



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 16/02/2026 8:45:31 a. m.

Salida VUR No: 26-3-02958

Concepto: 260494

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

**16 FEB 2026**

Señores:

**HOSTAL ARIAS SS.**

yenny1230@gmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-26-0494**

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

<b>DIRECCIÓN ACTUAL:</b> KR 45 73 B 40 SUR		<b>CHIP:</b> AAA0018ZMCX
<b>LOCALIDAD:</b> CIUDAD BOLIVAR		<b>URBANIZACION:</b> DESARROLLO JERUSALEN
<b>UPL:</b> ARBORIZADORA		<b>Decreto:</b> 555 de 2021
<b>Área de Actividad:</b> AAPRSU (Proximidad)		<b>Zona:</b> Receptora de Soportes Urbanos
<b>Sistema de Movilidad:</b>	Con frente o costado a Malla Vial Intermedia.	<b>Tratamiento:</b> Mejoramiento Integral (MI/3).

### USO:

Los usos del suelo permitidos en el **ÁREA DE ACTIVIDAD DE PROXIMIDAD**, se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, los usos del suelo 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).

Para la implantación o reconocimiento de los usos de comercio, 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.

En relación con su consulta específica para el uso de: **COMERCIAL**, clasificado este como **comercio y servicios, comercios y servicios básicos**<sup>1</sup>, el artículo 243 "Usos permitidos por área de actividad", **LO PERMITE** siempre que se cumpla con las condiciones aplicables y acciones de mitigación ambiental asociadas a la siguiente tipología, en los siguientes términos:

- **Tipo 1 (Menor a 500 m2, condiciones 3, 15 y 20 - Acciones de Mitigación Ambiental, Bajo Impacto Ambiental MA1 y MA8).**

<sup>1</sup> **Comercios y servicios básicos.** Corresponden a los locales cuya actividad principal es el intercambio de bienes y servicios directamente accesibles a la clientela, incluyendo las superficies destinadas al almacenamiento y bodegaje, cuando son inferiores a un tercio (1/3) del área construida en el uso comercial y de servicios. Se incluyen en esta categoría los servicios de parqueadero, restaurantes, de entretenimiento, juegos de suerte y azar, de habilidad y destreza y los establecimientos para venta y servicios de bicicletas, patinetas o vehículos de micromovilidad.





## CONDICIONES:

3. Hasta 100 m<sup>2</sup> se permite sin restricción.  
De más de 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. 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".
15. En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos (N/A).
20. No se permite en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores de uso residencial neto" (N/A).

## ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES: TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 y MA8.

No	ACCIÓN DE MITIGACIÓN	CONDICIONES TÉCNICAS
MA1	Control del ruido	Todos los espacios donde se desarrollen usos del suelo, deberán cumplir con los estándares de ruido máximos permitidos, de acuerdo a la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya.
MA8	Áreas Amortiguamiento de	Todos los usos que colinden con EEP, deberán localizar prioritariamente las cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público colindante a la EEP, y desarrollar estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen impactos como emisiones atmosféricas por fuentes fijas y ruido, y el impacto por contaminación lumínica cuando colinden con humedales.

\*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  
CURADORA URBANA 3  
ELABORÓ: AUX. LOANA HUERTAS TIRANO  
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA



04 feb 2026

CORREDOR YENNY ALEXANDRA KR 45 S 73 B 40

NIT: 28.169.421-6 No Responsable 3107629622

CU3-26-0494

Proyecto:

Concepto de Uso del Suelo  
OTRAS ACTUACIONES

\$87.465

\$87.465

\$16.618

\$104.083


CIENTO CUATRO MIL OCHENTA Y TRES PESOS M/CTE.

\$104.083



002430 0930 15

No de encatros Dirección

	<b>Formato para solicitud de conceptos de norma, uso y norma – reparaciones locativas</b>	<b>Código:</b> F-CAL-031
		<b>Fecha:</b> Junio de 2023
		<b>Página:</b> 1 de 2

*20094*

**Tipo de concepto**

Uso 
 Norma 
 Norma - Reparación locativa

Por medio de este documento solicito expedir el Concepto indicado anteriormente, para el predio ubicado en:

**Información del predio**

Dirección Oficial y Actual: Cra. 45 sur #73 B 40  
 CHIP: \_\_\_\_\_  
 Urbanización y Barrio: Barrio Jerusalem  
 Uso (s) y/o intervenciones (en caso de solicitar Concepto de Norma y/o Reparación Locativa):  
uso de suelo  
uso comercial

**Información para facturación**

Facturar a nombre de: Yenny Alejandra Corredor  
 Tipo y número de identificación: 28-169421  
 Número de teléfono o celular: 3107629622  
 Correo electrónico: yennyxx1230@gmail.com

**Información del solicitante**

Nombre o razón social a la cual se le expedirá el concepto: Hostal Arias S.S  
 Nombre del solicitante: Yenny Alejandra Corredor  
 Número de teléfono o celular: 3107629622

Autorizó a que la respuesta a esta solicitud sea enviada al correo electrónico:

yennyxx1230@gmail.com


Firma del solicitante:

Yenny Alejandra Corredor

Esta solicitud puede enviarla escaneada con los **documentos requeridos** al correo electrónico [correspondencia@curaduria3bogota.com](mailto:correspondencia@curaduria3bogota.com).

Al reverso encuentre los **documentos requeridos** para radicar su solicitud de Concepto.

Elaboró	Revisó	Aprobó	Versión
Cindy Jiménez Coordinadora de Calidad	Alexandra Landeta Coordinadora Jurídica	Arq. Juana Sanz Curadora	1

	<b>Formato para solicitud de conceptos de norma, uso y norma – reparaciones locativas</b>	<b>Código:</b> F-CAL-031
		<b>Fecha:</b> Junio de 2023
		<b>Página:</b> 2 de 2

### Documentos requeridos

Conforme al Art. 8 de la Resolución 1025 del 31 de diciembre de 2021, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se **deberán aportar los siguientes documentos** en el momento de la radicación del concepto de Uso, Norma y Norma Reparación Locativa

Documento	Anexo
1. Copia de los certificados de libertad de los inmuebles objeto de la solicitud (la fecha de expedición no debe ser mayor a un mes a la fecha de solicitud).	
2. Copia del documento de identidad del solicitante (personas naturales) o certificado de existencia y representación legal (personas jurídicas), cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.	
3. Poder o autorización debidamente otorgada, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con presentación personal de quien lo otorgue.	
4. Dirección oficial del predio.	
5. Antecedentes urbanísticos como licencias y demás en caso de existir.	

### Tenga en cuenta:

- En caso de requerir un concepto de norma y uso, es necesario que solicite el concepto de norma y adjunte un oficio solicitando que se incorporen los usos, de lo contrario no se anexará dicha información.
- Para el Concepto de Norma - Reparaciones Locativas de aportar un oficio describiendo las intervenciones a realizar firmado por el titular.

Elaboró	Revisó	Aprobó	Versión
Cindy Jiménez Coordinadora de Calidad	Alexandra Landeta Coordinadora Jurídica	Arq. Juana Sanz Curadora	1

Info JINUPOL

CURADORA URBANA 3 JUANA SANZ MONTAÑO		COMPILACION CARTOGRAFICA DECRETO 555 DE 2021 Y HOJA DE RUTA PARA EL ESTUDIO DE SOLICITUDES DE LICENCIAS URBANISTICAS				EXPEDIENTE: <b>260494</b>	
DIRECCION	Kr 45 33B 4250A	CHP CODIGO	AAA0018ZMCK	URBANISTICO	DESARROLLO JERUSALEN - CB3384-14		
SUELO	URBANO	CAT	002430073015	RESP. SISMICA	Ceros a mt de		
UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	3 - Arborizadora	LOCALIDAD	CIUDAD BOLIVAR	RESP. GEOTECNIA	Ceros A		
AREA DE ACTIVIDAD	Proximidad Receptora de soportes urbanos			AMENAZAS POR MOVIMIENTOS EN MASA	MEDIA	CA MOVIM. MASA	NO
TRATAMIENTO	MEJORAMIENTO INT	CODIGO DE EDIFICAB	MI/3	AMENAZAS POR INUNDACION	ENCHARCAM	NO	NO
ACTUACIONES ESTRATEGICAS	NO				DESORDAM	NO	NO
AREAS INTEGRAC MULTIMODAL	NO				ROMP JARILL	NO	NO
ANTEJARDIN	0- (N/A)	FRANJA ADEC.	NO	AMBAZA POR AV TORRENCIALES	BAJA	AMENAZA POR INCENDIOS FOR	NO
ESTRUCTURA INTEGR. DE PATRIMONIO	REC. DE INTERES URBANISTICO	NO	PEMP	NO	PEMP CH	NO	NO
	MONUMENTAL	NO	INFL. MONUMENTO	NO	PROTEC. DEL ENTORNO PATRIMONIAL	NO	NO
	INMUEBLE DE INT CULTURAL	NO	DRS	NO			
SECTOR CONSOLIDADO	NO	ESRATO	1	PROTEC. ARQUEOL	NO	ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO	NO
PIRM	NO					INF. DIRECTA AEROPUERTO	NO
PLANES PARCIALES	NO					INF. INDIRECTA AEROPUERTO	NO
						MEJORAMIENTO (POT 90)	SI
						CA_AVTORRENCIAL	NO
						CA_INUND	NO
						CA_INCENDIOS	NO
						VIA ARTERIA	NO
						ALT. MAXIMA	150
						SERVIDUMBRE ALTA TENS	NO
						JETDUCTO	NO

OBSERV Fianle M.V Inter.



**CONVENCIONES**

Perimetro urbano	Protec Entomo Patrim2025_1	Plan parcial 2025 Tipo, Estado	Area integracion multimodal	Am. inundacion por desbordamiento	RESTRICCIONES
Dotacional	Servidumbre alta tension	Ren, Viabilidad	Poligono sujeto al parrafo 2	Alta	Franja Resguardo 2 L Metro
Estructura ecologica principal	Sectores incompatibles al uso residencial	Ren, Proceso	Rango edificabilidad en tratamiento de desarrollo EQ_Manzana_cuidado	Media	Influencia Jeducto DISTANC
Suelo de proteccion por riesgo	Malla vial arterial	Ren, Formulacion	EQ_Plataforma_Terril_E...	Baja	Influencia a 38
Tratamiento urbanistico	Red metro	Ren, Determinantes	Zona Infl Directa aeropuerto	Am. inundacion por encharcamiento	Influencia a 63
Area Actividad	Metro_Zona_reserva	Ren, Adoptado	Area de infl indirecta del Aerop	Alta	Predios Minería Res 765 2023
Aislamiento viaducto metro	NORMA_UNE	Desarrollo, Suspendido	Areas de desarrollo naranja	Media	Areas compatibles con Minería
Parque	UPL - Equipamiento nuevo tipo poligono	D, Predefinido	Sectores aglomeracion economica especializada de produccion artesanal	Am. de inundacion por rompimiento de jarillon	POZ_Usme_ambito
Cable aereo	UPL - EP Senalamientos	D, Formulacion	Predio Urbanistico	Alta	Patio taller
Malla vial intermedia	UPL - Consolidacion	D, Adoptado		Media	Cable aereo franja seguridad
IIC	parques	D, Proceso		PIRM	Cable aereo - Zona de reserva
BIC NAL	UPL - Cambio uso	Sectores consolidados2025		Franja_a decuacion	
Sector interes urbanistico	Corredor_carga	Actuacion_estrategica_2...		Transporte_hidrocarburos	
Zona Inf Monumentos_555	Manzana comercial	Unidad planeamiento local			
PEMP	Red ferrea	Sectores de uso residencial Neto			
Area arqueologica distrital	Respuesta sismica				
	Zonificacion geotecnica				

Forma: 04/03/2023 - Planificación Urbana de Datos Espaciales de la Oficina de Estudios y Políticas Públicas Urbanísticas - Bogotá, D.C. - 2023. Fecha de emisión del documento: 04/03/2023.