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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 29/09/2026 12:15:56 p. m.
Salida VUR No: 26-3-24450

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C., 29 SEP 2026

26-3-04097

Señores:
FULL WASH AUTOLAVADO.
poloche20m@gmail.com
La Ciudad

Radicado interno Curaduría: 26-3-25536

ASUNTO: **CONCEPTO DE USO CU3-26-2007**

Respetados Señores:

Atendiendo su solicitud por medio de la cual nos manifiesta:

*"**PRIMERA:** ACLARAR Y COMPLEMENTAR el Concepto de Uso CU3-26-2007 precisando de manera expresa la totalidad de las condiciones de localización aplicables al uso de AUTOLAVADO - SERVICIOS AL AUTOMÓVIL en el predio identificado con CHIP AAAO017CLSY.*

***SEGUNDA:** Determinar expresamente si el predio ubicado en la Calle 63 Sur No. 71 B- 70 se encuentra dentro de una manzana comercial prevista en el proyecto urbanístico aprobado de la Urbanización El Cortijo, actualmente identificada como "Ismael Perdomo".*

***TERCERA:** En caso afirmativo, precisar si dicha circunstancia permite satisfacer el segundo supuesto de la condición 8 del artículo 243 del Decreta Distrital 555 de 2021.*

***CUARTA:** En caso de considerar que el predio no hace parte de una manzana comercial, indicar expresamente:*

- ***a.** El acto administrativo urbanístico que sustenta dicha conclusión.*
- ***b.** E plano urbanístico consultado.*
- ***c.** La identificación de la manzana correspondiente.*
- ***d.** La destinación urbanística asignada a dicha manzana*
- ***e.** Las razones técnicas y jurídicas por las cuales se descarta su carácter comercial.*

***QUINTA:** Remitir identificar los antecedentes urbanísticos de la Urbanización El Cortijo, particularmente el plano urbanístico aprobado y los documentos que permitan verificar la destinación de las manzanas.*

***SEXTA:** Precisar cuál fue la fuente cartográfica utilizada para determinar que el predio no presenta frente o costado a malla vial arterial construida y explicar técnicamente dicha conclusión.*

***SÉPTIMA:** Precisar si el análisis efectuado tuvo en consideración eventuales licencias urbanísticas, reconocimientos, antecedentes de uso o actuaciones urbanísticas anteriores relacionadas con el predio identificado con CHIP_ AAA0017CLSY.*

***OCTAVA:** Precisar el área construida y/o área de uso tomada como referencia para la clasificación del autolavado y señalar cuál es el rango o categoría correspondiente dentro de la estructura de usos del artículo 243 del Decreto Distrital| 555 de 2021.*

***NOVENA:** En caso de determinarse que el uso puede localizarse en el predio bajo alguno de los supuestos de la condición 8, indicar cuáles serían las acciones de mitigación urbanística, ambiental y de movilidad que eventualmente resultarían exigibles para su implantación o reconocimiento.*

***DÉCIMA:** En caso de mantenerse la conclusión de que el uso no se encuentra permitido, se solicita que la Curaduría exponga de manera clara, completa, individualizada y verificable las razones técnicas y jurídicas por las cuales el predio no satisface ninguno de los supuestos de localización previstos en la condición 8 del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021.*

***DÉCIMA PRIMERA:** Expedir, si resulta procedente, un concepto complementario o aclaratorio que incorpore el resultado de la verificación de los antecedentes urbanísticos, cartográficos y de planeamiento antes solicitados.".*

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

(...)

Esta Curaduría Urbana se permite informarle lo siguiente:

Primera: Las condiciones aplicables para el predio objeto de consulta son las siguientes.

> ***"8.** Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.*
>
> ***16.** No se permite el uso al Interior de los Sectores de Interés Urbanístico. Se permiten únicamente los existentes en el marco de las normas urbanísticas anteriores, que cuenten con licencia de construcción con el uso del suelo autorizado.*
>
> ***20.** No se permite en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores de uso residencial neto".".*

La condición 8 prevista es de estricto cumplimiento. Si la actividad económica proyectada no cumple con la localización obligatoria ante la **malla vial arterial** o **manzana comercial reglamentaria**, el uso del suelo se encuentra prohibido, resultando conceptos de uso favorables para dicho predio.

Segunda, cuarta, sexta, novena y décima: No, el predio no se encuentra al interior de alguna manzana comercial. Teniendo en cuenta lo mencionado en el Articulo 1 *"Objeto"* de la Resolución 1975 del 2022 *"Por el cual se adopta la cartografía temática que contiene las manzanas comerciales previstas en proyectos urbanísticos aprobados"*

> *"Adoptar la cartografía temática digital que contiene las manzanas comerciales previstas en proyectos urbanísticos aprobados, para efectos de aplicar las condiciones dispuestas en el cuadro del artículo 243 "Usos del suelo permitidos por área de actividad" del Decreto Distrital 555 de 2021, de acuerdo con la parte motiva de la presente resolución. La cartografía se encuentra contenida en el anexo 1 cobertura en formato shape denominada "Manzana_comercial", la cual hace parte integral de la presente Resolución.".*

Tercera: Esta condición se debe de entender en dos partes respecto al cumplimiento:

1. En el aspecto que estrictamente tiene que contar con frente a Malla Vial Arterial Construida.
2. Encontrarse al interior de las Manzanas comerciales, las cuales fueron reglamentadas mediante la Resolución 1975 del 2022

Quinta: La custodia de estos antecedentes está en el Archivo Central de Predios de la Secretaria Distrital de Planeación.

Séptima: Esto no se enmarca dentro de las estipulaciones que establece el Concepto de Uso, el cual el Numeral 3 del Artículo 2.2.6.1.3.1. *"Otras actuaciones"* del Decreto 1077 del 2015, establece:

> *"**Concepto de uso del suelo.** Es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. 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.".*

Octava: 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:

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO CURADORA URBANO 3

*"**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."*

(...)

"5. Alcance del frente a Malla Vial Intermedia

Teniendo en cuenta la condición de localización expresamente reconocida en el concepto, agradecemos precisar cuáles efectos urbanísticos produce el hecho de que el predio CL 15 A No. 81 G-15 cuente con frente o costado a Malla Vial Intermedia, particularmente respecto de la aplicación de la condición No, 3 y del rango de área correspondiente al uso objeto del concepto".

Finalmente, como el uso consultado para el predio objeto de consulta no se encuentra permitido, no es pertinente dar alguna clasificación, rango o categoría.

Decima primera: Se ratifica lo expuesto en el Concepto de Uso **CU3-26-2007** del 18 de abril de 2026.

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
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA