Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 23/05/2025 7:23:18 a. m.
Salida VUR No: 25-3-10525
Concepto: 252577
Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

23 MAY 2025

Señores:
CIGARRERIA KUKY
alkari1964@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-25-2577**

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 encuentra en Zona de Influencia de Monumento Nacional (Hospital San Juan de Dios) con la siguiente estructura normativa:

ZONIFICACIÓN

DIRECCIÓN ACTUAL: AK 14 1 05 LOCAL 26	**CHIP**: AAA0163HZCX
LOCALIDAD: LOS MARTIRES	**URBANIZACION**: AGRUPACION DE VIVIENDA DIANA CAROLINA
UPL: CENTRO HISTORICO - PEMP HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS	**Decreto**: 555 de 2021 y Res. 0995 de 2016
Sector Normativo: (1) Manzanas de los Hospitales Misericordia, Santa Clara y Samaritana.	**Tratamiento:** Conservación.

El predio se encuentra en Zona de Influencia de Monumento Nacional (Hospital San Juan de Dios), el cual cuenta con un Plan Especial de Manejo y Protección, reglamentado por la Resolución 0995 de 29 de abril de 2016 *"Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección del Hospital San Juan de Dios e Instituto Materno Infantil, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., declarado monumento nacional, hoy 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)

Al respecto, el artículo 33 de la resolución 0995 de 29 de abril de 2016 establece: *"Sectores Normativos en la zona de influencia. Corresponde a la sectorización en la zona de influencia en la que se identifican las determinantes particulares que definen la edificabilidad de manzanas y barrios.*

- *Para esta zona se definen los siguientes sectores normativos.*



Plano 4. Sectores normativos zona de influencia.

Fuente: DTS PEMP.

Sectores normativos zona de influencia

Sector	Nombre
1	Manzanas de los Hospitales Misericordia, Santa Clara y Samaritana
2	Barrio San Bernardo - sector occidental
3	Barrio San Bernardo- sector oriental
4	Barrios Policarpa y Sevilla
5	Manzanas Barrio San Antonio
6	Manzanas Barrio Las Cruces
7	Manzanas Barrio Modelo Sur
8	Borde Sur CHSJD (Avenida Carrera 10 y Carrera 12A)
9	Borde Sur CHSJD (Carrera 12A y Avenida Caracas)

Tabla 9. Sectores normativos zona de influencia.

Fuente: DTS PEMP.

Los sectores normativos señalados se encuentran delimitados en el PL6: Sectores normativos en la zona de influencia el cual hace parte integral de la presente resolución

Del mismo modo el artículo 1 de la Resolución 3917 de 2019 el cual modifico el Articulo 34 de la resolución 0995 de 2016 establece:

Artículo 34. Tratamiento urbanístico, área de actividad y usos del suelo en la zona de influencia por cada sector normativo. *Se definen las condiciones urbanísticas aplicables a los sectores normativos de la zona de influencia, indicados en la siguiente tabla:*

Sector Normativo	Tratamiento urbanístico	Área de actividades	Uso del suelo	Condiciones particulares
1	Conservación	Dotacional	Principal: equipamiento colectivo. Complementario: residencial, comercio y servicios de escala vecinal. Restringido: industrial.	Se permite el uso residencial y complementarios a las viviendas existentes actualmente (comercio y servicios de escala vecinal). En el caso de nuevos desarrollos el uso deberá ser dotacional complementario al uso hospitalario predominante en la manzana. Se permite el uso industrial únicamente al laboratorio farmacéutico existente actualmente, denominado Laboratorios Quibi.
2	Renovación urbana - reactivación	Residencial	Principal: residencial. Complementario: comercio, servicios y equipamientos de escala vecinal.	Se permite el uso de equipamiento zonal existente (Colegio San Bernardo de la Salle) En el caso de nuevos equipamientos deberán ser de escala vecinal.
3	Renovación urbana - redesarrollo	Residencial	Principal: residencial. Complementario: comercio, servicios y equipamientos de escala vecinal. Restringido: comercio, servicios y equipamientos de escala zonal y urbana.	Sobre la carrera décima (10) se permite la localización de usos de comercio, servicios y equipamientos de escala zonal y urbana.
4	Renovación urbana - reactivación	Residencial	Principal: residencial con actividad económica. Complementario: comercio, servicios y equipamientos de escala vecinal.	
5	Renovación urbana - reactivación	Dotacional	Principal: equipamiento colectivo de escala vecinal, zonal y urbana. Complementario: residencial, comercio y servicios de escala vecinal y zonal.	Los predios dotacionales correspondientes a los actuales: Dirección de Sanidad de la Policía, del Ministerio de la Protección Social el Fondo Nacional de Estupefacientes, y de la Dirección Nacional de Escuelas de Investigación Criminal, además de las normas contenidas en el PEMP se rigen por lo establecido en el artículo 344 del Decreto 190 de 2004, el Decreto 430 de 2005 y el Decreto 395 de 2007.
	Renovación urbana - reactivación	Dotacional	Principal: servicios urbanos básicos de escala urbana y metropolitana.	Aplica para la Manzana 19 destinada para el traslado y ampliación de la Subestación Calle Primera requerida para la Primera Línea del Metro de Bogotá.
6	Conservación	Dotacional	Principal: equipamiento colectivo de escala vecinal, zonal y urbana. Complementario: residencial, comercio y servicios de escala vecinal y zonal.	Los predios dotacionales además de las normas contenidas en el PEMP se rigen por lo establecido en el artículo 344 del Decreto 190 de 2004, el Decreto 430 de 2005 y el Decreto 395 de 2007.
7	Renovación urbana - reactivación	Residencial	Principal: residencial. Complementario: comercio, servicios y equipamientos de escala vecinal.	

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

8	Renovación urbana	Dadas las condiciones de riesgo identificadas y el incumplimiento de las determinantes de aislamiento mínimo para predios colindantes con el Hospital San Juan de Dios sobre la calle 1C Sur se debe propender por la liberación de esta área en el marco de un programa de re-localización. En este sentido, se restringen nuevos usos y una mayor edificabilidad a la existente actualmente.		
9	Renovación urbana	Dotacional	Principal: equipamiento colectivo de escala vecinal, zonal y urbana.	Para el caso de los predios colindantes con el Hospital San Juan de Dios sobre la calle 2 Sur, se deberá mantener el uso recreativo existente. Para el caso del predio localizado en la esquina de la Av. Caracas con calle 2 Sur se reconoce su uso comercial existente (concesionario), sin embargo, cualquier nuevo desarrollo deberá tener un uso de equipamiento.

USO:

En relación con su consulta específica para los usos de: **CIGARRERIA - CIIU 4711 COMERCIO AL POR MENOR EN ESTABLECIMIENTOS NO ESPECIALIZADOS CON SURTIDO COMPUESTO PRINCIPALMENTE POR ALIMENTOS, BEBIDAS O TABACO - CIIU 4724 COMERCIO AL POR MENOR DE BEBIDAS Y PRODUCTOS DEL TABACO, EN ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS - CAFETERIA - CIIU 5613 EXPENDIO DE COMIDAS PREPARADAS EN CAFETERÍAS - CIIU 5630 EXPENDIO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS PARA EL CONSUMO DENTRO DEL ESTABLECIMIENTO,** el artículo 1 de la Resolución 3917 de 2019 el cual modifico artículo 34 de la resolución 0995 de 2016, establece lo siguiente:

1. El uso: **CIGARRERIA - CIIU 4711 COMERCIO AL POR MENOR EN ESTABLECIMIENTOS NO ESPECIALIZADOS CON SURTIDO COMPUESTO PRINCIPALMENTE POR ALIMENTOS, BEBIDAS O TABACO - CIIU 4724 COMERCIO AL POR MENOR DE BEBIDAS Y PRODUCTOS DEL TABACO, EN ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS,** clasificados estos como, **Comercio de escala Vecinal A,** el artículo 1 de la Resolución 3917 de 2019, lo contempla como **PERMITIDO** en el predio objeto de consulta.

2. El uso: **CAFETERIA Y CIIU 5613 EXPENDIO DE COMIDAS PREPARADAS EN CAFETERÍAS,** clasificado este como, **Servicio Personal – Servicio Profesional Técnico Especializado - Vecinal,** el artículo 1 de la Resolución 3917 de 2019, lo contempla como **PERMITIDO** en el predio objeto de consulta.

3. El uso: **CIIU 5630 EXPENDIO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS PARA EL CONSUMO DENTRO DEL ESTABLECIMIENTO,** clasificado este como, **Servicio de Alto Impacto – Servicio de Diversión y Esparcimiento – Escala Urbana,** el artículo 1 de la Resolución 3917 de 2019, **NO** lo contempla como **PERMITIDO** en el predio objeto 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. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: AUX. CRTISTIAN RINCON
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3