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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 25/09/2025 2:59:02 p. m.
Salida VUR No: 25-3-20057
Concepto: 255205
Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

25 SEP 2025

Señores:
SUPREMA NACIONAL SAS
olgaluciac11@yahoo.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-25-5205**

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 16 D 74 39 LOCAL 1	**CHIP**: AAA0273YJMR

LOCALIDAD: FONTIBON	**URBANIZACION**: URBANIZACION PROCABLES UNIDAD DE GESTION 1, ETAPA 1. AC 17 N° 72-85
UPL: SALITRE	**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 Intermedia.	**Tratamiento:** Desarrollo (D/R G1)

Por otro lado, el predio hace parte del Plan Parcial de Desarrollo denominado "PROCABLES", Adoptado mediante Decreto Distrital 576 del 22 de diciembre de 2015 "*Por el cual se adopta el Plan Parcial "Procables", ubicado en la Localidad de Fontibón*", Unidad de Gestión 1, Etapa 1, Manzana 6.

Al respecto del desarrollo del predio, el numeral 5, artículo 599 del decreto 555 de 2021, indica:

> *"**5. Planes Parciales adoptados**. Los planes parciales adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, mantendrán el régimen normativo correspondiente a clasificación del suelo, normas de usos, tratamiento, normas volumétricas y demás disposiciones contenidas en el respectivo acto administrativo de adopción."*

En este sentido, los artículos 23 y 34 del Decreto 576 de 2015, indica:

> *"**ARTÍCULO 23º. Normas sobre usos del suelo.** De acuerdo con el parágrafo 2 del artículo 4° de la Resolución No. 2348 del 30 de diciembre de 2010, "Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del Plan Parcial "Procables" ubicado en la localidad de Fontibón", este plan parcial se encuentra ubicado en Área Urbana Integral - Zona Múltiple.*
>
> *De acuerdo con los usos contemplados para la citada área de actividad según el Decreto Distrital 190 de 2004, los usos autorizados en el Plan Parcial "Procables" son los siguientes:*

U.G	Manzanas	Área de Actividad y Zona	Uso principal	Usos complementarios
1	MANZANA 1 MANZANA 2 MANZANA 3 MANZANA 4 **MANZANA 6** MANZANA 7	Urbana Integral – Zona Múltiple	RESIDENCIAL Vivienda de Interés Prioritario – VIP – En la Manzana 6 Vivienda Tipo 5- en las Manzana 1, 2, 3, 4 y 7	Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal (En locales en primer piso sin superar 500 m2 por manzana)

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO
pag. 1

PARÁGRAFO 1. *De conformidad con lo establecido en el artículo 389 del Decreto Distrital 190 de 2004, el área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15,00 m2.*

PARÁGRAFO 2. *En la manzana 7 colindante con la ZMPA del Canal del Río Fucha, se deberá garantizar el acceso peatonal desde y hacia la zona de manejo y preservación ambiental.*

PARÁGRAFO 3. *Será obligatorio proponer usos complementarios en cada una de las manzanas útiles destinadas a vivienda. En las Manzanas Nos. 1, 2, 3 y 4 dichos usos se localizarán frente a la vía peatonal.*

(...)

ARTÍCULO 34º. Condiciones para el desarrollo de las Unidades de Gestión o Actuación Urbanística. *El desarrollo de las Unidades de Gestión o Actuación Urbanística del Plan Parcial "Procables", se deberá adelantar de acuerdo con las siguientes condiciones: Para el desarrollo de cada una se deberá contar con la aprobación de un proyecto urbanístico general por unidad de gestión o actuación urbanística, en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya."*

Asi mismo, el artículo *2.2.6.1.2.4.2 del* Decreto 1077 de 2015, indica:

"Artículo 2.2.6.1.2.4.2 *Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general. El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.*

Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse junto con la licencia de la primera etapa mediante acto administrativo por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas 'urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo cuarenta y cinco (45) días hábiles antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. En todo caso, la vigencia del proyecto urbanístico general no podrá ser superior a la suma de la vigencia de las etapas que la componen.

Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento de que trata el presente decreto respecto a la prestación de servicios públicos, domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión y suelo para vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, en caso que aplique.

En la ejecución de la licencia para una de las etapas y en el marco del proyecto urbanístico general, se podrán conectar las redes de servicios públicos ubicadas fuera de la respectiva etapa, sin que sea necesaria la expedición de la licencia de urbanización para el área a intervenir, siempre y cuando se cumpla con las especificaciones técnicas definidas por la empresa de servicios públicos correspondientes y exista la aprobación del paso de redes por terrenos de los propietarios."

(Lo resaltado fuera de texto...)

Así las cosas y en relación con su consulta específica para el uso de **PANADERIA Y CAFETERIA**, clasificados estos como Comercio de Escala Vecinal y Servicio Personal – Profesional Técnico Especializado de Escala Vecinal, Respectivamente, El Artículo 23 del Decreto 576 del 2015, los **PERMITE** en locales de primer piso sin superar 500 m2 por manzana.

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. CRISTIAN RINCON
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com