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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 12/09/2025 4:16:01 p. m.
Salida VUR No: 25-3-19048
Concepto: 254909
Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

12 SEP 2025

Señor:
SANTIAGO OCHOA SAMPEDRO.
sochoa@hechosconcreto.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO Nº CU3-25-4909**

Respetado Señor:

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: AK 45 195 84	**CHIP**: AAA0142RKCX

LOCALIDAD: USAQUÉN	**URBANIZACION**: CANAIMA
UPL: TORCA	**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:** 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° 1 (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".

2. El predio hace parte del plan de ordenamiento Zonal del Norte "Lagos de Torca" adoptado mediante el Decreto 088 de 2017. Al respecto, el numeral 1, artículo 597 del Decreto 555 de 2021, indica:

   "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 régimen de transición.

   b. Los predios destinados a equipamientos dotacionales de cementerios y servicios funerarios, localizados al interior de

MARCELA FORERO JIMÉNEZ
CURADOR URBANO 3

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:
En relación con su consulta específica sobre los usos de: **VENTA DE MOTOS, VENTA DE RESPUESTOS DE MOTO, LLANTAS, ACEITES, ACCESORIOS DE MOTO, OFICINAS, TRAMITES Y RESTAURANTES,** el 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:

- Los usos de: **VENTA DE MOTOS, VENTA DE RESPUESTOS DE MOTO, LLANTAS, ACEITES, ACCESORIOS DE MOTO,** clasificados estos como, **Servicios de Alto Impacto, Servicios Automotrices, de escala Zonal,** el artículo 3 *"Usos indicativos del suelo – Área de Actividad de Comercio y Servicios"*, **NO LO CONTEMPLA COMO PERMITIDO.**

- El uso de: **OFICINAS, TRAMITES,** clasificado este como, **Servicios Personales Empresariales, Servicios Empresariales, de escala Urbana,** el artículo 3 "Usos indicativos del suelo – Área de Actividad de Comercio y Servicios", **LO PERMITE** siempre que se cumpla con las condiciones aplicables.

- El uso de: **RESTAURANTES,** clasificado este como, **Servicios Personales, Servicios Alimentarios,**

MARCELA FORERO JIMÉNEZ
CURADOR URBANO 3 (P)

de escala Zonal, el artículo 3 "Usos indicativos del suelo – Área de Actividad de Comercio y Servicios", **LO PERMITE** siempre que se cumpla con las condiciones aplicables.

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 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.

El predio cuenta con L.C N° 10 – 2 – 0018 con fecha ejecutoria 05 de junio de 2012, la cual aprobó entre otras, Una (1) Unidad de Comercio de escala Zonal. En este sentido el uso de **RESTAURANTES** se encuentra permitido siempre y cuando se hubiese ejecutado lo aprobado en dicha Licencia.

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,

MARCELA FORERO JIMÉNEZ
CURADORA URBANA 3
BOGOTÁ D.C.

ARQ. MARCELA FORERO JIMÉNEZ
Curadora Urbana No. 3
ELABORÓ: AUX. LOAMA HUERTAS TIRANO
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA