



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 15/04/2025 7:03:09 a. m.

Salida VUR No: 25-3-07815

Concepto: 251798

Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

15 ABR 2025

Señores:

VARGAS ALFONSO

karolbibi@hotmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: CONCEPTO DE NORMA CU3-25-1798

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 Chapinero – Plan Especial de Manejo y Protección del inmueble denominado Casa Guillermo Bermúdez, con la siguiente estructura normativa:

ZONIFICACIÓN

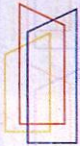
DIRECCIÓN ACTUAL: KR 13 85 32		CHIP: AAA0096SALF
LOCALIDAD: CHAPINERO	URBANIZACIÓN: EL RETIRO	
UPL: CHAPINERO	Decreto: 555 de 2021 – Resolución 2591 de 2012	
Área de Actividad: AAPGSU (Proximidad) / PEMP	Zona: Generadora de Soportes Urbanos	
Sistema de Movilidad:	Sin frente o costado a malla vial arterial construida o malla vial intermedia.	Tratamiento: Conservación (CO/PEMP)

Por otro lado, el predio forma parte del mapa N° CU-5.3 "Sectores Consolidados", actualizado mediante la Resolución 1662 del 26 de julio de 2023. De acuerdo con lo establecido en los artículos 264 y 275 del Decreto Distrital 555 de 2021, a estos sectores no se les aplica el tratamiento urbanístico de desarrollo, ya que se consideran áreas urbanizadas. En consecuencia, podrán utilizar excepcionalmente el plano de la Manzana Catastral, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada resolución, como base cartográfica de soporte técnico para la gestión de trámites relacionados con actuaciones urbanísticas, tales como licencias de construcción en cualquiera de sus modalidades; reconocimiento de edificaciones, licencias de subdivisión en la modalidad de reloteo y licencias de urbanización exclusivamente en la modalidad de reurbanización.

Finalmente, el predio se encuentra dentro del área de influencia de la Casa Guillermo Bermúdez, la cual cuenta con un Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), aprobado mediante la Resolución 2591 del 17 de octubre de 2012, "Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del inmueble denominado Casa Guillermo Bermúdez, ubicado en la Carrera 13 N° 85-24 de Bogotá, D. C., declarado bien de interés cultural del ámbito Nacional."

Al respecto, y en el marco de la Transición, Documentos y Vigencias del Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 555 de 2021), el artículo 595 del mencionado Decreto indica:





“Artículo 595. Anteproyectos y/o autorización de actuaciones urbanísticas en bienes de interés cultural. Para los anteproyectos de autorización de actuaciones urbanísticas en bienes inmuebles de interés cultural de que trata el artículo 2.2.6.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, se tendrá en cuenta las siguientes condiciones:

(...)

3. Tratándose de intervenciones en áreas sometidas a Planes Especiales de Manejo y Protección, se dará aplicación a las condiciones establecidas en este último. (Sublíneas fuera de texto)

En este sentido, se establece que al predio objeto de consulta, en el marco de la regulación establecida por el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del inmueble denominado Casa Guillermo Bermúdez, le ha sido asignado un Nivel 3 de intervención (Conservación Contextual), Sector Normativo 10 de la UPZ 88/97 El Refugio / Chicó-Lago, área de actividad y zona residencial con áreas delimitadas de comercio y servicios, tratamiento de consolidación urbanística. Conforme a lo dispuesto en dicha normativa, cualquier obra que se pretenda realizar en inmuebles ubicados dentro del área de influencia o que sean colindantes con un bien inmueble declarado Bien de Interés Cultural, deberá comunicarlo previamente a la autoridad (**Ministerio de las Culturas**) que haya efectuado la respectiva declaratoria.

USOS

Para los inmuebles localizados sobre la Calle 85 los cuales hacen parte de la zona de influencia se mantiene la clasificación establecida en la UPZ 88/97 El Refugio / Lago - Chicó, con los siguientes usos permitidos:

Uso principal:

- Vivienda multifamiliar.

Uso complementario:

- Vivienda unifamiliar y bifamiliar.
- Equipamiento: cultural a escala zonal: bibliotecas hasta de 250 puestos de lectura, salón de exposiciones, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura, casas juveniles.
- Equipamiento de salud a escala zonal: establecimientos del nivel 1 de atención.
- Bienestar social a escala vecinal: Salacunas, jardines infantiles, guarderías.
- Culto a escala zonal: parroquias y edificaciones para el culto hasta de 350 personas.
- Servicios urbanos básicos: servicios de la administración pública a escala zonal: Veedurías, notarías, curadurías, sede de la alcaldía local, juntas administradoras locales.

De igual manera, existe la posibilidad del establecimiento de servicios empresariales, personales y de alto impacto, de diferentes actividades sin restricción o con algunas restricciones.

Para el uso comercial, se permiten almacenes, supermercados y centros comerciales de más de 500 m² hasta 2000 m² de área de ventas, a escala zonal para venta de bienes y servicios complementarios; locales de área de venta hasta de 500 m² a escala vecinal para actividad





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

económica limitada en servicio, donde se incluyen artículos y comestibles de primera necesidad, fruterías, panaderías, rancho, licores, entre otros. (UPZ 88/97 El Refugio / Chicó - Lago).

Los usos permitidos en el sector 10, subsector II de la UPZ 88/97 son compatibles con el propósito de conservación de la Casa Guillermo Bermúdez y el desarrollo de la zona de influencia, razón por la cual en los siguientes predios se mantienen las normas establecidas en dicha UPZ (Decreto 059 de 2007 de la Alcaldía Mayor de Bogotá):

- Cédula Catastral número 008309-09-46, Calle 85 N° 12-56
- Cédula Catastral número 008309-09-47, Calle 85 N° 12-62
- Cédula Catastral número 008309-09-48, Calle 85 N° 12-66
- Cédula Catastral número 008309-09-49, Calle 85 N° 12-72
- Cédula Catastral número 008309-09-50, Calle 85 N° 12-76
- Cédula Catastral número 008309-09-51, Calle 85 N° 12-80
- Cédula Catastral número 008309-09-14, Calle 85 N° 12-82 /86/90/96

EN LOS PREDIOS COLINDANTES SUR Y NORTE DE LA CASA GUILLERMO BERMÚDEZ:

- Cédula Catastral número 008309-09-15, Carrera 13 N° 85-14
- **Cédula Catastral número 008309-09-17, Carrera 13 N° 85-32**

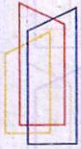
Los cuales se localizan en el Sector 10, Subsector I de la UPZ 88/97, **no se permiten las actividades señaladas para el resto de la zona de influencia** (Subsector II), por lo cual se debe efectuar en la norma la siguiente adición:

Se permiten los usos establecidos para el Subsector II en lo referente a servicios empresariales, a excepción de servicios personales de estacionamientos a escala zonal y servicios de comunicación y entretenimiento masivo a escala vecinal. La prohibición de estos usos obedece al alto impacto negativo que generan en su contexto, incidiendo notablemente en el detrimento de los inmuebles y del espacio público.

Entendido lo anteriormente expuesto, y en relación con su consulta específica sobre la viabilidad de establecer usos de comercio y restaurantes en el predio objeto de consulta, es preciso señalar que dichos usos no se encuentran permitidos, de acuerdo con la prohibición establecida en el artículo 19 de la Resolución 2591 de 2012.

Adicionalmente en la zona de influencia del PEMP del inmueble denominado Casa Guillermo Bermúdez, no serán permitidos los siguientes usos:

- Cementerios y servicios funerarios de ninguna escala.
- Centros de atención y protección especializados, hogares de atención a la indigencia, centro de atención de adultos vulnerables, centros de adopción.
- Centros de abastecimiento de alimentos (plazas de mercado, frigoríficos).
- Centros locales de atención a grupos vulnerables: la familia, la mujer, la infancia, la tercera edad y la juventud, centros Integrados comunitarios, hogares de bienestar.
- Comercio clase III de cobertura metropolitana.
- Comercio de servicios al automóvil, zonas de servicios relativos al mantenimiento, reparación y suministro de insumos a vehículos.
- Comercio de servicios empresariales e industriales, zonas para centros de negocios, oficinas de escala metropolitana, e industrias con baja ocupación (industria jardín).



- Comercio pesado, comercio mayorista y venta de insumos para la industria y materiales de construcción a gran escala.
- Comercio especial de servicios de alto impacto para actividades relacionadas con los usos ligados al trabajo sexual, la diversión y el esparcimiento y los demás comercios y servicios que determine la ficha normativa.
- Equipamientos educativos de escala metropolitana o urbana.
- Edificaciones para el culto y servicios parroquiales (a excepción de los inmuebles localizados en el subsector – II, sobre la Calle 85 de la zona de influencia, de acuerdo con el artículo 19 de la resolución 2591 de 2012.
- Equipamientos de seguridad ciudadana como subestaciones de policía o de bomberos de ninguna escala.
- Ferias de exposición nacionales e internacionales de impacto metropolitano.
- Funerarias, estaciones de policía.
- Grandes superficies comerciales, especializadas en comercio y servicios de escala metropolitana, zonas para centros de negocios y oficinas de escala metropolitana.
- Instalaciones deportivas.
- Instalaciones y edificaciones de las redes de servicios públicos (terminales de transporte, plantas de tratamiento, subestaciones, centro de acopio de material reciclable, etc).
- Ningún uso industrial.
- Puestos de salud de escala metropolitana o urbana.
- Salacunas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad.
- Servicios de la administración pública de escala metropolitana o urbana.
- Servicios de llenado de combustibles.

ASPECTOS BÁSICOS EN EL PEMP DEL INMUEBLE DENOMINADO CASA GUILLERMO BERMÚDEZ

1. Sobre el área construida, es la cual es la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, instalaciones mecánicas, puntos fijos y estacionamientos en sótanos, semisótanos y hasta en un piso como máximo.
2. Dimensiones de las alturas permitidas para pisos, semisótanos y sótanos:
 - La altura máxima de piso no puede sobrepasar 3.80 m entre placas, o entre placa y cubierta inclinada, medidos entre sus afinados superiores. Los niveles que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3.00 m o fracción superior a 1.50 m. Altura libre entre placas, mínimo 2.20 metros.
 - Altura de Sótano: Puede sobresalir sobre el nivel del terreno 0.25 m como máximo, en el paramento de construcción;
3. Cualquier nivel destinado para usos de vivienda, comercio, servicios empresariales y personales, dotacionales e industriales, se denomina habitable y se contabiliza como piso.
4. EL piso que se destine a estacionamientos cubiertos o descubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable y no se contabilizará como piso dentro de la altura máxima permitida, siempre y cuando se plantee en el nivel de acceso.



5. El cálculo de número de estacionamientos y área necesaria se realizará teniendo en cuenta lo establecido en el Decreto 190 de junio 23 de 2004:

- Para vivienda: Privado: 1 estacionamiento x apto (Promedio 150 m² x apto). Visitantes: 1 parqueo x 4 aptos.
- Para comercio: Privado: 1 estacionamiento x c/250 m² de construcción. Visitantes: 1 parqueo x c/30 m² de construcción.
- Para oficinas: Privado: 1 estacionamiento x c/30 m². Visitantes: 1 estacionamiento x c/40 m².

Los dos casos sobre 50% de área generadora;

- Para los estacionamientos, se considera importante acoger la exigencia "A", de acuerdo con el uso propuesto y el sector. Lo anterior conforme al cuadro anexo 4. Exigencia general de Estacionamientos del Decreto Distrital 190 de 2004.
- Para todas las alternativas de desarrollo, con englobe o sin él, la línea de antejardín se establece a 5.0 m de la línea de propiedad, salvaguardando el frente de la construcción de sótanos, los cuales pueden sobresalir 0.25 m de la línea de terreno sobre el paramento de construcción.

NORMA URBANA

Opciones sin englobe - Predio 17.

Este predio colinda con la Casa Guillermo Bermúdez por el costado norte.

La definición de la normativa para este predio es igualmente importante para la creación de un área de amortiguamiento que proteja al BIC de las dinámicas urbanas, máxime cuando hacia dicho costado se encuentran tres edificios en altura, correspondientes a dos hoteles y uno de apartamentos. Su nomenclatura es la siguiente:

Número	Dirección	Propietario
17	Carrera 13 número 85-32	Alfonso Vargas Cuéllar Carolina Acosta G.

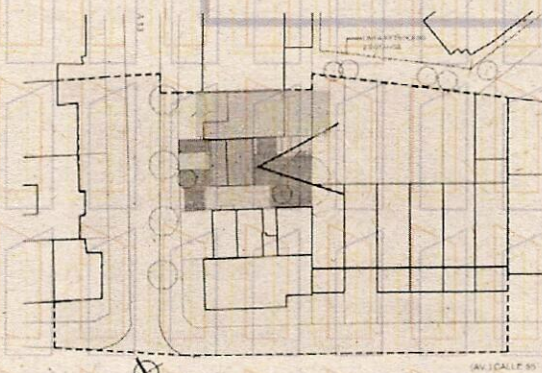
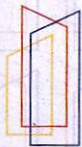


Gráfico N° 9. Posibilidad sin englobe, predio 17. PEMP Inmueble Casa Guillermo Bermúdez



La propuesta de norma para cada una de las alternativas de altura tiene en común la línea de antejardín sobre la Carrera 13, la cual se encuentra seccionada en dos tramos: en el costado derecho a 6.30 m de la línea de propiedad, dando continuidad al antejardín de la Casa Guillermo Bermúdez y sobre el costado izquierdo a 5.00 m de la línea de propiedad.

La propuesta de norma para esta opción de desarrollo, según las diferentes posibilidades de altura máxima, es la siguiente:

1. PARA ALTURA DE 2 PISOS

- Aislamientos laterales: la construcción puede parearse por los dos costados; sin embargo, el segundo piso solo puede hacerlo en la misma longitud del segundo piso de la Casa Guillermo Bermúdez, contribuyendo así a crear un espacio abierto continuo entre las dos construcciones y conformando un aislamiento posterior de 11.90 m.
- Aislamiento posterior: 5.00 m.
- Índice de construcción: 1.08
- Índice de ocupación: 0.7
- Esta propuesta se encuentra consignada en la ficha de análisis normativo N-AI-CGB-18 y en el plano de propuestas de desarrollo F-PD-06, los cuales hacen parte integral de la resolución 2591 de 2012.

2. PARA ALTURA DE 4 PISOS

- Aislamientos laterales: la construcción puede parearse por los dos costados en los tres primeros pisos. El cuarto piso debe dejar un aislamiento lateral derecho de 3.50 m y posterior de 11.90 m.
- Aislamiento posterior: 5.00 m. El voladizo anterior solo se permite en el sector izquierdo del volumen.
- Índice de construcción: 1.43
- Índice de ocupación: 0.7
- Esta propuesta se encuentra consignada en la ficha de análisis normativo N-AI-CGB-19 y en el plano de propuestas de desarrollo F-PD-06, los cuales hacen parte integral de la resolución 2591 de 2012.

3. PARA ALTURA DE 5 PISOS

- Aislamientos laterales: la construcción puede parearse por los dos costados. En el costado derecho el primer piso podrá parearse dejando un aislamiento posterior de 5.00 m, el segundo piso empatará con el segundo piso de la Casa Guillermo Bermúdez, dejando un aislamiento posterior en dicho sector de 11.90 m. A partir del tercer piso el volumen mantendrá un aislamiento lateral derecho de 5.00 m, en el sector izquierdo correspondiente al volumen de cinco pisos el aislamiento posterior será de 5.00 m. El voladizo anterior solo se permite en el sector izquierdo del volumen.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

- Índice de construcción: 1.50
- Índice de ocupación: 0.7
- Esta propuesta se encuentra consignada en la ficha de análisis normativo N-AI-CGB-20 y en el plano de propuestas de desarrollo F-PD-06, los cuales hacen parte integral de la resolución 2591 de 2012.

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 fé; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo.

Cordialmente,


ARQ. DIANA MARCELA FORERO JIMÉNEZ

CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO