



CONCEPTO DE USO CU3-25-0029

Bogotá D.C., enero 15 de 2025

20 ENE 2025

Señores:
DELICIAS MILU
jekasanty10@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: CONCEPTO DE USO CU3-25-0029

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 se localiza en la Unidad de Planeamiento Local Teusaquillo en Tratamiento de Conservación Plan Especial de Manejo y Protección Distrital del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo – PEMPDI SIU DI con la siguiente estructura normativa:

ZONIFICACIÓN	
DIRECCIÓN ACTUAL: KR 15 33 42	CHIP: AAA0083FNRJ
LOCALIDAD: TEUSAQUILLO	URBANIZACIÓN: URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES DE BOGOTÁ
UPL: TEUSAQUILLO	Decreto: 555 de 2021
Área de Actividad: PEMPDI SIU DI	Tratamiento: CONSERVACIÓN

De conformidad con la información suministrada y revisada la Base de Datos Geográfica de la Secretaría Distrital de Planeación, el predio presenta la siguiente condición:

1. El predio hace parte del Área **Afectada** del Plan Especial de Manejo y Protección Distrital del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo – PEMPDI SIU DI adoptado mediante Resolución 943 y vigente desde el 22 de diciembre de 2023 "Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección Distrital del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo – PEMPDI SIU DI, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional".

En este sentido, para el predio objeto de consulta, el Plan Especial de Manejo y Protección Distrital del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo – PEMPDI SIU DI, presenta la estructura normativa que se menciona a continuación:

NORMA URBANA GENERAL	Conservación CO – Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas, estéticas o simbólicas regula la transformación de la estructura física de áreas del Distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas y de elementos constitutivos del espacio público.		
	Área de Actividad Proximidad AA-P: Corresponde a las zonas cuyo uso principal es el residencial, destinadas a la configuración de tejidos residenciales y socioeconómicos locales que permiten el acceso y cercanía de su población a los servicios y al cuidado inmediato requerido, y en el cual se promueve el incremento de la vitalidad urbana, la interacción social y la vida en comunidad, salvaguardando la calidad residencial de los territorios que la conforman.		
NORMA URBANA ESPECÍFICA	KR 15 33 42 (N2-T4-G1)	• Nivel de Intervención: N2 Conservación del tipo Arquitectónico	Se aplica a inmuebles del Área Afectada o en Zonas de Influencia de BIC del grupo urbano y del grupo arquitectónico que cuentan con características representativas en términos de implantación predial (rural o urbana), volumen edificado, organización espacial, circulaciones, elementos ornamentales, disposición de accesos, fachadas, técnica constructiva y materialidad, entre otros, así como prácticas asociadas del patrimonio cultural inmaterial identificadas en el PEMPDI SIU DI de Teusaquillo que deben ser conservadas. En estos inmuebles se permite la intervención de sus espacios internos, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial y material.
			Primeros auxilios, reparaciones locativas, restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción, cerramiento, otras actuaciones.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE USO CU3-25-0029

- En Zona de Afectada.
- Colinda con predios en Niveles de Intervención 2.
- Sin frente o Costado a Corredor de Comercio y Servicios.

Por tratarse de un predio con Nivel de Intervención 2 (N2) y colindante con BIC, - Nivel 2 Distrital, El Instituto Distrital de Patrimonio Cultural es la Entidad responsable en el régimen de autorizaciones para intervenciones; esto de acuerdo con lo estipulado en el artículo 56 de la Resolución 943 de 2023.

En relación con su consulta específica para los usos de **CAFETERIA – COMIDAS RAPIDAS** el Cuadro Anexo 5 de la Resolución 943 de 2023 (PEMPD SIU DI), establece lo siguiente:

- El uso de **CAFETERIA – COMIDAS RAPIDAS**, clasificado este como, **Comercio y Servicios - Comercio y servicios básicos**, el Anexo 5 (*Régimen de usos permitidos al interior del PEMPD del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo*) de las Resolución 943 de 2023, – **NO LO PERMITE** por no cumplir las siguientes Condiciones: **Nota 9 - CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS - U3**, que a la letra dice:

"Nota (9): En Área Afectada los servicios de restaurantes deberán cumplir las acciones de mitigación U2 y U3.

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS:

Los inmuebles localizados en Área de Actividad de Proximidad AA-P podrán desarrollar los usos complementarios de comercio y servicios básicos así: tipo 1 en la totalidad del predio, siempre que estén localizados frente a corredores de comercio y servicios señalados en el Plano N-03. Áreas de Actividad; y tipo 2 frente a malla vial arterial.

Acciones de Mitigación Urbanística

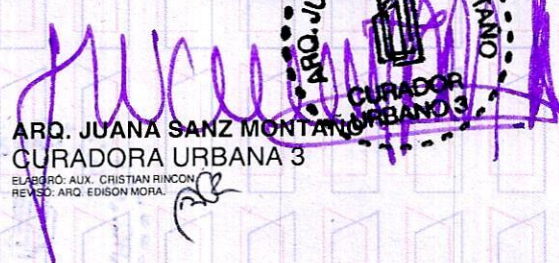
U3: El uso aplicable se permite únicamente en los predios frente a vías de la malla vial arterial (exceptuando los predios con frente a la Carrera 20 o corredores de comercio y servicios). Los usos existentes de servicios de hostelería, restaurantes y entretenimiento localizados en sectores permitidos por la norma anterior al presente plan, deberán tramitar la Licencia de Construcción en la modalidad de adecuación funcional y las demás modalidades que puedan requerirse, previo el agotamiento del régimen de autorizaciones establecido en el Capítulo V del Título III de la presente resolución, de acuerdo con la normativa urbana vigente, en un plazo máximo de 3 años y cumplir con las condiciones establecidas para el uso.

NOTA:

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.

El presente concepto no constituye licencia de funcionamiento, ni legaliza o autoriza construcción, modificación o adecuación, refiriéndose únicamente a la viabilidad del uso y las condiciones de edificabilidad dada la ubicación del predio; se expide con base en la información suministrada por el solicitante, la cual recibimos bajo el principio constitucional de la buena fe; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo.

Cordialmente,


ARQ. JUANA SANZ MONTAÑA
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: AUX. CRISTIAN RINCON
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA

