



# CURADORA URBANA 3

ARQ.JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida

Fecha: 10/12/2025 12:55:45 p. m.

Salida VUR No: 25-3-26710

Concepto: 256897

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

10 DIC 2025

Señores:

**MONICA LOPEZ**

iarodriguezpirajan@gmail.com

La Ciudad

REFERENCIA:

**CONCEPTO DE USO CU3-25-6897**

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: DG 49 SUR 53 19	CHIP: AAA0015YPPA
LOCALIDAD: TUNJUELITO UPL: TUNJUELITO	URBANIZACION: URBANIZACION LA LAGUNA (MUZU) Decreto: 555 de 2021
Área de Actividad: AAERAE (Estructurante) Sistema de Movilidad: Sin frente o costado a Malla Vial Arterial Construida o Malla Vial Intermedia	Zona: Receptora de Actividades Económicas. Tratamiento: Consolidación (C/5).

## USOS:

Los usos del suelo permitidos para el **ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE**, 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 (Artículo 248 – Decreto 555 de 2021), acciones de mitigación de impactos ambientales (Artículo 245 – Decreto 555 de 2021) y acciones de mitigación de impactos de movilidad (Artículo 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 (Artículo 238 Decreto 555 de 2021).

En relación con los usos para el **ÁREA DE ACTIVIDAD (ESTRUCTURANTE)** 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:





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

USO			ÁREA DE ACTIVIDAD						
			ESTRUCTURANTE						
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR (PERMITIDO)		C 25 MA1 MA8						
	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA HABITACIONALES CON SERVICIOS (PERMITIDO)		C 1, 25 MU2 MU3 MA1 MA8						
USO			Área construida en el uso en m <sup>2</sup> por predio						
			TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000	TIPO 3 Mayor a 4.000				
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS (TIPO 3 – NO PERMITIDO)		C 15	C 15 MU1 MU3	C 6, 15 MU1 MU2 MU3				
			BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	
			MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	
			MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2	
			MA3		MA3		MA3		
	SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE (PERMITIDO)		C	C	C				
				MU3	MU2				
			BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	
			MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	
			MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2	
	SERVICIOS AL AUTOMÓVIL (PERMITIDO TIPO 1)		C 9, 16	C 4, 9, 16 MU1 MU3	C 4, 9, 16 MU1 MU2 MU3				
			BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	
			MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	
			MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2	
			MA3		MA3		MA3		
	SERVICIOS ESPECIALES (PERMITIDO TIPO 1)		C 11	C 5, 11, MU1 MU3	C 5, 11, MU1 MU2 MU3				
			BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	
			MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	
			MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2	
			MA3		MA3		MA3		

MONTAÑO  
D.O.F.  
NO



		MA8	MA8	MA8		
INDUSTRIAL	SERVICIOS LOGÍSTICOS (PERMITIDO)	C 22 MU3	C 22 MU2 MU3	C 22 MU3		
	PRODUCCIÓN ARTESANAL (PERMITIDO)	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		
INDUSTRIAL	INDUSTRIA LIVIANA (PERMITIDO)	C 16, 22 MU3	C 16, 22 MU3	C 16, 22 MU2 MU3		
	INDUSTRIA MEDIANA (NO PERMITIDO)	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		
DOTACIONAL	INDUSTRIA PESADA (NO PERMITIDO)	C 12, 22 MU3	C 8, 22 MU3	C 8, 22 MU2 MU3		
	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES		NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA (MU)			
	TIPO 1 (PERMITIDO)	TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8				
	TIPO 2 (PERMITIDO)	MU1 Y MU3				
	TIPO 3 (PERMITIDO)	TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8				
		MU1, MU2 Y MU3				
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8				

SANZ MONTAÑO



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

## 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".
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".
5	Se permite en predios con frente la malla vial arterial construida y las vías que en ella desembocan, hasta una distancia de 100 metros de la vía arterial, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
6	De más de 4.000 m <sup>2</sup> y hasta 15.000 m <sup>2</sup> , se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad. De más de 15.000 m <sup>2</sup> , se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad, destinando el 10% del área construida a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, los cuales pueden ser prestados por parte de entidades públicas o privadas. Así mismo, se debe organizar la oferta alrededor de áreas privadas afectas al uso público que den continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial a cielo abierto.
8	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
9	Las estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolineras) y Centros de Diagnóstico Automotor de clasificación C y D, se permiten en predios con frente a la malla vial arterial construida.
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 m <sup>2</sup> , 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. De más de 100 m <sup>2</sup> , se permite en predios con frente a vías de la malla vial arterial 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.
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.
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.
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. 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





CURADORA URBANA 3

ARQ.JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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 fe; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo.

Cordialmente,

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO  
CURADORA URBANA 3

ELABORÓ: ARQ. CRISTIAN RINCON  
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA

