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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 19/10/2026 8:02:25 a. m.
Salida VUR No: 26-3-26202
Concepto: 267043
Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

19 OCT 2026

Señores:
LOS ANTOJOS DE ROSITA.
monikaroxio@hotmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-26-7043**

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: KR 32 13 40	**CHIP**: AAA0073RNHY
LOCALIDAD: PUENTE ARANDA	**URBANIZACION**: PALOQUEMAO
UPL: PUENTE ARANDA	**Decreto**: 555 de 2021
Área de Actividad: AAGSM (Grandes Servicios Metropolitanos)	**Tratamiento:** Renovación (R).
Sistema de Movilidad:	Con frente o costado a Malla Vial Arterial Construida.

También, el predio se encuentra al interior del área de protección del entorno patrimonial correspondiente a cien (100) metros lineales a partir del límite de los Bienes de interés cultural del Grupo Urbano y del Grupo Arquitectónico Nivel 1, conforme se definen en el Mapa CU-3 *"Estructura Integradora de Patrimonios"*. Al respecto, cualquier intervención, **será sometida a aprobación del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural previo a su licenciamiento respectivo.**

Finalmente, el predio en cuestión se encuentra dentro de la Delimitación de la Actuación Estratégica N° 13 –Zona Industrial, adoptada mediante el Decreto Distrital 550 del 10 de noviembre de 2025, *"Por medio del cual se adopta la Actuación Estratégica Zona Industrial de Bogotá - ZIBo y se dictan otras disposiciones"* y compilado en el Decreto 670 del 27 de diciembre de 2025 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."*.

De acuerdo con el plano N° 1/2 – *"Delimitación y Planteamiento Urbanístico de la Actuación Estratégica Zona Industrial de Bogotá"*, el predio está ubicado en la **AMBITO DE LICENCIAMIENTO DIRECTO,** específicamente en el Ámbito **LICENCIAMIENTO DIRECTO SECTOR 2.**

Dicho lo anterior, el Articulo 755 "*Condiciones normativas de los Sectores de Licenciamiento Directo*", el Decreto 670 del 27 de diciembre de 2025, a la letra indica:

> *"Las condiciones normativas para los Sectores de Licenciamiento Directo de la Actuación Estratégica ZIBo, son las señaladas en el anexo "23.4. Anexo 02 Condiciones normativas para el Licenciamiento Directo de la Actuación Estratégica ZIBo Las condiciones normativas no especificadas en el precitado anexo, se regirán por lo dispuesto en el Decreto Distrital 555 de 2021. en sus anexos y en las normas que lo reglamenten, complementen, modifiquen o sustituyan.*
>
> *(Artículo 34, Decreto 550 de 2025)".*

USO

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

Los usos dotaciones 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 (Articulo 238 Decreto 555 de 2021).

En relación con su consulta específica **SOBRE LOS USOS URBANOS POR AREA DE ACTIVIDAD (GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS),** el artículo 243, Decreto 555 de 2021 *"Usos permitidos por área de actividad"*, establece lo siguiente:

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">USO</th><th colspan="6">ÁREA DE ACTIVIDAD</th></tr>
<tr><th colspan="6">GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS</th></tr>
<tr><td rowspan="3">RESIDENCIAL
(PERMITIDO MEDIANTE TRANFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN DE SUELOS EN ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL)

Ver Decreto 626 de 2023[1]
Ver Resolución 1399 de 2024[2]

Se deberá cumplir con las normas de construcción y habitabilidad reguladas por el Decreto Distrital 099 de 2024.</td><td>UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR (PERMITIDO)</td><td colspan="6">R
18, 23, 25
MA1
MA8</td></tr>
<tr><td>MULTIFAMILIAR - COLECTIVA HABITACIONALES CON SERVICIOS (PERMITIDO)</td><td colspan="6">R
1, 2, 19, 23, 25
MU2
MU3
MA1
MA8</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">USO</td><td colspan="6">Área construida en el uso en m2 por predio</td></tr>
<tr><td colspan="2">TIPO 1
Menor a 500</td><td colspan="2">TIPO 2
Entre 500 y 4.000</td><td colspan="2">TIPO 3
Mayor a 4.000</td></tr>
<tr><td rowspan="4">COMERCIO Y SERVICIOS</td><td rowspan="2">COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS (NO PERMITIDO – TIPO 3)</td><td colspan="2">C</td><td colspan="2">C
MU1
MU3</td><td colspan="2">C
6
MU1
MU2
MU3</td></tr>
<tr><td>BIA</td><td>AIA</td><td>BIA</td><td>AIA</td><td>BIA</td><td>AIA</td></tr>
<tr><td rowspan="2">SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE (PERMITIDO)</td><td>MA1
MA8</td><td>MA1
MA2
MA3
MA7
MA8</td><td>MA1
MA8</td><td>MA1
MA2
MA3
MA7
MA8</td><td>MA1
MA8</td><td>MA1
MA2
MA3
MA7
MA8</td></tr>
<tr><td colspan="2">P</td><td colspan="2">P
MU3</td><td colspan="2">P
MU2
MU3</td></tr>
<tr><td></td><td>BIA</td><td>AIA</td><td>BIA</td><td>AIA</td><td>BIA</td><td>AIA</td></tr>
<tr><td></td><td>MA1
MA8</td><td>MA1
MA2
MA3</td><td>MA1
MA8</td><td>MA1
MA2
MA3</td><td>MA1
MA8</td><td>MA1
MA2
MA3</td></tr>
</table>

[1] *"Por medio del cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo de la estructura ecológica principal y se dictan otras disposiciones"*

[2] *"Por la cual se adopta la tabla de equivalencias para la transferencia de derechos de construcción y desarrollo de la Estructura Ecológica Principal del Decreto Distrital 626 de 2023"*

		MA7 MA8	MA7 MA8	MA7 MA8
	SERVICIOS AL AUTOMÓVIL (PERMITIDO)	C 9	C 4, 9 MU1 MU3	C 4, 9 MU1 MU2 MU3
		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 ESPECIALES (PERMITIDO)	C 11	C 11 MU1 MU3	C 11 MU1 MU2 MU3
		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 LOGÍSTICOS (PERMITIDO)	P 22	P 22 MU3	P 22 MU2 MU3
		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
INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN ARTESANAL (PERMITIDO)	P 13, 21	P 13, 21 MU3	P 13, 21 MU2 MU3
		MA1, MA2, MA3, MA6, MA7, MA8	MA1, MA2, MA3, MA6, MA7, MA8	MA1, MA2, MA3, MA6, MA7, MA8
	INDUSTRIA LIVIANA (PERMITIDO)	P 22	P 22 MU3	P 22 MU2 MU3
		MA1, MA2, MA3, MA6, MA7, MA8	MA1, MA2, MA3, MA6, MA7, MA8	MA1, MA2, MA3, MA6, MA7, MA8
	INDUSTRIA MEDIANA (PERMITIDO)	P	P MU3	P MU2 MU3
		MA1, MA2, MA3, MA4, MA5, MA6	MA1, MA2, MA3, MA4, MA5, MA6	MA1, MA2, MA3, MA4, MA5, MA6

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

		MA7 MA8	MA7 MA8	MA7 MA8
		R 17	R 17 MU3	R 17 MU2 MU3
	INDUSTRIA PESADA (NO PERMITIDO)	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8

DOTACIONAL	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES	
	TIPO 1	NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSITICA (MU)
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
	TIPO 2	MU1 Y MU3
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
	TIPO 3	MU1, MU2 Y MU3
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y 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:	
1	Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".
2	El uso residencial se permite en proyectos que destinen al uso dotacional y/o industrial la mayor área construida, bien sea del total del área dotacional o industrial preexistente a la entrada en vigencia del presente Plan, o de la aplicación del índice de construcción efectivo de 0.8 aplicable al área de terreno, cumpliendo con las siguientes condiciones: 1. Las soluciones habitacionales con servicios se podrán desarrollar vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales que se desarrollen en el área construida a la que se hizo mención, cumpliendo con las obligaciones urbanísticas aplicables para el tratamiento en que se localice el proyecto y previa certificación del sector de la administración distrital que corresponda. Cuando no estén vinculadas a equipamientos del sistema del cuidado y servicios sociales, se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo. 2. La vivienda multifamiliar y colectiva se deberán desarrollar mediante la adquisición de certificados de derechos de construcción y desarrollo, con excepción de la vivienda multifamiliar VIP. La preexistencia de usos aquí mencionados se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos. Estas disposiciones no serán aplicables para los predios a los que aplique el tratamiento urbanístico de desarrollo.
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".
6	De más de 4.000 m2 y hasta 15.000 m2, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad. De más de 15.000 m2, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad, destinando el 10% del área construida a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, los cuales pueden ser prestados por parte de entidades públicas o privadas. Así mismo, se debe organizar la oferta alrededor de áreas privadas afectas al uso público que den continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial a cielo abierto.
9	Las estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolineras) y Centros de Diagnóstico Automotor de clasificación C y D, se permiten en predios con frente a la malla vial arterial construida.
11	Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstos en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.
13	En los predios que hacen parte de los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales", los proyectos en predios que presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal a la fecha en entrada en vigencia del presente Plan, deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso, con el objeto de garantizar la permanencia del uso y su relación con el espacio público. La preexistencia de los usos se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos o mediante la auto declaración a la que se refiere esta sección.
17	Únicamente se permite en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "*Sectores incompatibles con el uso residencial*", sujeto a las demás disposiciones previstas para este uso.
18	Salvo las excepciones previstas para los Sectores incompatibles con el uso residencial, y las zonas de influencia directa e indirecta Aeroportuaria, se permiten únicamente los existentes a efectos de reconocimiento, de conformidad con las disposiciones nacionales y distritales aplicables, y no se permiten ampliaciones en el uso residencial.
19	Los proyectos residenciales, o que incluyan el uso comercial y de servicios relacionados con servicios de hospedaje, requieren de concepto previo favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente para su implantación, debido a su incompatibilidad con la Industria Pesada.
21	Para los proyectos que incluyan inmuebles de interés cultural, se permite en adecuación funcional, siempre y cuando el nuevo uso garantice la conservación de los valores patrimoniales de la edificación.
22	No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste.
23	No se permite el uso residencial en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".
25	En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil. En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.

*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,

MARCELA FORERO JIMENEZ
CURADOR URBANO 3 (P)

ARQ. MARCELA FORERO JIMENEZ
CURADORA URBANA N° 3 (P)
ELABORÓ: AUX. LOANA HUERTAS TIRANO.
REVISO: ARQ. EDISON MORA MORENO.