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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 22/12/2025 10:10:25 a. m.
Salida VUR No: 25-3-27565
Concepto: 257022
Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

22 DIC 2025

Señores:
CAFETEANDO LA PERUANA
alfonsopavamiguelarturo@gmail.com; nw1sasbogota@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-25-7022**

Respetado Señor:

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: KR 16 36 55 CASA 1	**CHIP**: AAA0083HABR
LOCALIDAD: TEUSAQUILLO	**URBANIZACION**: URBANIZACION LA BEARMESA
UPL: TEUSAQUILLO	**Decreto**: 555 de 2021 – Resolución 943 de 2023.
Área de Actividad: PEMPD SIU DI – Proximidad	**Tratamiento:** Conservación – 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 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	**KR 16 36 55 (N2-T1-G6)**	• **Nivel de Intervención: N2** Conservación del 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 PEMPD SIU DI de Teusaquillo 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:** Primeros auxilios, reparaciones locativas, restauración, ampliación. adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción, cerramiento y otras actuaciones.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

	• En Zona de Afectada. • Colinda con predios en Niveles de Intervención 2. • Sin frente o Costado a Corredor de Comercio y Servicios.

Por tratarse de un predio con Nivel de Intervención 2 (N2) 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 56 de la Resolución 943 de 2023.

En relación con su consulta específica para los usos de: **RESTAURANTE – CAFE – BAR,** el Cuadro Anexo 5 de la Resolución 943 de 2023 (PEMPD SIU DI), establece lo siguiente:

1. El uso de **RESTAURANTE – CAFE,** clasificado este como, **Comercio y Servicios, Comercio y servicios básicos,** el Cuadro Anexo 5 de la Resolución 943 de 2023 (PEMPD DSIU DI), **no lo contempla como permitida** en el predio objetivo de consulta, por no cumplir la **Nota 9** y **U3** que a la letra indica:

   "***Nota (9):*** *En Área Afectada los servicios de restaurantes deberán cumplir las acciones de mitigación U2 y U3 (N/A).*

   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."*

2. El uso de **BAR,** clasificado este como, **Comercio y Servicios, Servicios Especiales,** el Cuadro Anexo 5 de la Resolución 943 de 2023 (PEMPD DSIU DI), **no lo contempla como permitida** en el predio objetivo de consulta, por la **Nota General i** que a la letra indica:

   *"**l.** No se permite la localización de nuevas bodegas privadas de reciclaje, tampoco se permite la localización de servicios especiales, bodegas de almacenamiento, servicios al automóvil, industria liviana, mediana o pesada definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá al interior del ámbito del PEMP TQS salvo que se demuestre en el marco del anteproyecto que el uso corresponde con el originalmente establecido para el inmueble".*

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: ARQ. CRISTIAN RINCON.
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA

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