



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 9:16:10 a. m.

Salida VUR No: 25-3-23659

Concepto: 256166

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

07 NOV 2025

Señores:

MULTIPRUEBAS SAS

sandra080@hotmail.com

La Ciudad

REFERENCIA:

CONCEPTO DE USO CU3-25-6166

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 se localiza en la Unidad de Planeamiento Local Teusaquillo en Tratamiento de Consolidación Plan Especial de Manejo y Protección Distrital del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo – PEMPDI SIU DI con la siguiente estructura normativa:

ZONIFICACIÓN

DIRECCIÓN ACTUAL: CL 46 28 69	CHIP: AAA0084RTRU
LOCALIDAD: TEUSAQUILLO	URBANIZACIÓN: URBANIZACIÓN BELALCAZAR
UPL: TEUSAQUILLO	Decreto: 555 de 2021
Área de Actividad: PEMPDI SIU DI – Estructurante	Tratamiento: Consolidación – N4

De conformidad con la información suministrada y revisada la Base de Datos Geográfica de la Secretaría Distrital de Planeación, el predio presenta la Siguiente condición:

- El predio hace parte del Área **Influencia** del Plan Especial de Manejo y Protección Distrital del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo – PEMPDI SIU DI adoptado mediante Resolución 943 y vigente desde el 22 de diciembre de 2023 "Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección Distrital del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo – PEMPDI SIU DI, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional".

En este sentido, para el predio objeto de consulta, el Plan Especial de Manejo y Protección Distrital del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo – PEMPDI SIU DI, presenta la estructura normativa que se menciona a continuación:

NORMA URBANA GENERAL	Consolidación C – Se entiende por consolidación el tratamiento urbanístico que orienta y regula las actuaciones urbanísticas en zonas urbanizadas donde se busca mantener las condiciones de trazado y edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes o planeados, mediante la cualificación de la ciudad construida como una forma de reconocer su aporte a los valores que embellecen y enriquecen la experiencia de lo urbano, y la generación o recuperación de espacios públicos vitales a través de cargas urbanísticas, en promoción de entornos más seguros.		
	Área de Actividad Estructurante AA-E: Corresponde a las zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, y en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos.		
NORMA URBANA ESPECÍFICA	CL 46 28 69 (N4)	• Nivel de Intervención: N4 Sin valores y lotes sin edificar	Se aplica a inmuebles sin valor patrimonial ubicados tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia de los BIC del grupo urbano o arquitectónico. Este nivel busca consolidar las calidades que brindan unidad al conjunto y mantener o recuperar las características particulares del contexto del BIC en términos de trazado, perfil urbano, implantación, volumen, materiales, uso y edificabilidad (alturas, paramentos, índices de ocupación y volúmenes edificados), entre otros.
			Demolición total, obra nueva, modificación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación para adecuarse al contexto urbano, y adecuación funcional.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

- En Zona de Influencia.
- Colinda con predios en Niveles de Intervención 4.
- Sin Frente a Corredor de Comercio y Servicio.

En relación con su consulta específica para los usos de: **COMERCIO – PRESTACIÓN DE SERVICIO EDUCACIÓN NO FORMAL**, el Cuadro Anexo 5 de la Resolución 943 de 2023 (PEMPD SIU DI), establece lo siguiente:

1. El uso de **COMERCIO**, clasificado este como, **Comercio y Servicios, Comercio y servicios básicos**, el cuadro Anexo 5 de la Resolución 943 de 2023 (PEMPD DSIU DI), **LO PERMITE**, que cumpla con lo siguiente:

- **Comercio y Servicios Básicos Tipo 1 - A - Complementario** (Menor o igual a 80 m2 de área de atención al público) 2, 5, 8 y 9.
- **Comercio y Servicios Básicos Tipo 1 - B - Principal** (Mayor a 80 m2 y/o Menor o Igual 500 m2), área de atención al público) 2, 5, 8 y 9.

2. El uso de **PRESTACIÓN DE SERVICIO EDUCACIÓN NO FORMAL**, clasificado este como, **Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales – Sistema Distrital del Cuidado – Servicio del Cuidado – Educación Superior, Educación para el Trabajo, Desarrollo y Talento Humano y Educación Técnica – Tecnológica para la Ciencia e Innovación**, el cuadro Anexo 5 de la Resolución 943 de 2023 (PEMPD DSIU DI), **LO PERMITE**, que cumpla con lo siguiente:

- **Educación Superior, Educación para el Trabajo, Desarrollo y Talento Humano y Educación Técnica – Tecnológica para la Ciencia e Innovación – Tipo 1P – Principal** (Menor o igual a 850 m2) Nota 11 - (U1)
- **Educación Superior, Educación para el Trabajo, Desarrollo y Talento Humano y Educación Técnica – Tecnológica para la Ciencia e Innovación – Tipo 2P – Principal** (Mayor a 850 m2 y menor o igual 3.500 m2) Nota 11 - (U1)
- **Educación Superior, Educación para el Trabajo, Desarrollo y Talento Humano y Educación Técnica – Tecnológica para la Ciencia e Innovación – Tipo 3P – Principal** (Mayor a 3.500 m2 y menor o igual a 15.000 m2) Nota 1 y 11 - (U1) (U5)

ESTANDARES DE CALIDAD:

- Se deberá cumplir con lo establecido en la Resolución 1326 de 2023 "Por medio del cual se reglamentan los Estándares de Calidad Espacial para el conjunto de equipamientos, espacios, edificaciones, estructuras especiales, instalaciones, infraestructura o unidades móviles y construcciones no convencionales y /o temporales, establecido en el Decreto Distrital 555 de 2021 Plan de Ordenamiento Territorial Bogotá Reverdece 2022-2035, y se dictan otras disposiciones."

NOTAS GENERALES

Cuando se indique que el uso permitido está sujeto al área útil de ventas o de atención, esta se entenderá como el total del área útil del uso permitido por predio.

CONDICIONES:

Nota (1): Se permite únicamente en los inmuebles con nivel de intervención 4. Comercio y Servicios Básicos tipo 1 se permite en los inmuebles con nivel de intervención 1, 2 y 3 que se encuentren frente a vías de la malla vial arterial (exceptuando los predios con frente a la Carrera 20) o corredores de comercio y servicios (N/A).

Nota (2): No se permiten las actividades de espectáculos en vivo identificadas con el CIIU 9007 que ofrezcan venta y consumo de licor (N/A).

Nota (5): No se permiten las actividades de boleras, billares y similares (N/A).

Nota (8): Los servicios de parqueaderos que ocupen la totalidad del predio se permiten únicamente en inmuebles nivel 4, tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia, y deberán desarrollar un anteproyecto de intervención que genere





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

fachadas activas y que eviten el desarrollo de culatas o muros ciegos sobre el espacio público. En Área de Actividad Estructurante se permiten parqueaderos en sótano y en superficie. En Área de Actividad de Proximidad no se permiten nuevos parqueaderos en superficie. Se permiten parqueaderos en altura en todo el ámbito del PEMP. En inmuebles con nivel 1 de intervención no se permite la construcción de nuevo sótanos y semisótanos. En inmuebles con nivel 2 y 3 de intervención se permite la construcción de nuevos sótanos y semisótanos dando cumplimiento a lo establecido en la Resolución (N/A).

Nota (9): En Área Afectada los servicios de restaurantes deberán cumplir las acciones de mitigación U2 y U3 (N/A).

Nota (11): En Zona de Influencia aplican las escalas de uso establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial para los Tipos 1, 2 y 3. (N/A).

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS:

- Los inmuebles localizados en Área de Actividad de Proximidad AA-P podrán desarrollar los usos complementarios de comercio y servicios básicos así: tipo 1 en la totalidad del predio, siempre que estén localizados frente a corredores de comercio y servicios señalados en el Plano N-03. Áreas de Actividad; y tipo 2 frente a malla vial arterial.
- El estudio de tránsito o el estudio de demanda y atención de usuarios según corresponda podrá determinar acciones de mitigación adicionales previa aprobación de la entidad competente.
- En todos los casos siempre se deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad para personas con movilidad reducida de acuerdo con las normas de referencia.
- Todos los usos se deben desarrollar en edificaciones diseñadas, construidas o adaptadas para el uso específico y desarrollarse al interior del predio.

ACCIONES DE MITIGACIÓN AMBIENTALES

Las acciones de mitigación ambientales están orientadas a establecer las medidas necesarias para evitar las alteraciones negativas que se generan sobre el ambiente, como resultado de las actividades que se desarrollan en las edificaciones que albergan los usos respectivos. Las condiciones generales que aplican en el ámbito del PEMPDI SIU DI de Teusaquillo son:

- 1.- En todos los usos se deberán garantizar que los niveles de ruido generados cumplan con lo determinado por la normativa vigente.
- 2.- En inmuebles con nivel de intervención 3 y 4 que tengan asignados usos residenciales multifamiliar y/o colectivo y propongan más de 5 unidades de vivienda o usos de comercio y servicios generales, de oficinas y de hospedaje tipo 2 y 3, ellos deberán contar con un punto de acopio de posconsumo de acuerdo con el Anexo 5: Cuadro de usos del suelo, acciones de mitigación y estacionamientos.
- 3.- Las acciones de mitigación ambientales asociadas a vertimientos, emisión de contaminantes producidos por fuentes fijas, vibraciones, olores ofensivos y requisitos sanitarios deberán cumplirse de acuerdo con las normas nacionales y distritales de referencia.
- 4.- Los inmuebles con niveles de intervención 3 y 4 deberán contar con un cuarto de acopio para residuos sólidos al interior del predio, excepto para el uso residencial unifamiliar.

ACCIONES DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA

U1: En inmuebles con asignación del nivel de intervención 4 se debe disponer de un área de transición para aglomeración de personas al interior del predio, que puede tratarse de un área privada afecta al uso público, con las siguientes condiciones:

- Uso dotacional: 0,90 metros cuadrados – m2 por peatón en momentos de mayor afluencia.
- Uso de comercio y servicios (obra nueva): el área que resulte mayor entre el 5% del área de uso propuesto o el 8% del área útil del predio en el uso.

U5: En inmuebles con nivel de intervención 4 se deberá disponer de un carril adicional de acceso por acumulación de vehículos al interior del predio.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

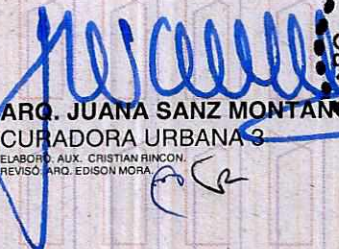
NIT: 51.630.853-4

NOTA:

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.

El presente concepto no constituye licencia de funcionamiento, ni legaliza o autoriza construcción, modificación o adecuación, refiriéndose únicamente a la viabilidad del uso y las condiciones de edificabilidad dada la ubicación del predio; se expide con base en la información suministrada por el solicitante, la cual recibimos bajo el principio constitucional de la buena fe; 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

