



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 27/05/2026 10:28:43 a. m.

Salida VUR No: 26-3-13148

Concepto: 262946

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

27 MAY 2026

Señores:

ANGELS JEANS NEW GENERATION.

johnny17ch@gmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-26-2946**

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 4 ESTE 37 B 73 SUR PISO 2		CHIP: AAA0003LYTO
LOCALIDAD: SAN CRISTOBAL		URBANIZACION: B. LA VICTORIA
UPL: SAN CRISTOBAL		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: Renovación (R)

Por otro lado, el predio se encuentra parcialmente en zona de reserva de Malla Vial Av, de la Victoria.

Al respecto sobre las zonas de reserva, el Artículo 379 del Decreto 555 de 2021, indica "Sobre las áreas de los predios donde se hayan adoptado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanización y construcción, en sus diferentes modalidades en el marco de las normas definidas en este plan para cada área de actividad, con excepción de aquellas que pretendan desarrollar usos residenciales. Los procesos de licenciamiento urbanístico que pretendan desarrollar edificaciones en las zonas de reserva, solo lo podrán hacer con una altura máxima de un (1) piso sin sótanos y sin semisótanos, cumpliendo con las normas del tratamiento urbanístico que le apliquen. El desarrollo del uso dotacional en las zonas de reserva deberá cumplir con las normas establecidas en el presente artículo (...)". (Sublíneas fuera de texto).

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 **AREA 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:

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE					
		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR (NO PERMITIDO)	C 25 MA1 MA8					
	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA HABITACIONALES CON SERVICIOS (NO PERMITIDO)	C 1, 25 MU2 MU3 MA1 MA8					
USO		Área construida en el uso en m2 por predio					
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 MA3 MA3 MA3 MA7 MA7 MA7 MA7 MA7 MA7 MA8 MA8 MA8 MA8 MA8 MA8		
	SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE (PERMITIDO)	C	C MU3	C MU2 MU3	BIA AIA BIA AIA BIA AIA MA1 MA1 MA1 MA1 MA1 MA1 MA8 MA2 MA8 MA2 MA8 MA2 MA3 MA3 MA3 MA3 MA3 MA3 MA7 MA7 MA7 MA7 MA7 MA7 MA8 MA8 MA8 MA8 MA8 MA8		
	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 MA3 MA3 MA3 MA7 MA7 MA7 MA7 MA7 MA7 MA8 MA8 MA8 MA8 MA8 MA8		
	SERVICIOS ESPECIALES (PERMITIDO TIPO 1)	C 11	C 5, 11, MU1 MU3	C 5, 11, MU1 MU2 MU3			





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
INDUSTRIAL		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
		MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2
		MA3		MA3		MA3	
		MA7		MA7		MA7	
		MA8		MA8		MA8	
	SERVICIOS LOGÍSTICOS (PERMITIDO)	C		C		C	
		22		22		22	
				MU3		MU2	
						MU3	
			BIA	AIA	BIA	AIA	BIA
		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
		MA8	MA2	MA8	MA2	MA8	MA2
			MA3		MA3		MA3
			MA7		MA7		MA7
			MA8		MA8		MA8
INDUSTRIAL		C		C		C	
		13, 21		13, 21		13, 21	
				MU3		MU2	
						MU3	
	PRODUCCIÓN ARTESANAL (PERMITIDO)	MA1		MA1		MA1	
		MA2		MA2		MA2	
		MA3		MA3		MA3	
		MA6		MA6		MA6	
		MA7		MA7		MA7	
		MA8		MA8		MA8	
INDUSTRIA LIVIANA (PERMITIDO)	C		C		C		
	16, 22		16, 22		16, 22		
			MU3		MU2		
					MU3		
		MA1		MA1		MA1	
		MA2		MA2		MA2	
		MA3		MA3		MA3	
		MA6		MA6		MA6	
		MA7		MA7		MA7	
		MA8		MA8		MA8	
INDUSTRIA MEDIANA (NO PERMITIDO)	C		C		C		
	12, 22		8, 22		8, 22		
			MU3		MU2		
					MU3		
		MA1		MA1		MA1	
		MA2		MA2		MA2	
		MA3		MA3		MA3	
		MA4		MA4		MA4	
		MA5		MA5		MA5	
		MA6		MA6		MA6	
		MA7		MA7		MA7	
		MA8		MA8		MA8	
	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 URBANÍSTICA (MU)					
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8 MU1 Y MU3					
TIPO 2 (PERMITIDO)	TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8						





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

TIPO 3 (PERMITIDO)	MU1, MU2 Y MU3 TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
---------------------------	---

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 a 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 ² y hasta 15.000 m ² , 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 ² , 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 (electrolíneas) 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 ² , 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 ² , 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





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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 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
CURADORA URBANA 3
ELABORO: AUX. LOANA HUERTAS TIRANO
REVISO: ARQ. EDISON MORIA

