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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 19/01/2026 8:51:21 a. m.
Salida VUR No: 26-3-00874
Concepto: 257178
Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C

19 ENE 2026

Señores:
DOCTOR ESTALANTE S.A.S.
angie.monsalve@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-25-7178**
COMPLEMENTACIÓN AL N° VUR 26-3-00400 DEL 8 DE ENERO DEL 2026

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 presenta la siguiente estructura normativa:

ZONIFICACIÓN

DIRECCIÓN ACTUAL: CL 76 9 88	**CHIP**: AAA0097KOHY
LOCALIDAD: CHAPINERO	**URBANIZACION**: EL NOGAL
UPL: CHAPINERO	**Decreto**: 555 de 2021

Área de Actividad: AAERVIS (Estructurante)		**Zona:** Receptora de Vivienda de Interés Social.
Sistema de Movilidad:	Con frente o costado a Malla Vial Intermedia.	**Tratamiento:** Consolidación (C/5-TA).

El predio corresponde a un Bien de Interés Cultural del grupo Arquitectónico y se encuentra ubicado en áreas de protección del entorno patrimonial. Adicionalmente, se localiza dentro de la zona de influencia de un Monumento Nacional, **Cualquier intervención requiere de aprobación previa por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural y Ministerio de Cultura.**

Los usos serán los establecidos en el área de actividad correspondiente, con excepción de los usos de **bodegas, servicios al automóvil, industria mediana o pesada y servicios especiales**, y todos aquellos indicados en el cuadro de usos del Decreto 555 de 2021, salvo que se demuestre en el marco del anteproyecto que el uso corresponde con el originalmente establecido para el inmueble.

Por otro lado, en atención a su solicitud en la cual manifiesta lo siguiente:

pregunta 2.1:

> *¿Un inmueble declarado como BIC mediante Decreto 606 de 2001 requiere tramitar acto de reconocimiento de la existencia de edificaciones?*

Respuesta:
De conformidad con lo establecido en el **artículo 350 del Decreto 555 de 2021**, el cual señala que:

> *"**Artículo 350. Reconocimiento de construcciones declaradas como Bien de Interés Cultural del grupo arquitectónico.** Conforme a los establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las construcciones declaradas como Bienes de Interés Cultural del ámbito distrital o nacional, se entenderán reconocidas con la expedición del acto administrativo que haga su declaratoria. En estos casos, el trámite de las solicitudes de Licencias urbanísticas se sujetará a lo dispuesto en el presente Plan."*

Se precisa que los inmuebles declarados como **Bien de Interés Cultural** no requieren adelantar el **trámite de reconocimiento de la existencia de edificaciones**, en la medida en que dicho reconocimiento se

entiende surtido con el acto administrativo de declaratoria, en este caso, el **Decreto 606 de 2001**.

En consecuencia, el trámite de las **licencias urbanísticas** que eventualmente se soliciten para el inmueble deberá sujetarse a lo dispuesto en el **Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto 555 de 2021**, así como a la normativa patrimonial aplicable, sin que sea exigible el acto de reconocimiento de edificaciones.

pregunta 2.2

*¿Con base en la información disponible (Decreto de declaratoria y Ficha de Valoración Individual numero 831194 con uso de consultorios), es posible desarrollar en el Inmueble el uso **Dotacional Salud – Servicios del Cuidado Tipo 1**?*

Respuesta:
De acuerdo con la información suministrada y revisada la **Ficha de Valoración Individual No. 831194**, se identifica que el inmueble cuenta con **uso de consultorios**, el cual corresponde a un uso asociado a la **actividad de prestación de servicios de salud de baja complejidad**.

No obstante, es preciso señalar que el **uso Dotacional Salud – Servicios del Cuidado Tipo 1**, conforme a lo establecido en el **Decreto 555 de 2021**, constituye una categoría específica dentro de los usos dotacionales, cuya viabilidad debe analizarse de manera expresa frente a la **clasificación de usos permitidos para el inmueble**, la **escala del servicio**, y las **condiciones particulares derivadas de la declaratoria como Bien de Interés Cultural**.

En este sentido, la sola referencia al uso de "consultorios" en la Ficha de Valoración Individual **no implica de manera automática la habilitación del uso Dotacional Salud – Servicios del Cuidado Tipo 1**, por cuanto este último puede involucrar condiciones operativas, de afluencia y de adecuación física que deben ser compatibles tanto con la normativa urbanística vigente como con los valores patrimoniales protegidos del inmueble.

En consecuencia, el desarrollo del uso **Dotacional Salud – Servicios del Cuidado Tipo 1** en el inmueble deberá evaluarse, verificando su compatibilidad con la **norma de usos del suelo aplicable;** en este sentido, el Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto 555 de 2021 establece lo siguiente:

USO:

Los usos del suelo permitidos en el **ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE**, se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, los usos del suelo están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos (Articulo 248 – Decreto 555 de 2021), acciones de mitigación de impactos ambientales (Articulo 245 – Decreto 555 de 2021) y acciones de mitigación de impactos de movilidad (Articulo 250 – Decreto 555 de 2021).

Para la implantación o reconocimiento de los usos de comercio, el interesado deberá auto declarar ante la autoridad ambiental la elección de cada uno de los aspectos o características relacionadas con el ejercicio de la actividad que se desea implantar o reconocer, conforme a lo definido en la tabla del artículo 246 del Decreto 555 de 2021.

En relación con su consulta específica relacionada con la posibilidad de desarrollar en el inmueble con uso de oficinas y consultorios de acuerdo con la Ficha de Valoración Individual No. 831194 y la declaratoria, el uso **DOTACIONAL DE SALUD,** para esto el decreto 555 del 2021 establece lo siguiente:

El uso de: **DOTACIONAL SALUD,** clasificado este como **Equipamiento, Servicio del Cuidado, Salud con enfoque social y resolutivo**[1] **- Equipamientos Tipo 1** *(Las Edificaciones que se destinen a uso*

[1] ***Salud con enfoque social y resolutivo.*** *Servicios destinados a promover el cuidado de la salud, prevenir, diagnosticar, recuperar y rehabilitar la salud física y mental de la población, mediante la integración de las acciones en salud individuales y colectivas, acorde*

dotacional con área construida menor o igual a 4000 m2 de área construida)[2] el artículo 243 *"Usos permitidos por área de actividad"*, **LO PERMITE** siempre que se cumpla con lo siguiente:

- **DOTACIONAL TIPO 1 (ACCIONES DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8)**
  - *Deberá cumplir con lo establecido en la Resolución 540 de 2023 "Por la cual, se da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 174 del Decreto Distrital 555 de 2021 y se formulan y adoptan los estándares de calidad espacial que deben cumplir los proyectos de infraestructura en salud tanto públicos como privados, acordes con las necesidades del servicio.".*

ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES: **TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 y MA8.**

No	ACCIÓN DE MITIGACIÓN	CONDICIONES TÉCNICAS
MA1	Control del ruido	Todos los espacios donde se desarrollen usos del suelo, deberán cumplir con los estándares de ruido máximos permitidos, de acuerdo a la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya.
MA8	Áreas de Amortiguamiento	Todos los usos que colinden con EEP, deberán localizar prioritariamente las cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público colindante a la EEP, y desarrollar estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen impactos como emisiones atmosféricas por fuentes fijas y ruido, y el impacto por contaminación lumínica cuando colinden con humedales.

ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANISTICOS: **TIPO DE MITIGACIÓN URBANISTICA MU3.**

No	ACCIÓN DE MITIGACIÓN	CONDICIONES TÉCNICAS
MU3	**Operación completa al interior.** Destinación de áreas operativas y funcionales para cargue y descargue, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular, con operación completa al interior de la edificación o espacio que desarrolla el uso, que no obstruya la función del espacio público.	**CONDICIÓN FÍSICA**
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: En todo caso, durante el tiempo de operación del proyecto se debe garantizar el buen estado de las vías circundantes del predio, sin perjuicio de lo que determine el estudio de movilidad.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: La maniobra de los vehículos se deberá realizar dentro del predio, sin generar colas sobre el espacio público y/o vías públicas.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: Los puntos de control de acceso y la capacidad de colas de vehículos que ingresan al estacionamiento de los espacios y/o edificaciones que desarrollan el uso, deben ubicarse al interior del predio.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: No se permite en ningún caso generar bahías de estacionamiento anexas a la vía pública.

---

a planes de beneficio en salud vigentes en el Sistema General de Seguridad Social en Salud, habilitados y ofertados en equipamientos en armonía con el entorno los cuales cuentan con capacidad instalada para brindar servicios ambulatorios de consulta externa, urgencias, apoyo diagnóstico y terapéutico, así como servicios hospitalarios de internación y quirúrgicos, de diversos niveles de complejidad, en las diferentes modalidades de prestación de servicios intramurales, extramurales y de telesalud, a fin de garantizar el desarrollo de la prestación de los servicios de salud integrales, con enfoque diferencial, poblacional y de género en el contexto del modelo de atención. primaria que reconozca y aborde las acciones en salud mediante estrategias territoriales para modificar los determinantes en salud. No se consideran como servicios de salud con enfoque social y resolutivo cuando se preste el servicio dirigido para o con animales.

[2] **Parágrafo 2, Artículo 172, Decreto 555 de 2021**. *Las edificaciones donde se desarrollen servicios de salud ambulatorios, habilitados en baja complejidad, destinados a la atención primaria en salud, se consideran tipo 1 independientemente de su área construida.*

		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: Cuando el Estudio de movilidad lo contemple, se podrán aprobar soluciones de movilidad planteando la utilización del espacio público a través de túneles, vías deprimidas, entre otras. En estos casos, se deberá obtener la correspondiente licencia de intervención y ocupación del espacio público o celebrar el convenio correspondiente con la autoridad administradora del espacio público. En todo caso la circulación peatonal predominará y deberá tener prelación.

*Clasificación de usos artículos 94, 234, 235 y 238, Decreto 555 de 2021.

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

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3