Clústers de comercio masivo (San Andresitos, San Victorino - Gran San, UniLago, La Alquería – Venecia, etc)* *d.Centros de Abasto Mayorista* *e.Grandes Centros Comerciales* *f.Clusterización de actividades relacionadas con la movilidad férrea, alrededor de los patio-talleres del metro y a lo largo de los corredores de Regiotram* *g.Cluster Hotelero y Zonas de Interés Turístico, incluyendo los Corredores inteligentes de turismo (COINT) y los elementos de las Estructuras Ecológica Principal e Integradora de Patrimonios, Cables, Plazas de Mercado y otras infraestructuras con especial vocación turística.* *4.Centralidades económicas y de vivienda Lagos de Torca, Reverdecer del Sur y Tres Quebradas.* *5.Actuaciones Estratégicas y Áreas de Integración Multimodal* *6.Piezas Rurales.*
Proximidad	***Áreas geográficas que generan condiciones para impulsar el desarrollo económico, social y cultural en el ámbito local, que junto con la formación del talento humano asegure vitalidad a nivel de Unidad de Planeación Local y territorios rurales. En estas áreas se materializa la ciudad accesible de menos de 20 minutos, en términos de las actividades asociadas a la vivienda,***

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

	aglomeraciones productivas en proceso de consolidación y corredores comerciales al servicio de las economías locales. *Los elementos de esta área, de acuerdo con su definición, estarán compuestos por:* *1.Calles comerciales y corredores verdes de proximidad (Tejido económico local - corredores en vías secundarias).* *2.Plazas fundacionales.* *3.Tejido económico incipiente y en consolidación local y rural."*

Por otro lado, el único mecanismo con el que se cuenta para poder establecer que un uso de suelo sea o no permitido en el área urbana, el artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, a la letra dice:

> *"**Artículo 243. Usos del suelo permitidos por área de actividad. <u>Los usos del suelo permitidos para cada Área de Actividad se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación</u>**. Adicionalmente, los usos del suelo permitidos están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales correspondientes.*
>
> *Los usos del suelo permitidos, y sus condiciones de localización e implantación por área de actividad, son los siguientes:"*
>
> *(...)*

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD			
		PROXIMIDAD			
USO		Área 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	SERVICIOS ESPECIALES	R 10, 11, 20			
		BIA	AIA		
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8		

(Lo resaltado fuera de texto)

Para que el uso sea considerado como permitido, debe haber cumplimiento de todas condiciones (10, 11, 20), que para el caso que nos ocupa, y en una lectura a la condición 10 "*Únicamente hasta 100 m2. Se permite en predios con frente la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.*", se debe entender que una actividad es permitida hasta 100.0 m2 **<u>para los predios que tengan frente a la malla Vial Arterial construida</u>**, situación que **<u>no se cumple</u>** dada la localización del predio en función al **sistema de movilidad**, por consiguiente se ratifica lo expuesto en el concepto de uso CU3-24-2303 del 20 de mayo en el entendido que el uso de **BAR,** clasificado este como como Comercio y Servicios – Servicios Especiales, **NO SE ENCUENTRA PERMITIDO** en el predio objeto de consulta.

> *"**3.** Que se evalúe la posibilidad de otorgar un permiso especial, transitorio o condicionado, teniendo en cuenta:*
>
> *o El establecimiento lleva más de un año funcionando de manera continua en el sector, sin antecedentes de conflictos vecinales ni sanciones por parte de las autoridades competentes.*
> *o El local cumple con los requisitos técnicos y de sanidad, y se encuentra debidamente registrado ante la Cámara de Comercio y demás entidades regulatorias.*
> *o El negocio genera empleo y ha contribuido positivamente al entorno económico y comercial de la zona.*
>
> *4. En caso de que no sea posible autorizar el uso actual, solicito se indique una alternativa legal viable para mantener la actividad económica sin afectar el sustento de quienes dependen del establecimiento."*

SANZ MONTAÑO
3 DOR
NO 3

Respuesta

Al respecto, nos permitimos mencionar la competencia y naturaleza de la función del curador urbano, la cual se encuentra regulada en el Decreto 1077 de 2015, que en sus artículos 2.2.6.6.1 y 2.2.6.6.1.2 establecen textualmente:

> *"**ARTÍCULO 2.2.6.6.1.1 Curador urbano**. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole.*
>
> ***ARTÍCULO 2.2.6.6.1.2 Naturaleza de la función del curador urbano.** El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción".*

Al respecto y en relación con su consulta, **se aclara que la normatividad vigente no contempla la posibilidad de otorgar permisos especiales ni de establecer alternativas legales para usos no permitidos**, por lo que se ratifica lo expuesto en el concepto CU3-24-2303.

NOTA:

Este oficio 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
CURADOR URBANO 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: AUX. CRISTIAN RINCON.
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO.