



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 29/05/2026 8:21:10 a. m.

Salida VUR No: 26-3-13429

Concepto: 263102

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

29 MAY 2026

Señores:

CENTRO COMERCIAL FIESTA SUBA.

jorge_ferpe@hotmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-26-3102**

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: CL 147 101 56		CHIP: AAA0214HDMR
LOCALIDAD: SUBA		URBANIZACIÓN: LA NAVETA
UPL: SUBA		Decreto: 555 de 2021
Área de Actividad: AAERAE (Estructurante)		Zona: Receptora de Actividades Económicas.
Sistema de Movilidad:	Con frente o costado a Malla Vial Arterial Construida.	Tratamiento: Renovación (R)

Por otro lado, el predio se encuentra en manzana comercial conforme a la resolución 1975 de 2022 "por lo cual se adopta la cartografía temática que contiene las manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados".

También, el predio se encuentra dentro de la Delimitación de la Actuación Estratégica N° 3 – Ciudadela Educativa y del Cuidado, adoptada mediante el Decreto Distrital 612 del 20 de diciembre de 2023, "Por medio del cual se adopta la Actuación Estratégica Ciudadela Educativa y del Cuidado y se dictan otras disposiciones".

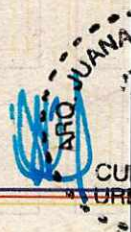
De acuerdo con el plano N° 1/1 – "Delimitación y Planteamiento Urbanístico de la Actuación Estratégica Ciudadela Educativa y del Cuidado", el predio está ubicado en la **Unidad Funcional N° 3**.

Dicho lo anterior, el Artículo 634 "Condiciones normativas particulares y alternativas de cumplimiento de obligaciones urbanísticas para unidades funcionales.", el Decreto 670 del 27 de diciembre de 2025, a la letra indica:

"Las condiciones normativas particulares para las unidades funcionales 1, 2 y 3 se encuentran contenidas en el anexo "21.5 Anexo 4, Condiciones normativas particulares y alternativas de cumplimiento de obligaciones urbanísticas para las unidades funcionales."

Parágrafo 1. La estructuración de las unidades funcionales debe cumplir con las condiciones definidas en el artículo 587 del presente decreto y requiere concepto favorable del Operador Urbano Público de manera previa al proceso de licenciamiento urbanístico en el marco de las normas aplicables a cada tratamiento urbanístico. Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones específicas definidas en el presente decreto.

Parágrafo 2. El índice de construcción aplicable para las unidades funcionales se mantendrá en el nivel básico hasta que se obtenga el aval del Operador Urbano Público para iniciar el proceso de trámite de la respectiva licencia urbanística. De no contar con el respectivo aval, esta condición estará vigente durante el plazo establecido en el





artículo 480 del Decreto Distrital 555 de 2021.

(Artículo 16, Decreto 612 de 2023)

Finalmente, y de conformidad con la información que reposa en el Sistema de Información Geográfico de la Defensoría del Espacio Público, el predio se encuentra parcialmente en una zona correspondiente a unos Bienes Público De Cesión – Zona Verde con RUPI 1922-13 / 1922-16, identificados en los planos de legalización CU4-S.397/4-04.

En estos términos, el artículo 140 del Decreto distrital 555 de 2021 (Revisión POT), a la letra indica:

“Artículo 140. Señalamiento de espacios públicos. *Las zonas definidas como de uso público en los instrumentos de planificación y en los proyectos urbanísticos o parcelaciones aprobados por las autoridades competentes y respaldados por la correspondiente licencia de urbanización, cuando aplique, quedarán afectas a este fin específico, aun cuando permanezcan dentro del dominio privado, con el solo señalamiento que de ellas se haga en los instrumentos de planificación o en las licencias urbanísticas.*

En los proyectos de iniciativa pública que generen espacio público se elaborará el plano definitivo de los diseños aprobados por la entidad encargada de su ejecución. El plano será el documento de soporte para su recibo e inclusión en el inventario de patrimonio inmobiliario de la ciudad, sin que para ello se requiera plano urbanístico.”

(Lo resaltado fuera de texto)

En este sentido, se deberá desarrollar la correspondiente consulta ante el Departamento Administrativo De La Defensoría Del Espacio Público para aclarar dicha inconsistencia, en caso de existir, y establecer si es posible el desarrollo de **USOS URBANOS** sobre las áreas antes descritas.

USO SOBRE LA PARTE QUE NO HACE PARTE DEL RUPI 1922-13 / 1922-16.

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
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR (PERMITIDO)	C 25





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

									MA1 MA8
									C 1, 25 MU2 MU3
									MA1 MA8
									MULTIFAMILIAR - COLECTIVA HABITACIONALES CON SERVICIOS (PERMITIDO)
									Area construida en el uso en m2 por predio
									TIPO 1 Menor a 500
									TIPO 2 Entre 500 y 4.000
									TIPO 3 Mayor a 4.000
									C 15
									C 15 MU1 MU2 MU3
									C 6, 15 MU1 MU2 MU3
									COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS (TIPO 3 – NO PERMITIDO)
									BIA AIA BIA AIA BIA AIA
									MA1 MA1 MA1 MA1 MA1 MA1
									MA8 MA2 MA8 MA2 MA8 MA2
									MA3 MA3 MA3 MA3
									MA7 MA7 MA7 MA7
									MA8 MA8 MA8 MA8
									C
									C
									C
									MU3
									MU2 MU3
									BIA AIA BIA AIA BIA AIA
									MA1 MA1 MA1 MA1 MA1 MA1
									MA8 MA2 MA8 MA2 MA8 MA2
									MA3 MA3 MA3 MA3
									MA7 MA7 MA7 MA7
									MA8 MA8 MA8 MA8
									C
									C
									C
									9, 16
									4, 9, 16 MU1 MU3
									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
									MA7 MA7 MA7 MA7
									MA8 MA8 MA8 MA8
									C
									C
									C
									11
									5, 11, MU1 MU3
									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 MA3
									MA7 MA7 MA7 MA7
									MA8 MA8 MA8 MA8
									C
									C
									C
									22
									22 MU3
									22 MU2 MU3
									BIA AIA BIA AIA BIA AIA
									MA1 MA1 MA1 MA1 MA1 MA1





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

		MA8 MA3 MA7 MA8	MA8 MA3 MA7 MA8	MA8 MA3 MA7 MA8
INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN ARTESANAL (PERMITIDO)	C 13, 21	C 13, 21 MU3	C 13, 21 MU2 MU3
		MA1	MA1	MA1
		MA2	MA2	MA2
		MA3	MA3	MA3
		MA6	MA6	MA6
	INDUSTRIA LIVIANA (PERMITIDO)	C 16, 22	C 16, 22 MU3	C 16, 22 MU2 MU3
		MA1	MA1	MA1
		MA2	MA2	MA2
		MA3	MA3	MA3
		MA6	MA6	MA6
	INDUSTRIA MEDIANA (PERMITIDO)	C 12, 22	C 8, 22 MU3	C 8, 22 MU2 MU3
		MA1	MA1	MA1
MA2		MA2	MA2	
MA3		MA3	MA3	
MA4		MA4	MA4	
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 2 (PERMITIDO)	TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8 MU1 Y MU3		
	TIPO 3 (PERMITIDO)	TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8 MU1, MU2 Y MU3		

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.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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 (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 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 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".





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

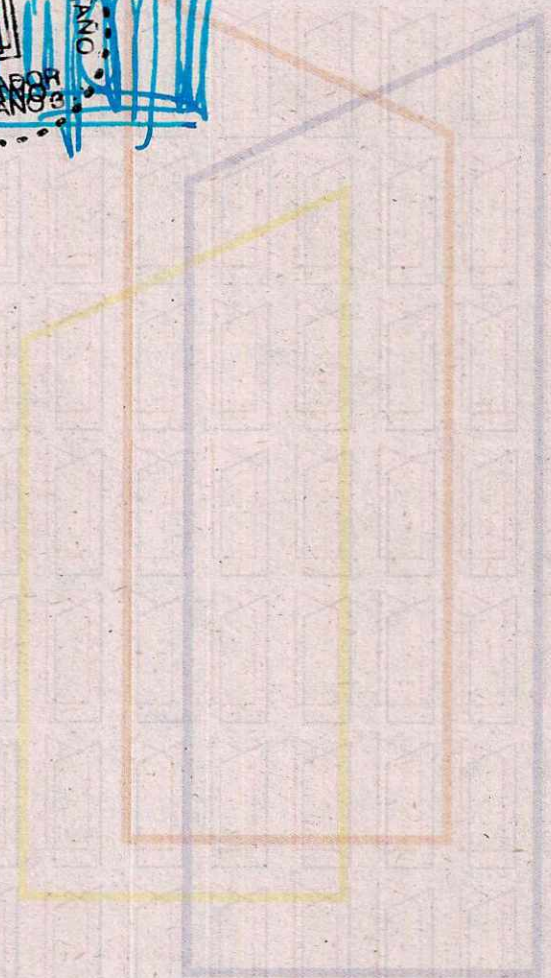
Este concepto se expide con base en la información suministrada por el solicitante, la cual recibimos bajo el principio Constitucional de la buena fé; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo.

Cordialmente,



ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

ELABORÓ: AUX. LOANA HUERTAS TIRANO.
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA.



ashley.llano@curaduria3bogota.com

De: ashley.llano@curaduria3bogota.com
Enviado el: martes, 2 de junio de 2026 1:12 p. m.
Para: 'jorge_ferpe@hotmail.com'
Asunto: Adjunto conceptos de uso 3-26-3102
Datos adjuntos: S26313429.pdf

Cordial saludo,

Adjunto conceptos de uso 3-26-3102
Atentamente,



CURADORA URBANA 3
JUANA SANZ MONTAÑO

ASHLEY LLANO PANTEVIS
ASISTENTE DE TECNOLOGIA
(+57) 601 6353050 Ext 1038
www.curaduria3bogota.com
CL 97 # 13 - 55