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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 7/10/2026 6:19:46 p. m.
Salida VUR No: 26-3-25538
Concepto: 266887
Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

07 OCT 2026

Señores:
**ANGUIE PAN J Y A.**
ssjtramites@yahoo.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-26-6887**

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 53A SUR 37A 94 | **CHIP**: AAA0016LXTD |

| | |
|---|---|
| **LOCALIDAD**: TUNJUELITO | **URBANIZACIÓN:** PARCELACION CLARET |
| **UPL**: TUNJUELITO | **Decreto**: 555 de 2021 |

| | | |
|---|---|---|
| **Área de Actividad:** AAPRSU (Proximidad) | | **Zona:** Receptora de Soportes Urbanos |
| **Sistema de Movilidad:** | Con frente o costado a Malla Vial Intermedia. | **Tratamiento:** Consolidación (C/4). |

## USO

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 (Articulo 248 – Decreto 555 de 2021), acciones de mitigación de impactos ambientales (Articulo 245 – Decreto 555 de 2021) y acciones de mitigación de impactos de movilidad (Articulo 250 – Decreto 555 de 2021).

Previo a la solicitud de licenciamiento urbanístico o del acto de reconocimiento de **cualquier industria** en la ciudad, el interesado deberá auto declarar ante las autoridades ambientales y sanitarias la elección de cada uno de los aspectos relacionados con el ejercicio de la actividad industrial que se desea implantar o reconocer, así como el tipo de industria aplicable, conforme a lo definido en la norma de calificación de usos industriales (Art. 238 Decreto 555 de 2021)

En caso del reconocimiento de las industrias existentes, la auto declaración deberá contener las caracterizaciones por cada componente evaluado; y para la implantación de nueva industria se deberá describir la tecnología utilizada, procesos y las caracterizaciones presuntivas de cada componente evaluado.

En caso que en la auto declaración el tipo de industria sea liviana no se requiere concepto previo al proceso de licenciamiento.

En caso que en la auto declaración el tipo de industria sea mediana y pesada, se deberá obtener concepto previo de las entidades sanitarias y ambientales y cumplir con las acciones de mitigación reglamentadas en el presente plan.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

Las entidades competentes realizarán el respectivo control posterior a la localización de la industria. Además, dentro de los tres meses siguientes a la entrada en operación del uso industrial, el propietario deberá informar a las autoridades ambientales, riesgo y sanitarias, a efectos de validar el cumplimiento de la autodeclaración. Pasado el término previsto sin haber efectuado la información prevista, se entiende el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la licencia urbanística.

En relación con su consulta específica para los usos de: **CÓDIGO CIIU 1081 (ELABORACIÓN DE PRODUCTOS DE PANADERÍA), CÓDIGO CIIU 5613 (EXPENDIO DE COMIDAS PREPARADAS EN CAFETERÍAS) Y CÓDIGO CIIU 4711 (COMERCIO AL POR MENOR EN ESTABLECIMIENTOS NO ESPECIALIZADOS CON SURTIDO COMPUESTO PRINCIPALMENTE POR ALIMENTOS, BEBIDAS O TABACO),** el Decreto 555 de 2021 establece los siguiente:

1. Los usos de: **CÓDIGO CIIU 4711 (COMERCIO AL POR MENOR EN ESTABLECIMIENTOS NO ESPECIALIZADOS CON SURTIDO COMPUESTO PRINCIPALMENTE POR ALIMENTOS, BEBIDAS O TABACO) Y CÓDIGO CIIU 5613 (EXPENDIO DE COMIDAS PREPARADAS EN CAFETERÍAS),** clasificados estos como, **comercio y servicios, comercios y servicios básicos**[1], el artículo 243 *"Usos permitidos por área de actividad"*, **LO PERMITE Hasta 100.0 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 CIIU 1081 (ELABORACIÓN DE PRODUCTOS DE PANADERÍA),** clasificado este como, **Industria – Industria Transformadora – Industria Liviana Tipo 1**[2] *(Menor a 500.0 m2)* el artículo 243 *"Usos permitidos por área de actividad"*, **NO LO PERMITE** por no cumplir la condición 12, que a la letra dice:

   ***"CONDICIÓN:***

   ***12.*** *"Hasta 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.*
   *De más de 100 m2, se permite en predios con frente a vías de la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados".*

**CONDICIÓNES:**

3. **<u>Hasta 100 m2 se permite sin restricción.</u>**
   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

---

[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 (⅓) 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] ***Industria Liviana:*** *Tipo de industria que desarrolla actividades que generan nulo o bajo impacto ambiental y/o a la salud pública. Esta industria corresponde al puntaje menor o igual a 2, según la calificación obtenida de la sumatoria de los aspectos ambientales, sanitarios y operativos, definidos en el artículo de "Calificación de usos industriales".*

"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).

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 de Amortiguamiento | 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.

**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
CURADOR URBANO

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