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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 5/10/2026 4:45:04 p. m.
Salida VUR No: 26-3-25168

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

05 OCT 2026

26-3-04244

Señores:
VAHO CAFÉ.
vahocafe25@outlook.com
La Ciudad

Radicado interno: 26-3-26032

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-25-4316**

Respetados Señores:

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

> *"En el mes de junio, tuvimos el cierre de nuestro establecimiento comercial por 3 días y la imposición de una multa C4, dado a que no contábamos con el código CIIU de venta de bebidas alcohólicas (Vaho Cafe, vende bebidas a base de café y dentro de nuestra propuesta, teníamos disponibles 3 tipos de cerveza entre las que se encuentran Stella, Club Colombia y Coronan y adicionalmente, vino caliente, sin embargo, la venta principal del establecimiento es la venta de productos de café). Hasta el día de ayer 22 de septiembre, dado a que presenté una petición, tuve audiencia con la Inspectora de Policía de Suba, con el fin de resolver la medida correctiva que me fue impuesta por este cierre, y quien me sugirió consultar a la curaduría, si es posible reconsiderar el concepto emitido, para obtener el permiso de inclusión del código en la cámara de comercio como una actividad secundaria, por cual, es mi petición.*
>
> *Efectivamente el local se encuentra frente a la malla vial (que entiendo es la causa por la cual no se permite la venta de bebidas alcohólicas), sin embargo, se encuentra en un segundo piso, un espacio privado como se puede evidenciar en las fotografías adjuntas."*

Nos permitimos informarle lo siguiente:

Respuesta

En atención a su solicitud de reanálisis del uso del suelo, es importante precisar que, si bien se reconoce la trayectoria histórica del inmueble, su localización, el contexto comercial del sector y el uso efectivo actual, la determinación de los usos permitidos no se fundamenta exclusivamente en la vocación o consolidación de actividades económicas en el predio, sino en lo establecido de manera expresa por la normativa urbanística vigente.

En ese sentido, el concepto emitido para la actividad: **VENTA Y CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS AL INTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO no está autorizado.**

Por lo anterior, resulta necesario analizar la solicitud a la luz de la normativa que regula los usos del suelo en el Distrito Capital, la cual se encuentra definida a partir de la estructura territorial y las áreas de actividad establecidas en el **Decreto Distrital 555 de 2021**, El cual los fundamenta para cada Área de Actividad siendo estas, elementos de la Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación, entendida esta como:

> ***"Estructura Socioeconómica, creativa y de innovación.*** *La Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación -ESECI- reconoce la coexistencia de actividades productivas y residenciales, y las ventajas competitivas de la economía bogotana, buscando potenciarlas.*

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

Con ese fin, cualifica el espacio urbano, incidiendo así en los factores de localización de la vivienda y el empleo, y asegura la disponibilidad de soluciones habitacionales y espacios adaptados a las nuevas necesidades de los habitantes y de las empresas generadoras de altos niveles de valor agregado, de innovación y de empleos formales y de calidad, considerando la evolución de las actividades de producción (en particular de las industrias 4.0) y concretando las apuestas de la Comisión Regional de Competitividad e Innovación y aquellas que se definan en el marco de la Región Administrativa y de Planeación Especial RAP-E y de la Región Metropolitana Bogotá Cundinamarca.

Así mismo, permite la coexistencia de actividades productivas y residenciales, y promueve la permanencia de las industrias tradicionales en el tejido urbano, mejorando los entornos urbanos donde se aglomeran saberes y talentos, y en particular aquellos que dan lugar a aglomeraciones especializadas de producción tradicional, industrias creativas y culturales. Es una estructura dinámica, que modela y transforma constantemente el territorio urbano y rural, en la medida en que las relaciones económicas y sociales evolucionan, para un modelo de ocupación que busca un territorio productivo, inclusivo, diverso, sostenible.

Incluye todas aquellas áreas del Distrito que prestan Grandes Servicios Metropolitanos, las áreas de aglomeración especializada y diversificada, las Áreas de Desarrollo Naranja – Distritos Creativos y el resto de las áreas de producción tradicional que el presente Plan busca potenciar y cuya permanencia en el territorio contribuye a caracterizarlos y protegerlos.

Los elementos de la Estructura Socioeconómica, creativa y de innovación figuran en el Mapa CG-6 "Estructura Socioeconómica, creativa y de innovación" y CU-6 "Estructura Socioeconómica, creativa y de innovación" y se clasifican de acuerdo con el área de actividad en la que se localizan y según su función, de la siguiente manera:

Área de Actividad	***Función en la ESECI***
Grandes Servicios Metropolitanos	*Áreas geográficas que permiten la integración metropolitana, regional e internacional a partir de la prestación de servicios o vinculación de funciones estratégicas y actividades económicas de alcance regional y global y las soluciones habitacionales que las acompañen, cumpliendo con las disposiciones establecidas en el presente Plan.* *Los elementos de esta área, de acuerdo con su definición, estarán compuestos por:* *1.Borde aeroportuario y Anillo Logístico de Occidente.* *2.Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación.* *3.Zona Industrial de Bogotá –ZIBO- en Puente Aranda.* *4.Parque industrial San Benito* *5.Zona Industrial La Factoria.* *6.EcoParque de San Benito.* *7.Ecosistema de Educación Superior - Grandes Campus Universitarios.* *8.Clusters de servicios médicos y hospitalarios.* *9.Parques y equipamientos de escala metropolitana para eventos culturales, deportivos y ferias.*
Estructurante	*Áreas geográficas que promueven la competitividad generando oportunidades de empleo y densificación residencial, aprovechando las ventajas de la ciudad y las infraestructuras de soporte y habitabilidad.* *Los elementos de esta área, de acuerdo con su definición, estarán compuestos por:* *1.Proyectos Integrales de Vivienda.*

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

	2.Gran Ecosistema Económico y Productivo que contiene las economías de aglomeración diversificadas y especializadas consolidadas o por consolidar – Corazones Productivo de escala urbanas: *a.Eje de servicios empresariales de la Avenida del Dorado.* *b.Los centros financieros y de servicios empresariales: Centro Internacional, Chapinero, Teleport y otros* *c.Áreas de Desarrollo Naranja - Distritos creativos, distritos culturales, Distrito en algún campo específico de las artes o la creatividad.* *3.Economías de aglomeración con énfasis de especialización – Corazones productivos de escala urbana- compuestas por:* *a.Sectores de producción tradicional: El Restrepo, el 12 de octubre, el 7 de agosto, el Ricaurte* *b.Clusters de Tecnología: Unilago y otros a consolidar* *c.Clústers de comercio masivo (San Andresitos, San Victorino - Gran San, UniLago, La Alquería – Venecia, etc)* *d.Centros de Abasto Mayorista* *e.Grandes Centros Comerciales* *f.Clusterización de actividades relacionadas con la movilidad férrea, alrededor de los patio-talleres del metro y a lo largo de los corredores de Regiotram* *g.Cluster Hotelero y Zonas de Interés Turístico, incluyendo los Corredores inteligentes de turismo (COINT) y los elementos de las Estructuras Ecológica Principal e Integradora de Patrimonios, Cables, Plazas de Mercado y otras infraestructuras con especial vocación turística.* *4.Centralidades económicas y de vivienda Lagos de Torca, Reverdecer del Sur y Tres Quebradas.* *5.Actuaciones Estratégicas y Áreas de Integración Multimodal* *6.Piezas Rurales.*
Proximidad	***Áreas geográficas que generan condiciones para impulsar el desarrollo económico, social y cultural en el ámbito local, que junto con la formación del talento humano asegure vitalidad a nivel de Unidad de Planeación Local y territorios rurales. En estas áreas se materializa la ciudad accesible de menos de 20 minutos, en términos de las actividades asociadas a la vivienda, aglomeraciones productivas en proceso de consolidación y corredores comerciales al servicio de las economías locales.*** ***Los elementos de esta área, de acuerdo con su definición, estarán compuestos por:*** ***1.Calles comerciales y corredores verdes de proximidad (Tejido económico local - corredores en vías secundarias).*** ***2.Plazas fundacionales.*** ***3.Tejido económico incipiente y en consolidación local y rural."***

Por otro lado, el único mecanismo con el que se cuenta para poder establecer que un uso de suelo sea o no permitido en el área urbana, el artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, a la letra dice:

> ***"Artículo 243. Usos del suelo permitidos por área de actividad. <u>Los usos del suelo permitidos para cada Área de Actividad se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación</u>.*** *Adicionalmente, los usos del suelo permitidos están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales correspondientes.*
>
> *Los usos del suelo permitidos, y sus condiciones de localización e implantación por área de actividad, son los siguientes:"*

(...)

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD		
		PROXIMIDAD		
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	SERVICIOS ESPECIALES	R 10, 11, 20		
		BIA: MA1 MA8	AIA: MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	

(Lo resaltado fuera de texto)

Para que el uso sea considerado como permitido, debe haber cumplimiento de todas condiciones (10, 11, 20), que para el caso que nos ocupa, y en una lectura a la condición 10 "*Únicamente hasta 100 m2. Se permite en predios con frente la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.*", se debe entender que una actividad es permitida hasta 100.0 m2 **para los predios que tengan frente a la malla Vial Arterial construida**, situación que **no se cumple** dada la localización del predio en función al **sistema de movilidad**, por consiguiente se ratifica lo expuesto en la Revisión desarrollada en la **"Aclaración concepto de uso de suelo CU3-26-4316 del 08 de julio de 2026"**, con numero de **Salida VUR No. 26-3-17259 del 08 de julio de 2026** en el entendido que el uso de **VENTA Y CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS AL INTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO,** clasificado este como como, Comercio y Servicios – Servicios Especiales, **NO SE ENCUENTRA PERMITIDO** en el predio objeto de consulta.

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
CURADOR URBANO 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: AUX. LOANA HUERTAS TIRANO.
REVISO: ARQ. EDISON MORA MORENO.