



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 16/06/2026 11:02:54 a. m.

Salida VUR No: 26-3-14866

Concepto: 263655

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

16 JUN 2026

Señores:

AMARÉ – BELLEZA CONSIENTE Y AMOR PROPIO.

henkosanidad@gmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-26-3655**

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 85 85 16 LC 10		CHIP: AAA0063HCFT
LOCALIDAD: ENGATIVA		URBANIZACION: BARRIO PARIS GAITAN
UPL: TABORA		Decreto: 555 de 2021
Área de Actividad: AAPGSU (Proximidad)		Zona: Generadora de Soportes Urbanos
Sistema de Movilidad:	Con frente o costado a Malla Vial Arterial Construida.	Tratamiento: Consolidación (C/5-TA).

Por otro lado, el predio se encuentra completamente en las **Franjas de Resguardo y Seguridad** adoptadas por la Resolución 2198 del 06 de octubre de 2023 "Por la cual se adopta la delimitación de la Zona de Reserva de la infraestructura de transporte de pasajeros como franja resguardo definido como la "Infraestructura de Transporte de Pasajeros Línea 2 del Metro de Bogotá, el Sistema de Túnel, las Estaciones de Acceso, la Zona Logística Temporal, el Patio Taller, los Pozos, la Franja de Resguardo y la Franja de Seguridad, y se dictan otras disposiciones". Al respecto la citada resolución, indica:

"La Empresa Metro de Bogotá S.A., a través de las firmas contratistas estableció la Franja de Resguardo, que corresponde a un área que se extiende a cada lado del eje del túnel y cumple con las distancias mínimas en sentido horizontal y vertical como resguardo seguro ante futuras construcciones o edificaciones en superficie cercanas al túnel férreo, a fin de evitar que cualquier obra adyacente al sistema Metro produzca algún perjuicio a su infraestructura y a la operación comercial del sistema.

La Empresa Metro de Bogotá S.A., a través de las firmas contratistas estableció la Franja de Seguridad, que corresponde a un área mayor al área de la Franja de Resguardo que se extiende a cada lado del eje del túnel, y tiene como fin salvaguardar la infraestructura de la Línea 2 del Metro de Bogotá y su entorno."

(Lo resaltado fuera de texto)

Con respecto a las demarcaciones cartográficas correspondientes a las franjas citadas anteriormente, y de acuerdo con el requerimiento de la Empresa Metro de Bogotá, estas deberán ser reglamentadas con posterioridad, una vez sea seleccionado el contratista o concesionario encargado del diseño, la construcción y la puesta en operación de la Línea 2 del Metro de Bogotá. En ese entendido, se deberá elevar la correspondiente consulta a la Empresa Metro de Bogotá.

Finalmente, el predio se encuentra parcialmente en zona de reserva de Malla Vial Arterial Av. Ciudad de Cali.

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).





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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 los usos de: **CÓDIGO CIIU 9602 (PELUQUERÍA Y OTROS TRATAMIENTOS DE BELLEZA), SPA DE UÑAS – MASAJES Y TRATAMIENTOS FACIALES**, clasificados estos como, **Comercio y servicios, Servicios de Oficinas**¹, el artículo 243 "Usos permitidos por área de actividad", **LO PERMITE** siempre que se cumpla con las condiciones aplicables y acciones de mitigación ambiental y urbanísticas asociadas a cada tipología en los siguientes términos:

- **Tipo 1 (Menor a 500 m2, - Condiciones 7 y 20 - Acciones de Mitigación Ambiental, Bajo Impacto Ambiental MA1 y MA8).**
- **Tipo 2 (Entre 500 m2 y 4.000 m2, - Condiciones 7 y 20 - Acciones de Mitigación Ambiental - Bajo Impacto Ambiental MA1 y MA8 / Acciones de Mitigación Urbanística MU3).**

CONDICIONES

7. Hasta 4.000 m2, se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico y del grupo Urbano; también se permite en predios con frente a vías de la malla vial arterial construida y de la 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 4.000 m2, se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico, así como en predios con frente a la malla vial arterial construida.

20. No se permite en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores de uso residencial neto".

ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES: TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8.

No	ACCIÓN MITIGACIÓN	DE	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 luminica cuando colinden con humedales.

ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANISTICOS: TIPO DE MITIGACIÓN URBANISTICA MU3.

¹ **Servicios de Oficinas:** Comprenden a los establecimientos públicos o privados donde son ejercidas principalmente actividades empresariales como dirección, gestión, estudios, diseños, informática, investigación y desarrollo, así como servicios profesionales, especializados, técnicos y/o administrativos.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

No	ACCIÓN DE MITIGACIÓN	CONDICIONES TÉCNICAS
MU3	Operación completa al interior. Destinación de áreas operativas y funcionales para cargue y descargue, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular, con operación completa al interior de la edificación o espacio que desarrolla el uso, que no obstruya la función del espacio público.	CONDICIÓN FÍSICA
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: En todo caso, durante el tiempo de operación del proyecto se debe garantizar el buen estado de las vías circundantes del predio, sin perjuicio de lo que determine el estudio de movilidad.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: La maniobra de los vehículos se deberá realizar dentro del predio, sin generar colas sobre el espacio público y/o vías públicas.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: Los puntos de control de acceso y la capacidad de colas de vehículos que ingresan al estacionamiento de los espacios y/o edificaciones que desarrollan el uso, deben ubicarse al interior del predio.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: No se permite en ningún caso generar bahías de estacionamiento anexas a la vía pública.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: Cuando el Estudio de movilidad lo contemple, se podrán aprobar soluciones de movilidad planteando la utilización del espacio público a través de túneles, vías deprimidas, entre otras. En estos casos, se deberá obtener la correspondiente licencia de intervención y ocupación del espacio público o celebrar el convenio correspondiente con la autoridad administradora del espacio público. En todo caso la circulación peatonal predominará y deberá tener prelación.

*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 TIRIÑO
 REVISÓ: ARQ. EDISON MORIA