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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: **28/08/2026** 12:25:23 p. m.
Salida VUR No: **26-3-21200**
Concepto: **265613**
Tipo **Documento: Concepto de Uso**

Bogotá D.C.,

28 AGO 2026

Señores:
PARQUEADERO D&M ÁF.
tramitescapitalgov@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-26-5613**

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: AC 12 88 D 31	**CHIP**: AAA0137OMJZ

LOCALIDAD: KENNEDY	**BARRIO**: VEREDA EL TINTAL URBANO
UPL: TINTAL	**Decreto**: 555 de 2021

Área de Actividad: AAERAE (Estructurante)		**Zona:** Receptora de Actividades Económicas.
Sistema de Movilidad:	Con frente o costado a Malla Vial Intermedia.	**Tratamiento:** Desarrollo (D/RG 2).

Por otro lado, **EL PREDIO SE ENCUENTRA PARCIALMENTE EN ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL** de la siguiente manera:

COMPONENTE	CATEGORÍA	ELEMENTO	INSTRUMENTO DE MANEJO
Áreas de especial Importancia Ecosistémica.	Sistema hídrico.	Cuerpos hídricos Artificiales. **CANAL ALSACIA**	N/A

Ríos y quebradas. **CORRIENTES DE AGUA NATURALES CANALIZADAS** o en estado natural que hacen parte del sistema de aguas continentales, dominado esencialmente por el flujo permanente o semipermanente de agua y sedimentos y en cuyo proceso se genera un conjunto de geoformas asociadas que conforman el sistema fluvial.

La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, bajo la coordinación de la autoridad ambiental competente realizará intervenciones de recuperación, restauración, mantenimiento y protección ambiental que permitan mejorar la calidad de los ríos, quebradas y humedales, así como soluciones basadas en naturaleza, intervenciones hidráulicas e infraestructuras permitidas de conformidad con el régimen de usos, que mejoren los servicios ecosistémicos.

Las autoridades ambientales competentes o la comisión conjunta cuando aplique, deberán realizar el acotamiento de ríos y quebradas, lagos y lagunas, humedales y nacimientos de agua conforme a lo definido en el Decreto 1076 de 2015 adicionado por el Decreto 2245 de 2017 o la norma que lo modifique o sustituya.

En todo caso, las áreas que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal en cualquiera de sus componentes, categorías y elementos constituyen **SUELO DE PROTECCIÓN**.

Al respecto, el parágrafo 1 del artículo 12 del Decreto 555 de 2021, indica:

> *"**Parágrafo 1**. El suelo de protección está constituido por las zonas y áreas de terreno localizadas dentro de cualquiera de las anteriores clases de suelo, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse ..."* (Sublíneas fuera de texto)."

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

En este sentido y en relación con lo expuesto, los desarrollos por construcción para los usos urbanos **(CÓDIGO CIIU 5320 (ACTIVIDADES DE MENSAJERÍA), CÓDIGO CIIU 5210 (ALMACENAMIENTO Y DEPÓSITO), PARQUEADERO, CÓDIGO CIIU 4520 (MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES) Y CÓDIGO CIIU 4732 (COMERCIO AL POR MENOR DE LUBRICANTES (ACEITES, GRASAS), ADITIVOS Y PRODUCTOS DE LIMPIEZA PARA VEHÍCULOS AUTOMOTORES))** no se encuentran permitidos en el parte que se encuentra en el interior de la Estructura Ecológica Principal.

Por otro lado, el predio hace parte del Plan Parcial del Desarrollo denominado *"Tintalito Mazuera Occidental"*, adoptado mediante Decreto Distrital 805 del 20 de diciembre de 2018, ubicando al predio en la UAU o UG 2 – Manzana 3, **sin haber surtido el proceso de desarrollo por urbanización.**

Al respecto del desarrollo del predio que hace parte de una UAU **(Unidad de Actuación urbanística)**, el artículo 2.2.4.1.6.1.1 del decreto nacional 1077 del 2015, define lo siguiente:

> ***Artículo 2.2.4.1.6.1.1 Unidad de actuación urbanística.*** *Es el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento territorial* ***que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento*** *con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios, conforme con lo previsto en el Capítulo V de la Ley 388 de 1997.*
>
> *Delimitada la respectiva unidad de actuación urbanística en los términos que se reglamentan en la Subsección 2 de esta sección,* ***para el desarrollo de cada unidad se deberá obtener una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general*** *en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del presente decreto o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.*

(Sublineas con negrita fuera de texto)

Por otro lado, el Parágrafo, Articulo 242 del decreto distrital 555 de 2021 establece:

> *"**Parágrafo:** 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 urbanística."*

En estos términos, y en relación con lo expuesto, los usos permitidos para el predio, se concretan una vez se obtenga y se concrete la correspondiente licencia de urbanización de que trata el artículo 2.2.4.1.6.1.1 del decreto nacional 1077 del 2015.

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. LOAÑA HUERTAS TIRANO
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA