Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 12/05/2025 8:00:24 a. m.
Salida VUR No: 25-3-09688
Concepto: 252251
Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C., 12 MAY 2025

Señores:
**LOPEZ CUBILLOS CESAR FERNANDO**
fragminn@hotmail.com
La Ciudad

**REFERENCIA:** **CONCEPTO DE USO CU3-25-2251**

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 – PEMPD SIU DI con la siguiente estructura normativa:

**ZONIFICACIÓN**

| | |
|---|---|
| **DIRECCIÓN ACTUAL**: AK 14 34 86 OFICINA 201 | **CHIP**: AAA0086ZLPP |
| **LOCALIDAD**: SANTA FE | **URBANIZACION**: URBANIZACION TEUSAQUILLO |
| **UPL**: CENTRO HISTORICO | **Decreto**: 555 de 2021 – Resolución 943 de 2023. |
| **Área de Actividad:** PEMPD SIU DI – PROXIMIDAD | **Tratamiento:** CONSERVACIÓN - N4 |

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 **Influencia** del Plan Especial de Manejo y Protección Distrital del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo – PEMPD 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 – PEMPD 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 – PEMPD 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** | **AK 14 34 86 (N4)** | • **Nivel de Intervención: N4** Sin valores y lotes sin edificar | Se aplica a inmuebles sin valor patrimonial ubicados tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia de los BIC del grupo urbano o arquitectónico. Este nivel busca consolidar las calidades que brindan unidad al conjunto y mantener o recuperar las características particulares del contexto del BIC en términos de trazado, perfil urbano, implantación, volumen, materiales, uso y edificabilidad (alturas, paramentos, índices de ocupación y volúmenes edificados), entre otros. | Demolición total, obra nueva, modificación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación para adecuarse al contexto urbano, y adecuación funcional. |

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

| | |
|---|---|
| | • En Zona de Influencia.<br>• Colinda con predios en Niveles de Intervención 2.<br>• Frente a Malla Vial Arterial Construida. |

**Por tratarse de un predio con Nivel de Intervención 4 (N4), en Zona Influencia y colindante con BIC, - Nivel 2, 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 42 de la Resolución 0092 de 2023.**

En relación con su consulta específica para los usos de **SERVICIOS ODONTOLOGICO,** clasificado este como, **Comerciales y de Servicios - Servicios de Oficinas,** el Cuadro Anexo 5 de la Resolución 943 de 2023 (PEMPD SIU DI) **LO PERMITE**, siempre que se cumpla lo siguiente:

- **Servicio de Oficinas Tipo 1 - Complementario (Menor o Igual 500 m2 de área de uso permitido) - U3.**

**NOTAS GENERALES**

Cuando se indique que el uso permitido está sujeto al área útil de ventas o de atención, esta se entenderá como el total del área útil del uso permitido por predio.

**Condiciones generales de los usos complementarios (C):**

- 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.

- El estudio de tránsito o el estudio de demanda y atención de usuarios según corresponda podrá determinar acciones de mitigación adicionales previa aprobación de la entidad competente.

- En todos los casos siempre se deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad para personas con movilidad reducida de acuerdo con las normas de referencia.

- Todos los usos se deben desarrollar en edificaciones diseñadas, construidas o adaptadas para el uso específico y desarrollarse al interior del predio

**ACCIONES DE MITIGACION AMBIENTALES**

**1.-** En todos los usos se deberán garantizar que los niveles de ruido generados cumplan con lo determinado por la normativa vigente.

**2.-** En inmuebles con nivel de intervención 3 y 4 que tengan asignados usos residenciales multifamiliar y/o colectivo y propongan más de 5 unidades de vivienda o usos de comercio y servicios generales, de oficinas y de hospedaje tipo 2 y 3, ellos deberán contar con un punto de acopio de posconsumo de acuerdo con el Anexo 5: Cuadro de usos del suelo, acciones de mitigación y estacionamientos.

**3.-** Las acciones de mitigación ambientales asociadas a vertimientos, emisión de contaminantes producidos por fuentes fijas, vibraciones, olores ofensivos y requisitos sanitarios deberán cumplirse de acuerdo con las normas nacionales y distritales de referencia.

**4.-** Los inmuebles con niveles de intervención 3 y 4 deberán contar con un cuarto de acopio para residuos

sólidos al interior del predio, excepto para el uso residencial unifamiliar.

**ACCIONES DE MITIGACION 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 MONTAÑO
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: AUX. CRISTIAN RINCON
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA