



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 8/09/2026 10:16:35 a. m.

Salida VUR No: 26-3-22500

Concepto: 265974

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

08 SEP 2026

Señores:

**GABISCAM.**

asesordocumentos1@gmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-26-5974**

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                                                               |                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>DIRECCIÓN ACTUAL:</b> TV 49 D 70 77 SUR                                 | <b>CHIP:</b> AAA0020AJMR                         |
| <b>LOCALIDAD:</b> CIUDAD BOLIVAR                                           | <b>URBANIZACIÓN:</b> DESARROLLO JERUSALÉN        |
| <b>UPL:</b> ARBORIZADORA                                                   | <b>Decreto:</b> 555 de 2021                      |
| <b>Área de Actividad:</b> AAPRSU (Proximidad)                              | <b>Zona:</b> Receptora de Soportes Urbanos       |
| <b>Sistema de Movilidad:</b> Con frente o costado a Malla Vial Intermedia. | <b>Tratamiento:</b> Mejoramiento Integral (MI/3) |

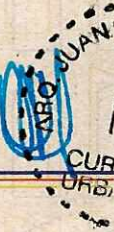
## USOS:

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 CIU 9512 (MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE EQUIPOS DE COMUNICACIÓN), CÓDIGO CIU 3319 (MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE OTROS TIPOS DE EQUIPOS Y SUS COMPONENTES N.C.P.) Y CÓDIGO CIU 4741 (COMERCIO AL POR MENOR DE COMPUTADORES, EQUIPOS PERIFÉRICOS, PROGRAMAS DE INFORMÁTICA Y EQUIPOS DE TELECOMUNICACIONES EN ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS)**, el Decreto 555 de 2021 establece lo siguiente:

1. El uso de: **CÓDIGO CIU 4741 (COMERCIO AL POR MENOR DE COMPUTADORES, EQUIPOS PERIFÉRICOS, PROGRAMAS DE INFORMÁTICA Y EQUIPOS DE TELECOMUNICACIONES EN ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS)**, clasificado esto





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

como **comercio y servicios, comercios y servicios básicos**<sup>1</sup>, el artículo 243 "Usos permitidos por área de actividad", **LO PERMITE** siempre que se cumpla con las condiciones aplicables y acciones de mitigación ambiental asociadas a la siguiente tipología, en los siguientes términos:

- **Tipo 1 (Menor a 500 m2, condiciones 3, 15 y 20 - Acciones de Mitigación Ambiental, Bajo Impacto Ambiental MA1 y MA8).**
- 2. El uso de: **CÓDIGO CIU 9512 (MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE EQUIPOS DE COMUNICACIÓN)**, clasificado este como, **Comercio y servicios, Servicios de Oficinas**<sup>2</sup>, 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).**
- 3. Los usos de: **CÓDIGO CIU 3319 (MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE OTROS TIPOS DE EQUIPOS Y SUS COMPONENTES N.C.P.)**, clasificados estos como **Comercio y servicios, Servicios al Automóvil**<sup>3</sup>, el artículo 243 "Usos permitidos por área de actividad", **NO LO PERMITE**, por no cumplir la condición 8 que a la letra dice:

#### "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."

#### CONDICIONES:

- 3. Hasta 100 m2 se permite sin restricción.  
De más de 100 m2, 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. 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".
- 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.

<sup>1</sup> **Comercios y servicios básicos.** Corresponden a los locales cuya actividad principal es el intercambio de bienes y servicios directamente accesibles a la clientela, incluyendo las superficies destinadas al almacenamiento y bodegaje, cuando son inferiores a un tercio ( $\frac{1}{3}$ ) del área construida en el uso comercial y de servicios. Se incluyen en esta categoría los servicios de parqueadero, restaurantes, de entretenimiento, juegos de suerte y azar, de habilidad y destreza y los establecimientos para venta y servicios a bicicletas, patinetas o vehículos de micromovilidad.

<sup>2</sup> **Servicios de Oficinas:** Comprende 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.

<sup>3</sup> **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.





De más de 4.000 m<sup>2</sup>, se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico, así como en predios con frente a la malla vial arterial construida.

15. En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos (N/A).
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 lumínica cuando colinden con humedales. |

## ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANÍSTICOS: TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA MU3.

| No  | ACCIÓN MITIGACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | DE | 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. |    | <b>CONDICIÓN FÍSICA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    | 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.





## CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

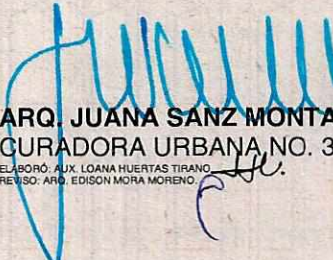
NIT: 51.630.853-4

### 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 NO. 3**  
ELABORÓ: AUX. LOANA HUERTAS TIRANO  
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO

