



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 24/09/2026 7:18:06 a. m.

Salida VUR No: 26-3-24079

Concepto: 266407

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

Señores:

RICARDO GOENAGA

abg.angelaforeroj@gmail.com

La Ciudad

24 SEP 2026

REFERENCIA:

CONCEPTO DE USO CU3-26-6407

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 116 A 70 G 93	CHIP: AAA0058DTPA
LOCALIDAD: SUBA	URBANIZACIÓN: URBANIZACION SAN NICOLAS BARRIO POTOSI CODIGO 05401
UPL: NIZA	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: Consolidación (C/2)

USOS:

Los usos del suelo permitidos para el **ÁREA DE ACTIVIDAD PROXIMIDAD**, se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, 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).

Los usos dotacionales están sujetos a los Tipos de equipamientos según su área construida, condiciones de localización e implantación de equipamientos y estándares de calidad espacial (Artículo 172, 173 y 174 – Decreto 555 de 2021). La clasificación de estos equipamientos se encuentra dada en el (Artículo 94 – Decreto 555 de 2021).

Para la implantación o reconocimiento de los usos dotacionales 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 tabla del artículo 246 del Decreto 555 de 2021. Para el caso del uso industrial, la clasificación estará dada según el artículo de clasificación del uso industrial (Artículo 238 Decreto 555 de 2021).

En relación con los usos para el **AREA DE ACTIVIDAD (PROXIMIDAD)** el artículo 243, Decreto 555 de 2021 "Usos permitidos por área de actividad", permite los que a continuación se mencionan, siempre que cumpla con las condiciones y acciones de mitigación asociadas a cada uso, en los siguientes términos:

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	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS (PERMITIDO TIPO 1 HASTA 100 m2)	C 3, 15, 20	C 4, 15, 20 MU1	





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

			MU3			
	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8		
	C 7, 20		C 7, 20 MU3		C 7, 20 MU2 MU3	
SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE (NO PERMITIDO)	BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
SERVICIOS AL AUTOMÓVIL (NO PERMITIDO)	R 8, 16, 20		BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8		
SERVICIOS ESPECIALES (NO PERMITIDO)	R 10, 11, 20		BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8		
SERVICIOS LOGÍSTICOS (NO PERMITIDO)	R 12, 20, 22, 24		BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8		

Convenciones:

P: Uso Principal.

C: Uso Complementario.

R: Uso Restringido.

1, 2, 3, 4...: Condiciones.

MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.

MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes.

BIA: Bajo Impacto Ambiental.

AIA: Alto Impacto Ambiental.

*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.

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.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

	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".
4	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, 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.
20	No se permite en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores de uso residencial neto".

*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. CRISTIAN RINCON.
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA.

CURADOR
URBANO 3