CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 9/09/2025 9:03:05 a. m.
Salida VUR No: 25-3-18646
Concepto: 254826
Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

09 SEP 2025

Señores:
EUTIMIO GARZON CARVAJAL
olgaluciac11@yahoo.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-25-4826**

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

ZONIFICACIÓN

DIRECCIÓN ACTUAL: CL 24 13 94	**CHIP**: AAA0029KFRU
LOCALIDAD: SANTA FE	**BARRIO**: LA ALAMEDA
UPL: CENTRO HISTORICO – PEMP – CHB	**Decreto**: 555 de 2021 - Resolución 0092 de 2023.
Área de Actividad: AA - D: Área de Actividad Dotacional	**Tratamiento:** Renovación Urbana por redesarrollo mediante planes parciales (RU3) – N4

Por otro lado, el predio hace parte del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Estación Metro 26*", Adoptado mediante Decreto Distrital 644 del 29 de diciembre de 2023 *"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Metro 26", adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones"*, localizando al predio en la Unidad de Actuación Urbanística UAU 8, según Plano N° 1 de 3, "*Plano General de la propuesta urbana, cuadro general de áreas y perfiles viales.*"

El predio hace parte de la zona de **influencia** Plan Especial de Manejo y Protección - Centro Histórico de Bogotá (PEMP-CHB). Al respecto el artículo 112 de la 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*", establece:

> *"**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.***
>
> *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**."*

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

(Sublineas y negrita fuera de texto)

En este sentido y en relación con lo expuesto, el artículo 30 del Decreto Distrital 644 de 2023, Plan Parcial de Renovación Urbana "*Estación Metro 26*", establece el siguiente régimen de usos para la UAU 8 siempre sobre las áreas útiles:

> ***"Artículo 30º. Usos del Suelo.*** *Modifíquese el artículo 26 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:*
>
> ***"Artículo 26º. USOS DEL SUELO.*** *Los usos permitidos para las áreas útiles de las Unidades de Actuación Urbanística del PPRU "Estación Metro 26" son los siguientes:*
>
> ***26.1. Usos del suelo por Unidades de Actuación Urbanística:***
>
> *26.1.1.* ***USO RESIDENCIAL.*** *Se asigna el uso residencial multifamiliar como uso principal para todas las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) y las Áreas de Manejo Diferenciado (AMD).*
>
> *26.1.2.* ***USO DOTACIONAL.*** *Incluye los equipamientos colectivos y los relacionados con la prestación de servicios sociales. La asignación de los usos dotacionales parte de lo establecido en el Decreto Distrital 492 de 2007, sus fichas reglamentarias y sus modificaciones.*
>
> *26.1.3.* ***USO DE SERVICIOS.*** *Se asigna a las actividades económicas en las cuales se dé el intercambio de servicios.*
>
> *26.1.4.* ***USO DE COMERCIO.*** *Se asigna a las actividades que ofrecen bienes en diferentes escalas.*
>
> *Se presenta a continuación la matriz de los usos del suelo permitidos por Unidad de Actuación Urbanística (UAU), con sus respectivos criterios de manejo:*

<table>
<tr><td colspan="5">USOS DEL SUELO PERMITIDOS POR UAU</td></tr>
<tr><td colspan="5">RESIDENCIAL</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIS, VIP, NO VIS</td><td>UAU 1 y 2</td><td>UAU 3 y 4</td><td><u>UAU</u> 5, 6, <u>7</u> y 8</td></tr>
<tr><td colspan="3">P</td></tr>
<tr><td colspan="5">EQUIPAMIENTOS</td></tr>
<tr><td colspan="2">TIPO DE EQUIPAMIENTO</td><td>ESCALA</td><td>UAU 1 y 2</td><td>UAU 3 y 4</td><td><u>UAU</u> 5, 6, <u>7</u> y 8</td></tr>
<tr><td rowspan="16">EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS</td><td rowspan="4">Educativo</td><td>Metropolitano</td><td colspan="3">R 1, 2</td></tr>
<tr><td>Urbana</td><td colspan="3">R 1</td></tr>
<tr><td>Zonal</td><td colspan="3">R 1, 2</td></tr>
<tr><td>Vecinal</td><td colspan="3">C 3</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Cultural</td><td>Metropolitano</td><td colspan="3">R 1</td></tr>
<tr><td>Urbana</td><td colspan="3">C 1</td></tr>
<tr><td>Zonal</td><td colspan="3">C 1</td></tr>
<tr><td>Vecinal</td><td colspan="3">C 1</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Salud</td><td>Zonal</td><td>C 1</td><td colspan="2">R 1</td></tr>
<tr><td>Vecinal</td><td colspan="3">C 3</td></tr>
<tr><td>Bienestar social</td><td>Vecinal</td><td colspan="3">C 1,4</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Culto</td><td>Metropolitano</td><td>R 1</td><td></td><td>R 1</td></tr>
<tr><td>Urbana</td><td>R 1</td><td></td><td>R 1</td></tr>
<tr><td>Deportivo Recreativo</td><td>Vecinal</td><td colspan="3">C 3</td></tr>
<tr><td rowspan="3">SERVICIOS URBANOS BÁSICOS</td><td>Defensa y justicia</td><td>Zonal</td><td colspan="3">C 1</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Servicios de la administración pública</td><td>Metropolitano</td><td>R 1</td><td>P 1</td><td>R 1</td></tr>
<tr><td>Urbana</td><td colspan="3">C</td></tr>
</table>

			1		
		Zonal	C 1		
	Servicios públicos y de transporte	Metropolitano	P 1	C 1	R 1
		Urbana	P 1	C 1	R 1
USO DE SERVICIOS					
TIPO DE SERVICIOS		ESCALA	UAU 1 y 2	UAU 3 y 4	UAU 5, 6, 7 y 8
SERVICIOS EMPRESARIALES	Servicios financieros	Metropolitano	C 1	P 1	
		Urbana	C 1	P 1	
		Zonal	C 1	P 1	
	Servicios a empresas e inmobiliarios	Urbana	C 1	P 1	
	Servicios de logística	Urbana	C 1	P 1	
SERVICIOS PERSONALES	Servicios de parqueadero	Urbana	C 1,5		
	Servicios turísticos	Metropolitano	C 1	P 1	
		Urbana	C 1	P 1	
	Servicios alimentarios	Zonal	C 1,6		
	Servicios profesionales, técnicos, especializados	Zonal	C 1		
		Vecinal	C 7		
	Servicios de comunicación y entretenimiento **(BOLIRANA)**	Metropolitano	C 1	P 1	
		Urbana	C 1	P 1	
		Zonal	C 8,9		
		Vecinal	C 9,10		
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	Servicios de automotores y ventas de combustible	Urbana			R 11
USO DE COMERCIO					
COMERCIO		ESCALA	UAU 1 y 2	UAU 3 y 4	UAU 5, 6, 7 y 8
Almacenes por departamento y centros comerciales e hipermercados con más de 6.000 m2 de área de ventas		Metropolitano	R 1		
Almacenes, supermercados y centros comerciales de más de 2.000 m2 y hasta 6.000 m2 de área de ventas		Urbano	R 1	C 1	
Almacenes, supermercados y centros comerciales hasta 2.000 de área de ventas		Zonal **(TIENDA - CIGARRERIA)**	C 1		
Locales con área de ventas hasta 600 m2		Vecinal A	C 1		
Tiendas de barrio y locales con área no mayor de 60 m2		Vecinal B	C 7		
CONVENCIONES		Usos principales (P). Usos complementarios (C). Usos restringidos (R).			

NOTAS	
Nota 1	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
Nota 2	Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.
Nota 3	Podrán desarrollarse como parte de las edificaciones con usos principales diferentes al dotacional, cumpliendo con las condiciones del respectivo plan maestro.
Nota 4	No se permite en predios con frente sobre vías de la malla vial arterial.
Nota 5	Podrán desarrollarse en construcciones en altura o subterráneas, solamente en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, con usos comerciales en primer piso.
Nota 6	Se deben proponer soluciones para la mitigación del ruido, el control de olores y la disposición de residuos sólidos.
Nota 7	Podrán desarrollarse áreas hasta 60 m2, en el primer piso de las edificaciones.
Nota 8	Los casinos se permiten solamente frente a la Calle 24, conforme a la norma que regula los juegos de suerte y azar.
Nota 9	Los juegos de suerte o azar no podrán localizarse en un radio de 200 m o menos, respecto de centros

ERO JIMENEZ

	de educación formal o informal, universidades, centros religiosos u hospitales.
Nota 10	*Las áreas destinadas a juegos electrónicos de pequeño formato únicamente podrán desarrollarse en áreas con 20 m2 como máximo, dentro de locales con mayor área.*
Nota 11	*Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, con frente a la malla vial arterial y de acuerdo con las disposiciones del Decreto Distrital 913 de 2001 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.*

26.2. Usos del suelo en primeros pisos de las edificaciones:

26.2.1. Usos comerciales o de servicios en primer piso: *al menos el 50% de la longitud de las fachadas en primer nivel de las plataformas que den frente a elementos del sistema de espacio público o elementos del sistema de movilidad, deberá destinarse a áreas comerciales o de servicios, de acuerdo con los usos permitidos por Unidad de Actuación Urbanística.*

En atención a lo establecido en el numeral 2 del artículo 52 de la Resolución 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura, en los primeros dos niveles de las edificaciones deberán desarrollarse usos diferentes al residencial.

26.2.2. Integración del primer piso con el espacio público: *con el fin de aportar vitalidad y seguridad al espacio público, al menos el 70% de la longitud de fachada del primer piso de las edificaciones que den frente a áreas de cesión de espacios públicos y a vías de la malla vial arterial e intermedia, debe proyectarse abierta, con materiales traslúcidos que permitan la integración visual entre los usos en los primeros pisos con el espacio público.*

26.2.3. Parqueaderos en primeros pisos: *no se permitirán parqueaderos en fachada en los tres (3) primeros niveles de las edificaciones que den frente a elementos del sistema de espacios públicos o movilidad. En estos casos, las áreas que den a las fachadas deben destinarse a usos comerciales, de servicios o residenciales.*

Parágrafo 1. *La edificabilidad a consolidarse en cualesquiera de los usos listados depende de la aplicación de los factores de convertibilidad de usos definidos en el Anexo n.º 3. "Metodología para la Distribución de Cargas y Beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Metro 26"", y con base en las densidades habitacionales máximas establecidas para cada Unidad de Actuación Urbanística (UAU) y Área de Manejo Diferenciado (AMD), conforme con lo establecido en los artículos 28º "Índices de ocupación y construcción para las Unidades de Actuación Urbanística" y 28Aº "Índices de ocupación y construcción para las Áreas de Manejo Diferenciado -AMD-" del presente decreto.*

Parágrafo 2. *Las normas aplicables a las Unidades de Actuación Urbanística 3 y 4 sobre usos dotacionales, de servicios y de comercio, aplican igualmente a las Áreas de Manejo Diferenciado 1, 2, 3 y 4. Las normas aplicables a las Unidades de Actuación Urbanística 5 a 8 sobre usos dotacionales, de servicios y de comercio, aplican igualmente a las Áreas de Manejo Diferenciado 5, 6, 7, 8 y 9.*

Parágrafo 3. *El desarrollo de usos dotacionales de escala urbana y metropolitana y usos comerciales está sujeto a las condiciones de mitigación de impactos. Se deberá cumplir con lo indicado en los artículos 347 y 429 del Decreto Distrital 190 de 2004, así como en los Decretos Distritales 1119 de 2000 y 079 de 2015.*

Parágrafo 4. *Todos los usos dotacionales se sujetan a las disposiciones y prevalencia de los Planes Maestros de Equipamientos del Distrito Capital y del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá (PEMP-CHB), adoptado mediante Resolución Nacional 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura.*

Parágrafo 5. *Para los predios al oriente de la Avenida Caracas (UAU 3 a 8 y la totalidad de las AMD), se deberá atender lo definido en el Anexo 8 de la Resolución Nacional 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura.*

Parágrafo 6. *Para las Unidades de Actuación Urbanística 3 a 8 y para la totalidad de las Áreas de Manejo Diferenciado (AMD), prevalecen las disposiciones del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá (PEMP-CHB), adoptado mediante Resolución Nacional 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura.*

Parágrafo 7. *Para predios del ámbito de planificación del presente Plan Parcial ubicados en las manzanas localizadas al sur-oriente de la Carrera 14, en Zona de Influencia del PEMP-CHB según la plancha n.° 3 de este instrumento, no se permiten establecimientos nuevos correspondientes a venta y consumo de licor, casinos, moteles, servicios de mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas ni bodegas de reciclaje, en correspondencia con lo establecido en los artículos 56 y 57 de la Resolución Nacional 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura.*

Parágrafo 8. *Para la implementación de cualquier uso en predios localizados en Zona de Influencia del PEMP-CHB, se requerirá cumplir con las acciones de mitigación ambiental o urbanística a que haya lugar en virtud de lo dispuesto en la Resolución Nacional 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura. Para el efecto, deberá tenerse en cuenta la plancha n.° 3 de la mencionada resolución, conforme a la cual los predios del PPRU "Estación Metro 26" que se encuentran en la Zona de Influencia del PEMP-CHB, corresponden a los contenidos en las manzanas localizadas al sur-oriente de la Carrera 14."*

(Sublineas y negrita fuera de texto)

MARCELA FORERO

USO:

Con respecto a los usos de: **TIENDA – CIGARRERIA – BOLIRANA – VENTA Y CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHOLICAS AL INTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO,** Tenemos:

1. El uso: **TIENDA – CIGARRERIA,** clasificados estos como, **Comercio Vecinal A,** el artículo 30 del Decreto Distrital 644 de 2023, lo contempla como **PERMITIDO** en el predio objeto de consulta, bajo el cumplimiento de la condición 1.

2. El uso: **BOLIRANA,** clasificado este como, **Servicio Personal – Servicios de Comunicación y Entretenimiento – Escala Zonal,** el artículo 30 del Decreto Distrital 644 de 2023, lo contempla como **PERMITIDO** en el predio objeto de consulta, bajo el cumplimiento de la condición 8 y 9.

3. El uso: **VENTA Y CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHOLICAS AL INTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO,** clasificado este como, **Servicio de Alto Impacto – Servicio de Diversión y Esparcimiento – Escala Urbana,** el artículo 30 del Decreto Distrital 644 de 2023, **NO** lo contempla como **PERMITIDO** en el predio objeto de consulta.

Condiciones:

Nota 1: Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.
Nota 8: Los casinos se permiten solamente frente a la Calle 24, conforme a la norma que regula los juegos de suerte y azar.
Nota 9: Los juegos de suerte o azar no podrán localizarse en un radio de 200 m o menos, respecto de centros de educación formal o informal, universidades, centros religiosos u hospitales.

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. MARCELA FORERO JIMENEZ
Curadora Urbana No. 3 (P)
ELABORÓ: AUX. CRISTIAN RINCON
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA

MARCELA FORERO JIMENEZ
CURADOR URBANO 3 (P)

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO