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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 6/11/2025 7:19:35 a. m.
Salida VUR No: 25-3-23511
Concepto: 256134
Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

06 NOV 2025

Señores:
**COMUNIDAD HIJAS DE MARÍA AUXILIADORA – COLEGIO SAN JUAN BOSC**
pagaduria@colegiosanjuanbosco.edu.co
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-25-6134**

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**: KR 5 A 11 38 S | **CHIP**: AAA0001BBBS |

| | |
|---|---|
| **LOCALIDAD**: SAN CRISTOBAL | **URBANIZACION**: URBANIZACION SANTA ANA |
| **UPL**: SAN CRISTOBAL | **Decreto**: 555 de 2021 |

| | | |
|---|---|---|
| **Área de Actividad:** AAPRSU (Proximidad) | | **Zona:** Receptora de Soportes Urbanos. |
| **Sistema de Movilidad:** | Con frente o costado a Malla Vial Arterial Construida. | **Tratamiento:** Consolidación (C). |

Por otro lado, el predio se encuentra al interior del área de protección del entorno patrimonial correspondiente a cien (100) metros lineales a partir del límite de los Bienes de interés cultural del Grupo Urbano y del Grupo Arquitectónico Nivel 1, conforme se definen en el Mapa CU-3 "Estructura Integradora de Patrimonios". Al respecto, cualquier intervención, **será sometida a aprobación del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural previo a su licenciamiento respectivo.**

Finalmente, el predio hace parte de la Plataforma Territorial de Equipamiento Integrada, denominado como Colegio San Juan Bosco, situación que puede dar paso a la interpretación del régimen normativo en **DOS CASOS**, los cuales se exponen en el presente documento de la siguiente manera:

**CASO 1 (Posible permanencia y desarrollo del suelo dotacional)**

Al respecto de la posible permanencia sobre los usos dotacionales, el artículo 175 del Decreto 555 de 2021 *"Permanencia y desarrollo del uso dotacional"* indica:

> *"Se entienden permanentes en suelo urbano, el área de funcionamiento y prestación del servicio de los equipamientos que cumplan alguna de las siguientes condiciones:*
>
> *1. Equipamientos existentes de escala urbana o metropolitana en los términos definidos en el Decreto Distrital 190 de 2004 y demás normas reglamentarias existentes a la entrada en vigencia del presente Plan.*
>
> *2. Los predios señalados como institucionales por normas anteriores al Decreto Distrital 619 de 2000 en los cuales existan equipamientos en funcionamiento a la entrada en vigencia del presente Plan.*
>
> *3. Los equipamientos tipo 2 y 3 que a futuro se destinen 100% a usos dotacionales*
>
> *La condición de existencia hace referencia a que los predios cuenten con edificaciones construidas a la entrada en vigencia del presente Plan destinadas al uso dotacional, lo cual podrá ser verificado mediante certificación catastral que expida la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, elementos fotográficos, planimétricos y otros tipos de soporte que permitan determinar dicha condición."*
>
> *De manera complementaria a la permanencia, en el predio donde se localiza el equipamiento existente, se pueden aplicar las disposiciones del artículo de "Condiciones de mezcla de uso en predios en edificaciones con uso dotacional" del presente Plan, y hacer edificaciones aisladas con usos diferentes al del equipamiento, siempre que:*
>
> *a. Se mantenga al menos el área construida o índice de construcción del equipamiento existente, y las áreas libres*

*necesarias para el funcionamiento de la actividad propia del equipamiento existente, tales como patios, canchas, plazoletas, áreas de parqueo, entre otros, según sea definido en el estándar de calidad espacial, siempre que el Distrito no requiera el equipamiento existente, o parte de este, para otro uso dotacional o proyecto de utilidad pública o interés social. Lo anterior será certificado por la Secretaría Distrital de Planeación, previa consulta a la entidad que pertenezca el servicio que predomine, en una proporción de al menos el 70% del área construida existente, contando para ello con un plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles, y conforme a la reglamentación que expida para el efecto la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan.*

*Las condiciones de edificabilidad aplicables a la totalidad del predio, en este caso, serán las definidas por el tratamiento de renovación urbana, salvo que se trate de un predio urbanizable no urbanizado en cuyo caso aplicarán las normas del tratamiento de desarrollo, las cuales serán aplicables en el marco del licenciamiento urbanístico.*

*b. Haga parte de un nodo de equipamiento, al interior de los cuales se podrá reorganizar sus áreas libres y ocupadas, y las prestaciones de los servicios, así como no tendrán índice de ocupación o de construcción, siendo la edificabilidad la resultante de la optimización del suelo que se requiera.*

*c. Se garantice el acceso directo al equipamiento que permanece, desde el espacio público.*

*d. En el área que no se requiere para el funcionamiento del equipamiento existente se deben aplicar las normas del área de actividad y tratamiento urbanístico asignado en el presente Plan, en cuyo caso el área de terreno se entiende como el área resultante luego de descontar el área que ocupa el funcionamiento y prestación del servicio del equipamiento objeto de la permanencia".*

*(...)*

En este sentido se tendrá que tener en cuenta el artículo 177 del Decreto 555 de 2021 *"Condiciones de mezcla de uso en predios en edificaciones con uso dotacional"*, el cual indica:

*"Las edificaciones o proyectos con uso dotacional podrán mezclar usos cumpliendo con las condiciones establecidas en este artículo:*

| ***Categoría*** | ***Proporción de mezcla*** | ***Condición de mezcla*** |
|---|---|---|
| ***Tipo 1*** | *Hasta un 30% del área construida en otros usos* | *Al menos un 70% del área de primer piso de la(s) edificación(es) deberá ser destinada a servicios sociales y del cuidado y estos deberán tener acceso directo desde espacio público, así como cumplir con los requisitos de accesibilidad universal que sean determinados por las normas del servicio social respectivo.*<br><br>*No se permite la mezcla de usos con industria pesada* |
| ***Tipo 2*** | *Hasta un 25% del área construida en otros usos* | *Al menos un 60% del área de primer piso de la(s) edificación(es) deberá ser destinada a servicios sociales y del cuidado y estos deberán tener acceso directo desde espacio público, así como deberán cumplir con los requisitos de accesibilidad universal que sean determinados por las normas del servicio social respectivo.*<br><br>*Se deberán incorporar acciones para mitigar el ruido producido por otros usos de modo en que no se altere la prestación del servicio social.* |
| ***Tipo 3*** | *Hasta un 20% del área construida en otros usos* | *Se deberá mezclar usos de forma obligatoria*<br><br>*Al menos un 50% del área de primer piso de la(s) edificación(es) deberá ser destinada a servicios sociales y del cuidado y estos deberán tener acceso directo desde espacio público, así como deberán cumplir con los requisitos de accesibilidad universal que sean determinados por las normas del servicio social respectivo.*<br><br>*Se deberán incorporar acciones para mitigar el ruido producido por otros usos de modo en que no se altere la prestación del servicio social.* |

*(...)".*

**CASO 2 (En caso de no genera condición de permanencia del suelo Dotacional)**

**USOS:**

Los usos del suelo permitidos para el **ÁREA DE ACTIVIDAD PROXIMIDAD**, se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos (Articulo 248 – Decreto 555 de 2021), acciones de mitigación de impactos ambientales (Articulo 245 – Decreto 555 de 2021) y acciones de mitigación de impactos de movilidad (Articulo 250 – Decreto 555 de 2021).

Los usos dotaciones están sujetos a los Tipos de equipamientos según su área construida, condiciones de localización e implantación de equipamientos y estándares de calidad espacial (Artículo 172, 173 y 174 – Decreto 555 de 2021). La clasificación de estos equipamientos se encuentra dada en el (Artículo 94 – Decreto 555 de 2021).

Para la implantación o reconocimiento de los usos dotacionales y de comercio y servicios, el interesado deberá auto declarar ante la autoridad ambiental la elección de cada uno de los aspectos o características relacionadas con el ejercicio de la actividad que se desea implantar o reconocer, conforme a lo definido en la tabla del artículo 246 del Decreto 555 de 2021. Para el caso del uso industrial, la clasificación estará dada según el artículo de clasificación del uso industrial (Articulo 238 Decreto 555 de 2021).

En relación con los usos para el **AREA DE ACTIVIDAD (PROXIMIDAD)** el artículo 243, Decreto 555 de 2021 *"Usos permitidos por área de actividad"*, permite los que a continuación se mencionan, siempre que cumpla con las condiciones y acciones de mitigación asociadas a cada uso, en los siguientes términos:

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">USO</td><td colspan="6">ÁREA DE ACTIVIDAD</td></tr>
<tr><td colspan="6">PROXIMIDAD</td></tr>
<tr><td rowspan="4">RESIDENCIAL</td><td rowspan="2">UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR (PERMITIDO)</td><td colspan="6">P<br>25</td></tr>
<tr><td colspan="6">MA1<br>MA8</td></tr>
<tr><td rowspan="2">MULTIFAMILIAR - COLECTIVA<br>HABITACIONALES CON SERVICIOS (PERMITIDO)<br>(VER DECRETO 122 DE 2023)</td><td colspan="6">P<br>1, 25<br>MU2<br>MU3</td></tr>
<tr><td colspan="6">MA1<br>MA8</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">USO</td><td colspan="6">Área construida en el uso en m2 por predio</td></tr>
<tr><td colspan="2">TIPO 1<br>Menor a 500</td><td colspan="2">TIPO 2<br>Entre 500 y 4.000</td><td colspan="2">TIPO 3<br>Mayor a 4.000</td></tr>
<tr><td rowspan="6">COMERCIO Y SERVICIOS</td><td rowspan="3">COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS<br>(PERMITIDO TIPO 1 Y 2)</td><td colspan="2">C<br>3, 15, 20</td><td colspan="2">C<br>4, 15, 20<br>MU1<br>MU3</td><td colspan="2" rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>BIA<br>MA1<br>MA8</td><td>AIA<br>MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA7<br>MA8</td><td>BIA<br>MA1<br>MA8</td><td>AIA<br>MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA7<br>MA8</td></tr>
<tr><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE<br>(PERMITIDO TIPO 1 Y 2)</td><td colspan="2">C<br>7, 20</td><td colspan="2">C<br>7, 20<br>MU3</td><td colspan="2">C<br>7, 20<br>MU2<br>MU3</td></tr>
<tr><td>BIA<br>MA1<br>MA8</td><td>AIA<br>MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA7<br>MA8</td><td>BIA<br>MA1<br>MA8</td><td>AIA<br>MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA7<br>MA8</td><td>BIA<br>MA1<br>MA8</td><td>AIA<br>MA1<br>MA2<br>MA3<br>MA7<br>MA8</td></tr>
<tr><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">SERVICIOS AL AUTOMÓVIL (PERMITIDO)</td><td colspan="2">R<br>8, 16, 20</td><td colspan="2" rowspan="3"></td><td colspan="2" rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>BIA<br>MA1</td><td>AIA<br>MA1</td></tr>
<tr><td colspan="4"></td></tr>
</table>

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | MA8 MA2 MA3 MA7 MA8 | | |
| | **SERVICIOS ESPECIALES (PERMITIDO) Hasta 100.0 m2** | R 10, 11, 20 | | |
| | | BIA AIA | | |
| | | MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8 | | |
| | **SERVICIOS LOGÍSTICOS (PERMITIDO) Hasta 100.0 m2** | R 12, 20, 22, 24 | | |
| | | BIA AIA | | |
| | | MA1 MA1 MA8 MA2 MA3 MA7 MA8 | | |
| **INDUSTRIAL** | **PRODUCCIÓN ARTESANAL (PERMITIDO)** | R 13, 14, 20, 21 | R 13, 14, 20, 21 MU3 | |
| | | MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8 | MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8 | |
| | **INDUSTRIA LIVIANA (PERMITIDO) Hasta 100.0 m2.** | R 12, 14, 16, 20, 22 | | |
| | | MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8 | | |
| | **INDUSTRIA MEDIANA (NO PERMITIDO)** | | | |
| | **INDUSTRIA PESADA (NO PERMITIDO)** | | | |
| **DOTACIONAL** | LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES | | | |
| | **TIPO 1 (PERMITIDO)** | NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSITICA (MU) | | |
| | | TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8 | | |
| | **TIPO 2 (PERMITIDO)** | MU1 Y MU3 | | |
| | | TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8 | | |
| | **TIPO 3 (PERMITIDO)** | MU1, MU2 Y MU3 | | |
| | | TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8 | | |



ARQ. JUANA SA
CURAD
URBAN

**Convenciones:**
P: Uso Principal.
C: Uso Complementario.
R: Uso Restringido.
1, 2, 3, 4...: Condiciones.
MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.
MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes.
BIA: Bajo Impacto Ambiental.
AIA: Alto Impacto Ambiental.
*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.

| **CONDICIONES:** | |
|---|---|
| 1 | Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial". |
| 3 | Hasta 100 m2 se permite sin restricción.<br>De más de 100 m2, se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos". |
| 4 | Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos". |
| 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.<br>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. |
| 8 | Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. |
| 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. |
| 11 | Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstos en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias. |
| 12 | Hasta 100 m2, se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.<br>De más de 100 m2, se permite en predios con frente a vías de la malla vial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. |
| 13 | En los predios que hacen parte de los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales", los proyectos en predios que presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal a la fecha en entrada en vigencia del presente Plan, deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso, con el objeto de garantizar la permanencia del uso y su relación con el espacio público. La preexistencia de los usos se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos o mediante la auto declaración a la que se refiere esta sección. |
| 14 | En el área de Actividad de Proximidad, los usos de Producción Artesanal e Industria Liviana se permiten si el puntaje de calificación es de 0, según la calificación obtenida de la sumatoria de los aspectos ambientales, sanitarios y operativos, previstos en el presente Plan. |
| 15 | En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos. |
| 16 | No se permite el uso al Interior de los Sectores de Interés Urbanístico. Se permiten únicamente los existentes en el marco de las normas urbanísticas anteriores, que cuenten con licencia de construcción con el uso del suelo autorizado. |
| 20 | No se permite en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "*Sectores de uso residencial neto*". |
| 21 | Para los proyectos que incluyan inmuebles de interés cultural, se permite en adecuación funcional, siempre y cuando el nuevo uso garantice la conservación de los valores patrimoniales de la edificación. |
| 22 | No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste. |
| 24 | No se permiten bodegas privadas de reciclaje en Área de Actividad de Proximidad. |
| 25 | En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de |

| | |
|---|---|
| | Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.<br>En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil. |

*Clasificación de usos artículos 94, 234, 235 y 238, Decreto 555 de 2021.

**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
CURADOR URBANO 3

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