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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 6/11/2026 7:47:40 p. m.
Salida VUR No: 26-3-28149
Concepto: 267479
Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

06 NOV 2026

Señores:
PAPELERIA PIÑATERIA Y CACHARRERIA EL ENSUEÑO.
acimcol.cadobo.afm.43@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-26-7479**

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: TV 70 C 67 A 11 SUR	**CHIP**: AAA0167KWFT

LOCALIDAD: CIUDAD BOLIVAR	**BARRIO**: EL ENSUENO
UPL: ARBORIZADORA	**Decreto**: 555 de 2021

Área de Actividad: AAERAE (Estructurante)		**Zona:** Receptora de Actividades Económicas.
Sistema de Movilidad:	Con frente o costado a Malla Vial Intermedia.	**Tratamiento:** Consolidación (C/3)

Por otro lado, el predio hace parte del Plan Parcial de Desarrollo denominado "*El Ensueño*", Adoptado mediante Decreto Distrital 595 del 29 de diciembre de 2009 *"Por el cual se adopta el plan parcial denominado "El Ensueño", ubicado en la Localidad de Ciudad Bolívar"*, localizando al predio en manzana 8 - lote 5 – Etapa E – Plano 1 de 1, "*Estructura Urbana del plan Parcial El Ensueño.*"

Al respecto del desarrollo del predio, el numeral 5, artículo 599 del decreto 555 de 2021, indica:

> ***"5. Planes Parciales adoptados.*** *Los planes parciales adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, mantendrán el régimen normativo correspondiente a clasificación del suelo, normas de usos, tratamiento, normas volumétricas y demás disposiciones contenidas en el respectivo acto administrativo de adopción."*

Sobre los usos aplicables al predio, el artículo 13 del Decreto Distrital 595 del 29 de diciembre de 2009, establece:

> ***"Artículo 13. Normas sobre usos del suelo.*** *El área objeto del plan parcial "El Ensueño" se encuentra en tratamiento de desarrollo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 361 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el literal b) del artículo 3 del Decreto Distrital 327 de 2004.*
>
> *El plano No. 25 "Usos del suelo urbano y de expansión urbana" del Decreto Distrital 190 de 2004 y los planos de los sectores normativos de los Decretos Distritales 241 de 2005 y 151 de 2006, incluyen la mayor parte del ámbito del plan parcial "El Ensueño" localizada al norte de la Avenida Jorge Gaitán Cortes, como área urbana integral zona múltiple, y el área de menor extensión (Manzanas 2 y 3) en área de actividad residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.*
>
> *El presente decreto ajusta la totalidad del área de actividad del ámbito del plan parcial "El Ensueño" como área urbana integral zona múltiple, conforme a lo dispuesto por el parágrafo 2° del artículo 349 del Decreto Distrital 190 de 2004, en concordancia con el inciso 2 del artículo 11 del Decreto Distrital 436 de 2006, teniendo en cuenta que*

ARQ. MARGELA FORERO JIMÉNEZ
CURADOR URBANO 3 (E)

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

el área delimitada de comercio y servicios tiene frente sobre la Avenida Ciudad de Villavicencio, la cual hace parte de los ejes señalados en el cuadro anexo No. 3 del Decreto Distrital 190 de 2004.

De conformidad con la propuesta presentada en la formulación del plan parcial "El Ensueño", los predios incluidos en el ámbito geográfico del plan parcial "El Ensueño" se encuentran distribuidos en diez 10 manzanas y podrán desarrollar los usos dentro del área de actividad urbana integral, zona múltiple de la siguiente manera:

Manzanas	Área de Actividad	Uso principal	Uso complementario
Manzana MZ.8 Lote 2,3, 4 y **5**	Área urbana integral zona múltiple	Industria	Comercio vecinal, servicios de escala vecinal y zonal, con las condiciones establecidas en el cuadro anexo No. 2 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Los usos que no se encuentren asignados en el presente decreto, están prohibidos.

Cuando se desarrollen usos complementarios en las manzanas 3, 9 y en los lotes 2, 3, 4, y 5 de la manzana 8, se deberá cumplir con el porcentaje mínimo de área útil para Vivienda de Interés Social, y en particular el uso adicional de vivienda deberá cumplir con el estándar mínimo de 4m2 de zona verde por habitante.

***Parágrafo.** De conformidad con el oficio SM-20632-09 del 18 de mayo de 2009, expedido por la Secretaría Distrital de Movilidad, es pertinente tener en cuenta las siguientes condiciones y compromisos para la operación del proyecto:*

a. Condiciones para la operación a futuro del proyecto:

** Para el Plan Parcial el Ensueño, hasta el año 2020 la intersección de la Avenida Villavicencio por la Avenida Jorge Gaitán Cortés puede atender la demanda generada por todos los usos excepto la manzana 1 correspondiente a comercio metropolitano.*

** A partir de esta fecha y con el fin de proveer condiciones estables para la movilidad del área de influencia del plan parcial, se requiere la implementación y operación del paso vehicular elevado de la Avenida Villavicencio sobre la Avenida Jorge Gaitán Cortés, con glorieta a nivel para solucionar los giros izquierdos.*

** En el mismo sentido y en el evento en que se implemente el uso comercio metropolitano antes del año 2020, se requiere la implementación y operación del paso vehicular elevado de la Avenida Villavicencio sobre la Avenida Jorge Gaitán Cortés, con glorieta a nivel para solucionar los giros izquierdos.*

b. Condiciones del Proyecto:

Dentro de la infraestructura requerida para la operación del plan parcial, el promotor deberá diseñar y tramitar las aprobaciones ante las entidades competentes e implementar, lo siguiente:

** Continuidad del antiguo camino Meissen (Carrera 67), vía clasificada como tipo V-4 de acuerdo al POT, la cual deberá conectar la Avenida Villavicencio con la Avenida Gaitán Cortés.*

** Cesión del área necesaria para la construcción de un carril adicional en los costados sur y oeste de la manzana en la que se ubicará el centro comercial de escala metropolitana.*

** Puente peatonal sobre la Avenida Villavicencio a la altura de la calle 67 sur.*

Sin perjuicio de lo anterior, dentro de los estudios detallados del plan de implantación, se podrán estudiar alternativas para el desarrollo gradual de la intersección entre las avenidas Jorge Gaitán Cortés y Villavicencio, de acuerdo con la funcionalidad requerida por el uso a implantar y conforme a las obligaciones en suelo y/o del valor en pesos de las obras de infraestructura vial que se deriven del sistema de reparto de cargas y beneficios del presente decreto, con el visto bueno de la Secretaría Distrital de Movilidad y el Instituto de Desarrollo Urbano."

(Sublineas con negrita fuera de texto)

En relación con su consulta específica para los usos de: **CÓDIGO CIIU 4761 (COMERCIO AL POR MENOR DE LIBROS, PERIÓDICOS, MATERIALES Y ARTÍCULOS DE PAPELERÍA Y ESCRITORIO, EN ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS), CÓDIGO CIIU 4729 (COMERCIO AL POR MENOR DE OTROS PRODUCTOS ALIMENTICIOS N.C.P., EN ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS), CÓDIGO CIIU 4769 (COMERCIO AL POR MENOR DE OTROS ARTÍCULOS CULTURALES Y DE**

MARCELA TORRES JIMÉNEZ CURADORA URBANA 3

ENTRETENIMIENTO N.C.P. EN ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS) Y CÓDIGO CIIU 6619 (OTRAS ACTIVIDADES AUXILIARES DE LAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS FINANCIEROS N.C.P.), el Decreto Distrital 595 de 2009, establece lo siguiente:

1. El uso de: **CÓDIGO CIIU 4761 (COMERCIO AL POR MENOR DE LIBROS, PERIÓDICOS, MATERIALES Y ARTÍCULOS DE PAPELERÍA Y ESCRITORIO, EN ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS),** clasificado este como, **Comercio Vecinal,** el Artículo 13 del el Decreto 595 de 2009 "*Por el cual se adopta el plan parcial denominado "El Ensueño", ubicado en la Localidad de Ciudad Bolívar*", **LO CONTEMPLA COMO PERMITIDO** en el predio objetivo de consulta.

2. Los usos de: **CÓDIGO CIIU 4729 (COMERCIO AL POR MENOR DE OTROS PRODUCTOS ALIMENTICIOS N.C.P., EN ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS) Y CÓDIGO CIIU 4769 (COMERCIO AL POR MENOR DE OTROS ARTÍCULOS CULTURALES Y DE ENTRETENIMIENTO N.C.P. EN ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS),** clasificados estos como, **Comercio Zonal,** el Artículo 13 del el Decreto 595 de 2009 "*Por el cual se adopta el plan parcial denominado "El Ensueño", ubicado en la Localidad de Ciudad Bolívar*", **NO LOS CONTEMPLA COMO PERMITIDO** en el predio objetivo de consulta.

3. El uso de: **CÓDIGO CIIU 6619 (OTRAS ACTIVIDADES AUXILIARES DE LAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS FINANCIEROS N.C.P.),** clasificado este como, **Servicio Empresarial, Servicio Financiero de Escala Urbana,** el Artículo 13 del el Decreto 595 de 2009 "*Por el cual se adopta el plan parcial denominado "El Ensueño", ubicado en la Localidad de Ciudad Bolívar*", **NO LO CONTEMPLA COMO PERMITIDO** en el predio objetivo de consulta.

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. MARCELA FORERO JIMENEZ.
CURADORA URBANA No. 3
ELABORÓ: AUX. LOANA HUERTAS TIRANO.
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA