CONCEPTO DE USO CU3-25-0375

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 4/02/2025 10:40:34 a. m.
Salida VUR No: 25-3-02045
Concepto: 250375
Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C., enero 31 de 2025

Señores:
CAFETERIA EL PRIMO
yompi1103@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-25-0375**

04 FEB 2025

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 UPL Centro Histórico en Tratamiento de Renovación Urbana – Plan Especial de Manejo y Protección - Centro Histórico de Bogotá (PEMP-CHB) con la siguiente estructura normativa:

ZONIFICACIÓN

DIRECCIÓNES ACTUALES: KR 16 8 78	**CHIP**: AAA0034KDEA
LOCALIDAD: LOS MARTIRES	**BARRIO**: VOTO NACIONAL
UPL: CENTRO HISTORICO	**Decreto**: 555 de 2021
Área de Actividad: AA-M3 **(PEMP-CHB)**	**Tratamiento:** Renovación Urbana (RU3) – N4

Por otro lado, el predio hace parte del área **Influencia** del Plan Especial de Manejo y Protección - Centro Histórico de Bogotá – PEMP – CHB aprobado mediante Resolución 0088 del 06 de abril de 2021 *"Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional"*, **modificado parcialmente por la Resolución 0092 del 24 de febrero de 2023** "*Por la cual se modifica la Resolución 88 de 2021, "por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional".*

Adicionalmente, el predio hace parte del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Voto Nacional – La Estanzuela"*, Adoptado mediante Decreto Distrital 201 del 11 de abril de 2019 *"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Voto Nacional – La Estanzuela", ubicado en la localidad de Los Mártires y se dictan otras disposiciones"*, localizando al predio en la Unidad de Actuación Urbanística UAU 1, MZ 5 Múltiple según Plano N° 1 de 2 , "*Propuesta general de urbanismo, cuadros de áreas y perfiles viales."*

Al respecto de lo anterior, el Articulo 112 de la Resolución 0088 de 2021, indica:

> *"**Artículo 112. Articulación con otros PEMP y otros instrumentos adoptados o en proceso de formulación.** Para garantizar la articulación armónica entre instrumentos existentes y en proceso de formulación se deberán seguir las siguientes reglas:*
>
> *1. Los PEMP de Bienes de Interés Cultural distrital y nacional adoptados a la fecha de entrada en vigencia de la presente resolución, continuarán vigentes con su norma adoptada tanto en el área afectada como en la zona de influencia.*
>
> *2. De acuerdo con el Decreto 1080 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, en el caso que se requiera la adopción de un PEMP para los bienes de grupo arquitectónico, el mismo deberá ajustarse a lo dispuesto en el PEMP – CHB y no requerirá definición de zona de influencia al estar incluido en el ámbito PEMP – CHB. Los cambios en la asignación de niveles permitidos de intervención que se deriven de nuevos estudios de valoración deberán someterse a los procedimientos y requisitos establecidos por el Ministerio de Cultura.*
>
> *3. **Los instrumentos de planificación complementaria del POT del nivel distrital para áreas o predios dentro del ámbito del PEMP – CHB, como planes parciales**, planes de regularización y manejo, planes de implantación, planes directores, entre otros, **que se encuentren adoptados antes de la entrada en vigencia del presente plan continuarán vigentes y aplicarán las condiciones normativas allí establecidas.***

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

4. En caso de modificación de los instrumentos de que trata los numerales anteriores, dichos cambios deberán acoger lo establecido en la presente resolución manteniendo sus condiciones patrimoniales."

(Sublineas y negrita fuera de texto)

En este sentido y entendiendo que el predio hace parte de la UAU 1 del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Voto Nacional – La Estanzuela"* y que esta UAU no ha surtido el proceso de delimitación de que trata la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1077 de 2015, el artículo 61 del Decreto Distrital 201 de 2019, indica:

*"**Artículo 61º- CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.** Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias urbanísticas, de conformidad con las disposiciones contenidas en este decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia, de acuerdo con las siguientes condiciones:*

61.1. Licencias de urbanización derivadas del PPRU "Voto Nacional – La Estanzuela".

Para acceder a las normas contenidas en el presente decreto, los propietarios de los inmuebles incluidos dentro de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión deberán obtener la respectiva licencia de urbanización previa a la licencia de construcción.

61.2. Régimen temporal de licencias de construcción para inmuebles incluidos en el proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística.

***Los inmuebles incluidos en las UAU/UG 1, 2 y 3 del ámbito del presente Plan Parcial podrán tramitar y obtener licencias de construcción en los términos establecidos en la respectiva UPZ, desde el momento de la expedición del presente Decreto y hasta el momento en que se inicie formalmente el trámite de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística de que trata el artículo 2.2.4.1.6.2.1 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015 o se tramite la licencia de urbanización de la correspondiente Unidad de Gestión**."*

(Sublineas y negrita fuera de texto)

Entendido esto, el predio se ubica en la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 102 La Sabana, reglamentada por el Decreto 187 de mayo 17 de 2002, en el Sector Normativo 1, Subsector de usos II, en Tratamiento de Renovación Urbana, Modalidad Reactivación, Área de Actividad Comercio y Servicios, Zona de Servicios al Automóvil.

Así las cosas y en relación con su consulta específica para el uso de **RESTAURANTE Y CAFETERIA**, clasificado este como Servicio Personal, Servicio Alimentario de Escala Zonal, la ficha 1" Usos *permitidos"* de la UPZ 102 La Sabana, lo **PERMITE** en el predio objeto de la 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. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO.
CURADORA URBANA 3
ELABORO: AUX. CRISTIAN RINCON
REVISO: ARQ. EDISON MORA