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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 17/12/2025 2:30:46 p. m.
Salida VUR No: 25-3-27231

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

17 DIC 2025

25-3-04956

Señores:
BAR DONDE ANDREA
paolaosoriopoail.com@gmail.com
La Ciudad

Radicado Interno: 25-3-30709

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-25-6569**

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: LT 1 MZ D VILLA EMMA	**CHIP**: AAA0244UUAF
LOCALIDAD: BOSA	**BARRIO**: SAN BERNARDINO XVIII
UPL: PORVENIR	**Decreto**: 555 de 2021

Área de Actividad: AAERAE (Estructurante)		**Zona:** Receptora de Actividades Económicas
Sistema de Movilidad:	Sin frente o costado a Malla Vial Arterial Construida o Malla Vial Intermedia.	**Tratamiento:** Desarrollo (D/RG-2)

1. Por otro lado, el predio esta clasificado como suelo de "Expansión", Plan Parcial del Desarrollo denominado *"Edén - El Descanso"*, adoptado mediante Decreto Distrital 521 del 19 de noviembre de 2023 *"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Desarrollo 'Edén - El Descanso' ubicado en la Localidad de Bosa, expedido mediante el Decreto Distrital 521 de 2006, y se dictan otras disposiciones"*, localizando al predio en un Área de Manejo Diferenciado 5 (AMD 5), según Plano N° 1 de 2, "*Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro General de Áreas.*"

Sobre las normas urbanísticas aplicables a las Áreas de Manejo Diferenciado el Subcapítulo 3 y artículo 45 del Decreto Distrital 521 del 19 de noviembre de 2023, a la letra indica:

"NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES A LAS ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO - ASENTAMIENTOS DE ORIGEN INFORMAL SUSCEPTIBLES DE TRÁMITE DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA-

Artículo 17.19. Áreas de Manejo Diferenciado -AMD- correspondientes a asentamientos de origen informal susceptibles de adelantar el trámite de legalización urbanística. *En el marco de lo establecido en el numeral 1 del artículo 6° del Decreto Distrital 436 de 2006 y de acuerdo con lo conceptuado por la Secretaría Distrital del Hábitat mediante radicado SDP n.° 1-2022-34791 del 14 de marzo de 2022 (radicado SDHT 2-2022-15007 del 11 de marzo de 2022), en el ámbito del Plan Parcial de Desarrollo "Edén - El Descanso" se localizan nueve (9) polígonos de monitoreo que junto al Colegio Distrital Kimy Pernía Domicó configuran diez (10) Áreas de Manejo Diferenciado -AMD-, de las cuales nueve (9) corresponden a asentamientos de origen informal; a estas últimas nueve (9) les es aplicable el tratamiento de mejoramiento integral, y por tanto serán susceptibles de adelantar el trámite de legalización, en los términos del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y del Decreto Distrital 165 de 2023 o la norma que los modifique, adicione, derogue o sustituya.*

Las Áreas de Manejo Diferenciado – AMD - susceptibles de adelantar el trámite de legalización se identifican en el Plano n.° 1 de 2 "Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro General de Áreas" y se listan a continuación:

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

AMD - Asentamientos de Origen Informal susceptibles de adelantar trámite de legalización urbanística	
Ítem	***Área (m2)***
AMD 1	*16.341,17*
AMD 2	*19.352,10*
AMD 2A	*331,06*
AMD 3	*20.215,59*
AMD 3A	*8.447,56*
AMD 4	*5.340,05*
AMD 5	***61.109,62***
AMD 6	*13.269,07*
AMD 7	*21.838,19*
AMD 8	*14.174,07*
Total:	***180.417,48***

Parágrafo 1. *Las Áreas de Manejo Diferenciado -AMD- identificadas en el Plano n.° 1 de 2 "Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro General de Áreas" y señaladas en el cuadro anterior, tienen un manejo especial dentro del Plan Parcial de Desarrollo "Edén - El Descanso" por corresponder a asentamientos de origen informal objeto de legalización; por lo tanto, se encuentran excluidas de participar en el Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios adoptado en el presente decreto.*

Parágrafo 2. *Para todos los efectos se deberá tener en cuenta lo comunicado por la Secretaría Distrital del Hábitat ante la Secretaría Distrital de Planeación, mediante el radicado SDP n.° 1-2022-34791 del 14 de marzo de 2022 (radicado SDHT 2-2022-15007 del 11 de marzo de 2022), y las demás determinaciones que adopte la Secretaría Distrital del Hábitat, en el marco de sus competencias."*

(...)

Artículo 45. Orden de inicio del proceso de legalización de las Áreas de Manejo Diferenciado - AMD-*Ordénese el inicio del proceso de legalización urbanística de las Áreas de Manejo Diferenciado - AMD- desarrolladas informalmente en el ámbito del Plan Parcial de Desarrollo "Edén - El Descanso" e identificadas en el Plano N° 1 de 2 "Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro General de Áreas" que hace parte integral del presente decreto.*

En concordancia con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 7 del Decreto Distrital 165 de 2023, la Secretaría Distrital del Hábitat contará con un plazo de dieciocho (18) meses siguientes a la fecha de expedición de este instrumento, para iniciar la conformación del(los) expediente(s) urbanístico(s) correspondiente(s).

Parágrafo. *De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 165 de 2023 o la norma que lo sustituya, modifique o adicione, las Secretarías Distritales de Planeación y del Hábitat en el marco del Comité Técnico de Legalización y Formalización Urbanística, analizarán cualquier condición técnica que deba ser objeto de estudio y/o subsanación, relacionada con el procedimiento de legalización urbanística.*

En estos términos, y en relación con su consulta específica para los usos de: **CIIU 4711 COMERCIO AL POR MENOR EN ESTABLECIMIENTOS NO ESPECIALIZADOS CON SURTIDO COMPUESTO PRINCIPALMENTE POR ALIMENTOS, BEBIDAS O TABACO - CIIU 4724 COMERCIO AL POR MENOR DE BEBIDAS Y PRODUCTOS DEL TABACO, EN ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS - CIIU 9329 OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS Y DE ESPARCIMIENTO N.C.P - CIIU 5630 EXPENDIO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS PARA EL CONSUMO DENTRO DEL ESTABLECIMIENTO,** será en el marco de aprobación del correspondiente proceso de Legalización Urbanística donde se indiquen los usos del suelo que puedan contener el predio objeto de consulta.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

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

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