



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 23/09/2026 12:26:06 p. m.

Salida VUR No: 26-3-23942

Concepto: 266343

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

23 SEP 2026

Señores:

RIDERS CLUB SAS.

contacto@theridersclub.com.co

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-26-6343**

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 119 B 6 A 24	CHIP: AAA0101SEHY
LOCALIDAD: USAQUEN	URBANIZACIÓN: MUNICIPIO DE USAQUEN
UPL: USAQUEN	Decreto: 555 de 2021
Área de Actividad: AAPGSU (Proximidad)	Zona: Generadora de Soportes Urbanos
Sistema de Movilidad: Sin frente o costado a Malla Vial Arterial Construida o Malla Vial Intermedia.	Tratamiento: Conservación (CO/3)

En atención a su solicitud, por medio de la cual nos manifiesta:

1. Si las actividades identificadas con los códigos CIU 5611, 5613, 5630 y 4771, desarrolladas de manera simultánea en un mismo establecimiento de comercio, se encuentran permitidas en el predio de la referencia, y cuál es la clasificación que corresponde a cada una de ellas conforme a los artículos 235 y 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, con indicación del grupo, tipo y escala.
2. Las condiciones específicas que el cuadro de usos del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021 impone a cada uno de los usos consultados en el Área de Actividad de Proximidad - AAP, identificadas por su número y transcritas en su integridad.

Respuesta: 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 5611 (EXPENDIO A LA MESA DE COMIDAS PREPARADAS)**, **CÓDIGO CIU 5613 (EXPENDIO DE COMIDAS PREPARADAS EN CAFETERÍAS)**, **CÓDIGO CIU 5630 (EXPENDIO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS PARA EL CONSUMO**

ARQ. JUANA



DENTRO DEL ESTABLECIMIENTO) Y CÓDIGO CIU 4771 (COMERCIO AL POR MENOR DE PRENDAS DE VESTIR Y SUS ACCESORIOS (INCLUYE ARTÍCULOS DE PIEL) EN ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS), el Decreto 555 de 2021 establece los siguiente:

1. Los usos de: **CÓDIGO CIU 5611 (EXPENDIO A LA MESA DE COMIDAS PREPARADAS), CÓDIGO CIU 5613 (EXPENDIO DE COMIDAS PREPARADAS EN CAFETERÍAS) Y CÓDIGO CIU 4771 (COMERCIO AL POR MENOR DE PRENDAS DE VESTIR Y SUS ACCESORIOS (INCLUYE ARTÍCULOS DE PIEL) EN ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS)**, clasificados estos como, **comercio y servicios, comercios y servicios básicos¹**, el artículo 243 "*Usos permitidos por área de actividad*", **LO PERMITE Hasta 100 m2**, 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 5630 (EXPENDIO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS PARA EL CONSUMO DENTRO DEL ESTABLECIMIENTO)**, clasificado este como **Comercio y Servicios, Servicios especiales²**, el artículo 243 "*Usos permitidos por área de actividad*", **NO LO PERMITE** por las condiciones de Bien de Interés Cultural y adicionalmente por no cumplir la condición 10 que a la letra dice:

"CONDICIONES:

- 10 Únicamente hasta 100 m2. 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".
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*" (N/A).

¹ **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 (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.

² **Servicios Especiales.** Corresponden a los establecimientos cuya actividad principal está destinada a público adulto, caracterizados principalmente por cualquiera de estas actividades: a) el expendio de bebidas embriagantes para el consumo dentro del establecimiento; b) el servicio de estancia por horas en residencias o moteles (no inscritos en el Registro Nacional de Turismo), c) **encuentros sexuales, incluidas las actividades sexuales pagadas; d) la proyección de contenido sexual explícito no apto para menores de edad, ni que reproduzca, utilice o promueva contenido alusivo a la explotación sexual comercial de niñas, niños y adolescentes, trata de personas y explotación sexual; e) la prestación de servicios donde se ejecuten música o ruidos que puedan afectar la tranquilidad.**



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

No	ACCIÓN DE MITIGACIÓN	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.

*Clasificación de usos artículos 94, 234, 235 y 238, Decreto 555 de 2021.

- De manera especial, sobre la condición 3. El reporte informativo de uso del suelo expedido por la Secretaría Distrital de Planeación el 4 de septiembre de 2026 indica que dicha condición permite el uso "hasta 100 m² sin restricción" y que, "de más de 100 m², se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia". El mismo reporte registra que el predio tiene "Lote con Frente a Tipo de Vía: LOCAL" y que "Predio se ubica en Red de Infraestructura Vial: NO". En consecuencia, solicito precisar (a) si el umbral de 100 m² se computa sobre el área construida total del inmueble, sobre el área destinada exclusivamente a los usos de comercio y servicios, o sobre el área de atención al público; (b) si, teniendo el predio frente únicamente a vía local, los usos consultados resultan permitidos cuando el área destinada a ellos supere los 100 m²; y (c) en caso negativo, si existe excepción, situación jurídica consolidada, licencia previa o régimen especial aplicable al predio que habilite un área mayor.

Respuesta: Si, el rango de m² mencionados se refiere a los m² construidos para el uso. En la sección 1.1. "conceptos y definiciones", del capítulo 1. "normas urbanísticas comunes a los tratamientos urbanísticos", del anexo 5.1. "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos", del Decreto 670 de 2025 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.", indica:

"Área construida en el uso: Corresponde al Área Construida para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad, aplicada para un uso en particular, descontando ductos, equipamiento comunal privado, circulaciones comunes, cuartos de acopio, balcones y terrazas."

- Sobre el código CIU 5630, si el expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento se encuentra permitido de manera autónoma en el Área de Actividad de Proximidad, o únicamente como actividad complementaria y conexas al servicio de expendio de comidas preparadas; cuáles son la escala máxima las condiciones y las restricciones de localización que le aplican; y si su ejercicio está sujeto a distancias mínimas respecto de equipamientos educativos, de culto o de salud.

Respuesta: el uso para el CÓDIGO CIU 5630 (EXPENDIO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS PARA EL CONSUMO DENTRO DEL ESTABLECIMIENTO) no se encuentra como permitido ni de manera principal o complementario.

- Los efectos que sobre los usos consultados producen el tratamiento urbanístico de Conservación y la localización del predio en Sector de Interés Urbanístico; que intervenciones físicas resultan admisibles en la edificación; si la adecuación del inmueble para los usos consultados requiere aprobación o concepto favorable previo del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC en los términos del artículo 82 del Decreto Distrital 555 de 2021; y si a la fecha esa entidad ya adoptó el manual de lineamientos y condiciones de intervención allí previsto.





Respuesta: El predio se encuentra en Sector de Interés urbanístico y corresponde a Bien de Interés Cultural del grupo Urbano, Cualquier intervención requiere de aprobación previa por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

Los usos en los Bienes de Interés Cultural serán los establecidos en el área de actividad correspondiente, con excepción de los usos de bodegas, servicios al automóvil, industria mediana o pesada y **servicios especiales**, y todos aquellos indicados en el cuadro de usos del presente Plan, salvo que se demuestre en el marco del anteproyecto que el uso corresponde con el originalmente establecido para el inmueble.

6. Si por encontrarse el predio en Área de Desarrollo Naranja - ADN en los términos del Subcapítulo 4 "Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación - ESECI", artículos 100 y 101 del Decreto Distrital 555 de 2021, aplican condiciones, incentivos o exigencias adicionales a los usos consultados.

Respuesta: No aplica ningún tipo de incentivos o exigencias para los usos consultados por ustedes.

7. Cuál licencia urbanística se requiere para habilitar los usos consultados - licencia de construcción en modalidad de adecuación, acto de reconocimiento de la existencia de la edificación, u otra -, teniendo en cuenta que el artículo 242 del Decreto Distrital 555 de 2021 dispone que "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; e informar si el predio cuenta con licencia de construcción aprobada y vigente y cuáles usos autoriza

Respuesta: Para la obtención de licencia, ya depende por parte de ustedes la consulta ante la Secretaría Distrital de Planeación respecto a los antecedentes del predio, y así mismo poder obtener información si ya se tramita alguna Licencia de Construcción. En cuanto a la parte de habilitación de los usos ya depende las obras y requerimientos para los cuales ustedes necesitan el uso consultado.

8. El número de cupos de estacionamiento exigibles para los usos consultados y el alcance de la nota del reporte según la cual, en los Sectores de Interés Urbanístico, "se permiten parqueaderos únicamente subterráneos"; en particular, si esa restricción impide habilitar cupos en superficie, en antejardín o en la primera planta de la edificación.

Respuesta: Este requerimiento se encuentra dentro de otras actuaciones de los Curadores Urbanos denominada **CONCEPTO DE NORMA** el cual genera una expensa, que tiene un valor de \$ 519.791. Por tal motivo si están interesados en obtener este concepto, deberán acercarse a la Curaduría y cancelar el valor correspondiente.

"...Concepto de norma urbanística. Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas" ...

(Negrita fuera de texto)

9. Las acciones de mitigación exigibles conforme al parágrafo 5 del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021 --mitigación de impactos urbanísticos (MU), mitigación de impactos ambientales (MA) y mitigación de impactos a la movilidad--; si procede estudio de movilidad para el proyecto; y el trámite y la oportunidad de la autodeclaración del uso ante la Secretaría Distrital de Ambiente.





Respuesta: Para el estudio de movilidad es necesario revisar la Resolución 132490 del 2023 "Por medio del cual se reglamenta el procedimiento, requisitos y plazos para la formulación y aprobación de los estudios de movilidad, las acciones de mitigación sobre la movilidad y se dictan otras disposiciones".

Por otro lado, el Artículo 246 "Aplicación de las acciones de mitigación de impactos ambientales", del Decreto 555 de 2021 indica:

"Para la identificación de las acciones de mitigación de impactos ambientales aplicables al uso a implantar o reconocer, se deberán realizar los siguientes pasos:

1. Auto declaración por impacto: Para la implantación o reconocimiento de los usos dotacional 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 siguiente tabla. Para el caso del uso industrial, la clasificación estará dada según el artículo de clasificación del uso industrial.

Uso de BAJO impacto ambiental	Uso de alto impacto ambiental:
ASPECTO AMBIENTAL	
RESIDUOS PELIGROSOS	
Es Micro generador de residuos peligrosos (hasta 100.0 kg/mes calendario) incluidos en las corrientes descritas en los anexos del Decreto Nacional 4741 de 2005 o la norma que la modifique o sustituya.	Es Mediano generador o gran generador (mayor a 100 kilogramos mensuales) de residuos peligrosos descritos en los anexos del Decreto Nacional 4741 de 2005 o la norma que la modifique o sustituya.
PRESIÓN SONORA	
El horario de funcionamiento del establecimiento es diurno y genera al exterior máximo 55 decibeles de los niveles estándares máximos permisibles de emisión de ruido señalados en el Artículo 9° - Estándares máximos permisibles de emisión de ruido, de la resolución 627 del 2006; las disposiciones contenidas en el Decreto 1076 del 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.	El horario de funcionamiento del establecimiento es diurno y/o nocturno y genera al exterior por encima de 55 decibeles hasta los niveles estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido expresados en decibeles DB(A) para el Sector C. (Ruido Intermedio Restringido), de la resolución 627 del 2006 y las disposiciones contenidas en el Decreto 1076 del 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.
EMISIONES ATMOSFÉRICAS POR FUENTES FIJAS	
Genera emisiones al exterior que no requieren estudio ni permiso pero que necesitan dispersión de manera adecuada, según la reglamentación del Ministerio de Ambiente, Decreto 948 del 1995 y Resolución 619 de 1997, o la norma que lo modifique o sustituya.	Genera emisiones al exterior que requieren de estudio y permiso de emisiones, según la reglamentación del Ministerio de Ambiente, Decreto 948 del 1995 y Resolución 619 de 1997, o la norma que lo modifique o sustituya.
EMISIONES ATMOSFÉRICAS POR OLORES	
La actividad desarrollada en el establecimiento no produce sustancias generadoras de olores ofensivos y/o no se encuentra dentro de las actividades descritas en la Resolución del Ministerio de Ambiente 1541 de 2013, o la norma que la modifique o sustituya; o genera olores que se puedan mitigar a través de sistemas de control.	La actividad desarrollada en el establecimiento emite sustancias generadoras de olores ofensivos y/o se encuentra dentro de las actividades descritas en la Resolución Min Ambiente 1541 de 2013 o la norma que la modifique o sustituya.
Condiciones: i. Todo establecimiento de uso no industrial y no residencial que, dentro de sus actividades presente al menos una de las características descritas en la columna denominada "Uso de alto impacto ambiental", se clasificará automáticamente como impacto ambiental alto. ii. En caso que en la auto declaración el tipo de impacto ambiental sea bajo, no se requiere concepto previo al proceso de licenciamiento. iii. En caso que en la auto declaración el tipo de impacto ambiental sea alto, se deberá obtener concepto previo de la entidad ambiental. En todo caso, las autoridades ambientales harán control posterior; este podrá hacerse bajo los programas de Inspección Vigilancia y Control - IVC. iv. Las autoridades ambientales deberán mantener actualizada y publicada la georreferenciación de la localización de los usos con la clasificación de la auto declaración de impacto ambiental, que facilite la	



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Identificación y el control de los aspectos ambientales mencionados en el presente artículo"

10. Cualquier otra condición, restricción, obligación o exigencia normativa aplicable al predio y a los usos consultados que resulte relevante para el desarrollo del establecimiento de comercio proyectado.

Respuesta: No, ya que todas las condiciones de cumplimiento fueron mencionadas anteriormente.

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

