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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 5/08/2026 8:35:58 a. m.
Salida VUR No: 26-3-19433

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C., 05 AGO 2026

26-3-03194

Señores:
TAPICERIA CUEROVIA AUTO DESING.
munzablanca@gmail.com
La Ciudad

Radicado interno: 26-3-19370

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-26-3296**

Respetados Señores:

En atención a su solicitud, en la cual manifiesta lo siguiente:

> *"La presente con el fin de solicitar la revisión del concepto de uso de suelos puesto que dice que es por la condición # 8.*
>
> *Adjunto registr5o fotográfico para su validación ya que se cuenta con malla vial y es una cuadra comercial."*

Nos permitimos dar respuesta en los siguienies términos:

Respuesta

Para efectos de atender su solicitud, hay que tener claro que los usos permitidos en el territorio para el suelo urbano en el Distrito Capital, el **Decreto 555 de 2021** los fundamenta para cada Área de Actividad siendo estas, elementos de la Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación, entendida esta como:

> ***"Estructura Socioeconómica, creativa y de innovación.*** *La Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación - ESECI- reconoce la coexistencia de actividades productivas y residenciales, y las ventajas competitivas de la economía bogotana, buscando potenciarlas.*
>
> *Con ese fin, cualifica el espacio urbano, incidiendo así en los factores de localización de la vivienda y el empleo, y asegura la disponibilidad de soluciones habitacionales y espacios adaptados a las nuevas necesidades de los habitantes y de las empresas generadoras de altos niveles de valor agregado, de innovación y de empleos formales y de calidad, considerando la evolución de las actividades de producción (en particular de las industrias 4.0) y concretando las apuestas de la Comisión Regional de Competitividad e Innovación y aquellas que se definan en el marco de la Región Administrativa y de Planeación Especial RAP-E y de la Región Metropolitana Bogotá Cundinamarca.*
>
> *Así mismo, permite la coexistencia de actividades productivas y residenciales, y promueve la permanencia de las industrias tradicionales en el tejido urbano, mejorando los entornos urbanos donde se aglomeran saberes y talentos, y en particular aquellos que dan lugar a aglomeraciones especializadas de producción tradicional, industrias creativas y culturales. Es una estructura dinámica, que modela y transforma constantemente el territorio urbano y rural, en la medida en que las relaciones económicas y sociales evolucionan, para un modelo de ocupación que busca un territorio productivo, inclusivo, diverso, sostenible.*
>
> *Incluye todas aquellas áreas del Distrito que prestan Grandes Servicios Metropolitanos, las áreas de aglomeración especializada y diversificada, las Áreas de Desarrollo Naranja – Distritos Creativos y el resto de las áreas de producción tradicional que el presente Plan busca potenciar y cuya permanencia en el territorio contribuye a caracterizarlos y protegerlos.*
>
> *Los elementos de la Estructura Socioeconómica, creativa y de innovación figuran en el Mapa CG-6 "Estructura Socioeconómica, creativa y de innovación" y CU-6 "Estructura Socioeconómica, creativa y de innovación" y se clasifican de acuerdo con el área de actividad en la que se localizan y según su función, de la siguiente manera:*

Área de Actividad	Función en la ESECI
Grandes Servicios Metropolitanos	*Áreas geográficas que permiten la integración metropolitana, regional e internacional a partir de la prestación de servicios o vinculación de funciones estratégicas y actividades económicas de alcance regional y global y las soluciones habitacionales que las acompañen, cumpliendo con las disposiciones establecidas en el presente Plan.* *Los elementos de esta área, de acuerdo con su definición, estarán compuestos por:* *1.Borde aeroportuario y Anillo Logístico de Occidente.* *2.Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación.* *3.Zona Industrial de Bogotá –ZIBO- en Puente Aranda.* *4.Parque industrial San Benito* *5.Zona Industrial La Factoria.* *6.EcoParque de San Benito.* *7.Ecosistema de Educación Superior - Grandes Campus Universitarios.* *8.Clusters de servicios médicos y hospitalarios.* *9.Parques y equipamientos de escala metropolitana para eventos culturales, deportivos y ferias.*
Estructurante	*Áreas geográficas que promueven la competitividad generando oportunidades de empleo y densificación residencial, aprovechando las ventajas de la ciudad y las infraestructuras de soporte y habitabilidad.* *Los elementos de esta área, de acuerdo con su definición, estarán compuestos por:* *1.Proyectos Integrales de Vivienda.* *2.Gran Ecosistema Económico y Productivo que contiene las economías de aglomeración diversificadas y especializadas consolidadas o por consolidar – Corazones Productivo de escala urbanas:* *a.Eje de servicios empresariales de la Avenida del Dorado.* *b.Los centros financieros y de servicios empresariales: Centro Internacional, Chapinero, Teleport y otros* *c.Áreas de Desarrollo Naranja - Distritos creativos, distritos culturales, Distrito en algún campo específico de las artes o la creatividad.* *3.Economías de aglomeración con énfasis de especialización – Corazones productivos de escala urbana- compuestas por:* *a.Sectores de producción tradicional: El Restrepo, el 12 de octubre, el 7 de agosto, el Ricaurte* *b.Clusters de Tecnología: Unilago y otros a consolidar* *c.Clústers de comercio masivo (San Andresitos, San Victorino - Gran San, UniLago, La Alquería – Venecia, etc)* *d.Centros de Abasto Mayorista* *e.Grandes Centros Comerciales* *f.Clusterización de actividades relacionadas con la movilidad férrea, alrededor de los patio-talleres del metro y a lo largo de los corredores de Regiotram* *g.Cluster Hotelero y Zonas de Interés Turístico, incluyendo los Corredores inteligentes de turismo (COINT) y los elementos de las Estructuras Ecológica Principal e Integradora de Patrimonios, Cables, Plazas de Mercado y otras infraestructuras con especial vocación turística.*

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

	4.Centralidades económicas y de vivienda Lagos de Torca, Reverdecer del Sur y Tres Quebradas. *5.Actuaciones Estratégicas y Áreas de Integración Multimodal* *6.Piezas Rurales.*
Proximidad	*Áreas geográficas que generan condiciones para impulsar el desarrollo económico, social y cultural en el ámbito local, que junto con la formación del talento humano asegure vitalidad a nivel de Unidad de Planeación Local y territorios rurales. En estas áreas se materializa la ciudad accesible de menos de 20 minutos, en términos de las actividades asociadas a la vivienda, aglomeraciones productivas en proceso de consolidación y corredores comerciales al servicio de las economías locales.* *Los elementos de esta área, de acuerdo con su definición, estarán compuestos por:* *1.Calles comerciales y corredores verdes de proximidad (Tejido económico local - corredores en vías secundarias).* *2.Plazas fundacionales.* *3.Tejido económico incipiente y en consolidación local y rural."*

Por otro lado, el artículo 234 del Decreto Distrital 555 de 2021, Numeral 4 a la letra indica:

> ***"4. Servicios al automóvil.*** *Corresponden a los establecimientos cuya actividad principal es la venta de bienes y* ***prestación de servicios relacionados con los vehículos automotores*** *y a la maquinaria. No incluye usos industriales."*

Finalmente, el único mecanismo con el que se cuenta para poder establecer que un uso de suelo sea o no permitido en el área urbana, el artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, a la letra dice:

> ***"Artículo 243. Usos del suelo permitidos por área de actividad.*** ***Los usos del suelo permitidos para cada Área de Actividad se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación****. Adicionalmente, los usos del suelo permitidos están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales correspondientes.*
>
> *Los usos del suelo permitidos, y sus condiciones de localización e implantación por área de actividad, son los siguientes:"*
>
> *(...)*

USO		***ÁREA DE ACTIVIDAD***			
		PROXIMIDAD			
USO		***Área 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***
COMERCIO Y SERVICIOS	***SERVICIOS AL AUTOMOVIL***	*R 8, 16, 20*		[redacted]	[redacted]
		BIA	*AIA*		
		MA1 MA8	*MA1 MA2 MA3 MA7 MA8*		

(Lo resaltado fuera de texto)

Para que el uso sea considerado como permitido, debe haber cumplimiento de todas condiciones (8, 16, 20), que para el caso que nos ocupa, y en una lectura a la condición 8

"Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.",

Se debe entender que una actividad es permitida **para los predios que tengan frente a la malla Vial Arterial construida**, situación que **no se cumple** dada la localización del predio en función al **sistema de movilidad**, por consiguiente, se ratifica lo expuesto en el concepto de uso **CU3-26-3296** del 04 de junio de 2026 en el entendido que el uso de: **TAPICERÍA,** clasificado este como como **Comercio y Servicios – Servicios al Automóvil**, **NO SE ENCUENTRA PERMITIDO** en el predio objeto de consulta.

NOTA:

Este oficio 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.
REVISO: ARQ. EDISON MORA