



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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

Fecha: 7/11/2025 10:36:49 a. m.

Salida VUR No: 25-3-23672

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

07 NOV 2025

25-3-04353

Señores:

LUIS CARLOS BENAVIDES

diana.112008@hotmail.com

La Ciudad

Radicado Interno: 25-3-27187

ASUNTO: Solicitud de reconsideración de concepto de uso de suelo CU3-25-5309 (Salida VUR 25-3-21000, 01/10/2025)

Respetados Señores:

En atención a su solicitud, por medio de la cual nos manifiesta lo siguiente:

"1. Revisar y reconsiderar el concepto de uso del suelo CU3-25-5309 a la luz del Decreto 555 de 2021, reconociendo que la actividad de spa corresponde a un servicio de bienestar personal, compatible con el uso de comercio y servicios complementarios de baja escala en el área AAP."

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.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

	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 Factoría. 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 Productivos 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, aglomeraciones productivas en proceso de consolidación y corredores comerciales al servicio de las economías locales.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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. 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. 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					
		Área construida en el uso en m2 por predio					
		TIPO 1		TIPO 2		TIPO 3	
COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS DE OFICINAS, SERVICIOS DE HOSPEDAJE (NO PERMITIDO)	Menor a 500		Entre 500 y 4.000		Mayor a 4.000	
		C		C		C	
		7, 20		7, 20		7, 20	
		MU3		MU3		MU2	
		MU3		MU3		MU3	
		B/A		B/A		B/A	
SERVICIOS	SERVICIOS DE OFICINAS, SERVICIOS DE HOSPEDAJE (NO PERMITIDO)	A/A		A/A		A/A	
		MA1		MA1		MA1	
		MA8		MA8		MA8	
		MA2		MA2		MA2	
		MA3		MA3		MA3	
		MA7		MA7		MA7	
		MA8		MA8		MA8	

(Lo resaltado fuera de texto)

Para que el uso sea considerado como permitido, debe haber cumplimiento de todas condiciones (7 y 20), que para el caso que nos ocupa, y en una lectura a la condición 7 "Hasta 4.000 m2, se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico y del grupo Urbano; también se permite en predios con frente a vías de la malla vial arterial construida y de la malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. De más de 4.000 m2, se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico, así como en predios con frente a la malla vial arterial construida.", se debe entender que una actividad es permitida hasta 4000.0 m2 **para los predios que tengan frente a la malla Vial Arterial Construida y Malla Vial Intermedia**, situación que **no se cumple** dada la localización del predio en función al sistema de movilidad, por consiguiente se ratifica lo expuesto en el concepto de uso **CU3-25-5309** del 01 de octubre del 2025 en el entendido que el uso de **CIU 9609 OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS PERSONALES N.C.P.**, clasificado este como Comercio y Servicios – Servicios de Oficinas y Servicios de Hospedaje, **NO SE ENCUENTRA PERMITIDO** en el predio objeto de consulta.

"2. Reclassificar el uso en la categoría correcta (CIU 9602 o 9604), distinta de los servicios de oficina, conforme a la clasificación del DANE y el espíritu del POT.

3. Permitir la continuidad condicionada de la actividad, sujeta al cumplimiento de las acciones de mitigación de impacto previstas en los artículos 245 a 250 del Decreto 555 de 2021"

En atención a su solicitud, nos permitimos informarle que dicha aclaración no procede, dado que el concepto solicitado fue emitido conforme a su petición de "CIU 9609 OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS PERSONALES N.C.P."

En este sentido, le informamos que deberá formular una nueva solicitud de concepto de uso del suelo, especificando expresamente la actividad de (CIU 9602 O 9604), sin perjuicio de que, en el análisis normativo correspondiente, dicha





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

actividad resulte permitida o no según la reglamentación vigente.

Finalmente, la respuesta emitida mediante el concepto de uso **CU3-25-5309** el día 01 octubre de 2025 se encuentra ajustada a lo efectivamente solicitado, razón por la cual no corresponde ampliar su alcance a una actividad no contemplada en la solicitud inicial.

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
CURADORA URBANA 3

ELABORÓ: ALEX CRISTIAN RINCON
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA

