Curaduría Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 11/12/2025 3:21:50 p. m.
Salida VUR No: 25-3-26878
Concepto: 256834
Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

11 DIC 2025

Señores:
**CONVERTOR PLUS SAS**
fabmenga@hotmail.com
La Ciudad

**REFERENCIA:** **CONCEPTO DE USO CU3-25-6834**

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

**ZONIFICACIÓN**

| | |
|---|---|
| **DIRECCIÓN ACTUAL**: KR 4 6 D 84 | **CHIP**: AAA0033EOJH |
| **LOCALIDAD**: CANDELARIA | **BARRIO**: SANTA BARBARA |
| **UPL**: CENTRO HISTORICO – PEMP – CHB | **Decreto**: 555 de 2021 - Resolución 0092 de 2023. |
| **Área de Actividad:** AA R: Con Actividad Económica en la Vivienda. | **Tratamiento:** Conservación Integral CO1 – N2 |

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 **Afectada** 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".*

   Al respecto, el artículo 83 del Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 "*Por el cual se adopta la revisión, general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.*", indica:

   *"La norma aplicable al área **afectada** y la zona de influencia del Centro Histórico de Bogotá, está definida en la Resolución 088 de 2021 del Ministerio de Cultura "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, o la que la modifique o sustituya."* (Sublineas fuera de texto).

   En este sentido, para el predio objeto de consulta, el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá – PEMP- CHB, presenta la estructura normativa que se menciona a continuación:

| | |
|---|---|
| **NORMA URBANA GENERAL** | **Tratamiento Urbanístico: CO1 – Conservación Integral.**<br>Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público. |
| | **Área de Actividad Residencial: AA R: Con Actividad Económica en la Vivienda.**<br>Corresponde a las áreas de suelo urbano donde el uso predominante es la vivienda y donde se permite la mezcla de usos en concordancia con el uso residencial. |

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **NORMA URBANA ESPECÍFICA** | **KR 4 6 D 84 (N2-T1-G2)** | • **Nivel de Intervención: N2** Conservación de tipo Arquitectónico. | Se aplica a inmuebles del Área Afectada o en Zonas de Influencia de BIC del grupo urbano y del grupo arquitectónico que cuentan con características representativas en términos de implantación predial (rural o urbana), volumen edificado, organización espacial, circulaciones, elementos ornamentales, disposición de accesos, fachadas, técnica constructiva y materialidad, entre otros, así como prácticas asociadas del patrimonio cultural inmaterial identificadas en el PEMP-CHB que deben ser conservadas. En estos inmuebles se permite la intervención de sus espacios internos, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial y material. | **Tipos de Obras Permitidas:** Primeros auxilios, restauración, ampliación. adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción, cerramiento. |
| | • En Zona de Afectada.<br>• Colinda con predios en Niveles de Intervención 4.<br>• Sin frente a corredores de comercio y servicios consolidados | | | |

**Por tratarse de un predio con Nivel de Intervención 2 (N2), en Zona de Afectada y colindante con BIC, - Nivel 4, 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.**

**USO**

En relación con su consulta específica para los usos de: **SERVICIO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (ESCALA ZONAL) – SERVICIO DE OFICINAS – OFICINAS ESPECIALES EN MEZCLA CON OTROS USOS CON ÁREA TOTAL MENOR O IGUAL A 600 M2,** el Anexo 8 – Cuadro 1 de la resolución 0092 de 2023 (PEMP-CHB), establece lo siguiente:

- el uso de **SERVICIO DE OFICINAS – OFICINAS ESPECIALES EN MEZCLA CON OTROS USOS CON ÁREA TOTAL MENOR O IGUAL A 600 M2,** clasificado este como **(Oficinas especializadas en mezcla con otros usos con área total menor o igual a 600 m2) – NO SE PERMITE** por no cumplir la acción de mitigación urbanística de carácter especifico **U3** que a la letra dice:

  ***"U3: El uso aplicable se permite únicamente en predios frente a corredores de comercio y servicios consolidados identificados en el plano de Áreas de Actividad, vías peatonales o de acceso vehicular restringido y frente a vías de la malla vial arterial construida.*** *Los usos existentes ST1, SAR1 y SAR2 localizados en sectores permitidos por la norma anterior al presente plan; deberán tramitar la licencia de construcción en un plazo máximo de 2 años y cumplir con las condiciones establecidas para el uso."*

- El uso de **SERVICIO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA,** el Anexo 8 – Cuadro 1 de la resolución 0092 de 2023 (PEMP-CHB), establece lo siguiente:

  - **DOTACIONAL SERVICIO DE LA ADMINISTRACIÓN PUBLICA (ESCALA ZONAL)** clasificado este como **(Servicios de la Administración Pública) – SE PERMITE** siempre que se cumpla con lo siguiente:

    **ZON – Menor o igual a 4.200 m2 – Uso Principal Notas (10)**

**NOTAS GENERALES**

- En todos los casos siempre se deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad de acuerdo con las normas de la referencia.
- Se debe desarrollar en edificaciones diseñadas, construidas o adaptadas para el uso específico.
- Con el fin de garantizar la sostenibilidad de los inmuebles, se podrán admitir condiciones excepcionales de uso, de acciones de mitigación urbanísticas previa aprobación de la entidad competente de acuerdo con las posibilidades.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO CURADORA URBANA 3



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

de adecuación del inmueble, primando la conservación del patrimonio construido.

- No se permiten nuevos equipamientos por desarrollo individual en área de actividad residencial AA-R. Los existentes, identificados como "Equipamientos Existentes en Centro Histórico" (EECH) en el Plano de Áreas de Actividad, deberán tramitar la licencia de construcción en un plazo máximo de tres años, siempre y cuando el uso esté permitido por la norma vigente previa a la aprobación del presente Plan, y dando cumplimiento a las acciones de mitigación establecidas en la presente Resolución.
  Constituyen las áreas, edificaciones, espacios y dotaciones destinados al desarrollo de actividades y prácticas culturales y difusión de conocimientos, tales como la danza, el teatro, la música, la pintura etc.

- Equipamientos de difusión cultural y científica: Museos, centros culturales y artísticos, salas de exhibición, galerías, teatros, auditorios, planetarios, archivos generales científicos y artísticos.

- Equipamientos de información y memoria: bibliotecas, hemerotecas, cinematecas, centros de documentación.

**NOTAS ESPECÍFICAS**

**Nota (10):** No se permite en inmuebles con tipo arquitectónico T4 **(N/A).**

**ACCIONES DE MITIGACIÓN AMBIENTALES DE CARÁCTER GENERAL**

- En todos los usos se deberán garantizar que los niveles de ruido generados cumplan con la normativa vigente.

- 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 el Anexo 8 Cuadro 1, Usos del Suelo, acciones de mitigación y estacionamientos.

**CONDICIONES GENERALES DEL USO DOTACIONAL**

- Se consideran equipamientos de proximidad aquellos clasificados como de escala zonal

- No se consideran como equipamientos culturales los espacios adaptados de forma temporal para actividades culturales.

**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