



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 26/03/2026 7:20:44 a. m.

Salida VUR No: 26-3-07604

Concepto: 261424

Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

26 MAR 2026

Señores:

ACCI S.A.S. – ADMINISTRADOR INMOBILIARIO EDIFICIO ZONA 41

gerenciadeproyectos@acciconsultores.com

La Ciudad

REFERENCIA:

CONCEPTO DE NORMA CU3-26-1424

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 Centro Histórico en Tratamiento de Conservación - Plan Especial de Manejo y Protección Distrital del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo – PEMPDI SIU DI con la siguiente estructura normativa:

ZONIFICACIÓN

DIRECCIÓN ACTUAL: CL 41 13 04	EDIFICIO: ZONA 41
LOCALIDAD: TEUSAQUILLO	BARRIO: SUCRE
UPL: TEUSAQUILLO	Decreto: 555 de 2021 (POT) – Resolución: 943 de 2023 (PEMP SIU DI)
Área de Actividad: Proximidad (PEMPDI SIU DI)	Tratamiento: CONSERVACIÓN

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 – PEMPDI 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 – PEMPDI 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 – PEMPDI SIU DI, presenta la estructura normativa que se menciona a continuación:

NORMA URBANA GENERAL	Conservación: 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.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

NORMA URBANA ESPECÍFICA	CL 41 13 04 (N4)	<ul style="list-style-type: none"> • Nivel de Intervención: N4 	<p>Se aplica a inmuebles sin valor patrimonial ubicados tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia de los BIC del grupo urbano o arquitectónico. Este nivel busca consolidar las calidades que brindan unidad al conjunto y mantener o recuperar las características particulares del contexto del BIC en términos de trazado, perfil urbano, implantación, volumen, materiales, uso y edificabilidad (alturas, paramentos, índices de ocupación y volúmenes edificados), entre otros.</p>	<p>Demolición total, obra nueva, modificación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación para adecuarse al contexto urbano, y adecuación funcional.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • <u>En Área Afectada.</u> • Colinda con predios en Niveles de Intervención 4. • Con frente a malla Vial Arterial. 		

RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES

Por tratarse de un predio con Nivel de Intervención 4 (N4), colindante con predios Nivel de Intervención 4 (N4), aplica gestión directa ante Curaduría urbana; esto de acuerdo con lo estipulado en el artículo 56 de la Resolución 943 de 2023.

Ahora bien, en relación con su consulta particular, a saber: "Comercio y servicios – verificación del número de parqueaderos que permite la norma actual para el uso del edificio, validar viabilidad para tramitar modificación de lo aprobado. Se adjunta licencia de construcción", esta Curaduría Urbana se permite informarle lo siguiente:

Como primera medida, nos permitimos informarle que la regulación aplicada para la aprobación de la Licencia de Construcción LC 15-3-0249 del 13 de abril del 2015 corresponde a la contenida en la UPZ 99 Chapinero, instrumento de planificación que complementaba el Decreto Distrital 190 de 2004.

Al respecto, es pertinente señalar que dichos instrumentos fueron derogados por el artículo 608 del Decreto Distrital 555 de 2021, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.", el cual establece:

"Artículo 608. Derogatorias. El presente Plan deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial el Acuerdo 22 de 1995, el Decreto Distrital 765 de 1999, el Decreto Distrital 619 de 2000, el Decreto Distrital 1110 de 2000, el Decreto Distrital 469 de 2003, el Decreto Distrital 190 de 2004 y todas las normas e instrumentos que lo desarrollan y complementan, así como las Unidades de Planeamiento Zonal. Lo anterior con excepción de lo dispuesto en el régimen de transición, y las remisiones expresas que se efectúen a dichas disposiciones."

(Lo resaltado fuera de texto)

Por otro lado, los estacionamientos desarrollados en la Licencia de Construcción LC 15-3-0249 del 13 de abril de 2015 corresponden a los exigidos en función de los usos permitidos por la UPZ 99 Chapinero, de conformidad con el sector de demanda aplicable.

En este sentido, no es posible entender los cupos de estacionamiento como un elemento independiente; por el contrario, estos constituyen el resultado directo de los usos contemplados en su momento por el respectivo instrumento de planificación.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

En este entendido, no resulta procedente aplicar las exigencias de estacionamientos establecidas actualmente en la Resolución 943, 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 – PEMPDI SIU DI, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional", a los usos aprobados en la Licencia de Construcción LC 15-3-0249 del 13 de abril de 2015.

Ahora bien, para efectos de aplicar el "número de parqueaderos que permite la norma actual...", se hace necesario homologar los usos del Edificio Zona 41 (comercio, servicios financieros y oficinas) a las categorías establecidas por la normativa vigente para el cálculo de estacionamientos, la cual, para el caso en cuestión, se encuentra contenida en la **Resolución 943 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 – PEMPDI SIU DI, declarado como bien de interés cultural del ámbito nacional".

En este contexto, y de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1203 del 12 de julio de 2017, mediante el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, y se reglamenta la Ley 1796 de 2016 en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas, **el asunto en mención se enmarca dentro de las actuaciones a cargo de los curadores urbanos, específicamente en la Licencia de Construcción en la modalidad de adecuación.** Dicha licencia deberá ser tramitada ante la Curaduría Urbana correspondiente, conforme a los lineamientos y disposiciones establecidos en el Decreto 1077 de 2015, así como en lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

"Artículo 4°. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.1.7. del Decreto Único Reglamentario número 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

***Artículo 2.2.6.1.1.7. Licencia de construcción y sus modalidades.** Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:*

(...)

*3. **Adecuación.** Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original."*

(...)

USOS

En relación con su consulta específica para los usos de **COMERCIO Y SERVICIOS**, el Cuadro Anexo 5 de la Resolución 943 de 2023 (PEMPDI SIU DI), los permite en los siguientes términos:

Régimen de usos del suelo al interior del ámbito PEMPDI del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo					
CATEGORÍA DE USO	DEFINICIÓN	SUB CAT	DESCRIPCIÓN	ÁREAS DE ACTIVIDAD PROXIMIDAD	
				AA-P	
USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS	COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS (2) (5) (8) (9) Corresponden a los locales cuya actividad principal es el intercambio de bienes y servicios directamente	Tipo 1	A	Menor o igual a 80 metros cuadrados – m2 de área de atención al público.	
				C	U2





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

accesibles a la clientela, incluyendo las superficies destinadas al almacenamiento y bodegaje, cuando son inferiores a un tercio del área construida en el uso comercial y de servicios. Se incluyen en esta categoría los servicios de parqueadero, restaurantes, de entretenimiento, juegos de suerte y azar, de habilidad y destreza y los establecimientos para venta y servicios a bicicletas, patinetas o vehículos de micromovilidad.	B	<u>Mayor a 80 metros cuadrados – m2 y/o menor o igual a 500 metros cuadrados – m2 de área de atención al público.</u>	P U3
SERVICIOS DE OFICINAS Comprenden a los establecimientos públicos o privados donde son ejercidas principalmente actividades empresariales como dirección, gestión, estudios, diseños, informática, investigación y desarrollo, así como servicios profesionales, especializados, técnicos y/o administrativos.	Tipo 1	<u>Menor o igual 500 metros cuadrados – m2 de área de uso permitido.</u>	C U3

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS PRINCIPALES (P):

- Todos los usos principales podrán desarrollarse en la totalidad del predio.

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS (C):

- a. Los inmuebles localizados en Área de Actividad de Proximidad AA-P podrán desarrollar los usos complementarios de comercio y servicios básicos así: tipo 1 en la totalidad del predio, siempre que estén localizados frente a corredores de comercio y servicios señalados en el Plano N-03. Áreas de Actividad; y tipo 2 frente a malla vial arterial.
- b. En los inmuebles con tipo T7 cualquier uso diferente al original deberá estar sujeto al estudio de valoración.
- c. No se permiten nuevas estaciones de servicio y de llenado de combustible.
- d. El estudio de tránsito o el estudio de demanda y atención de usuarios según corresponda podrá determinar acciones de mitigación adicionales previa aprobación de la entidad competente.
- e. En todos los casos siempre se deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad para personas con movilidad reducida de acuerdo con las normas de referencia.
- f. Todos los usos se deben desarrollar en edificaciones diseñadas, construidas o adaptadas para el uso específico y desarrollarse al interior del predio.
- g. Las actividades de venta de billetes de lotería, venta de apuestas permanentes o chance y el funcionamiento de lotería impresa, lotería instantánea y lotería en línea se permiten al interior de cualquier establecimiento de Comercio y Servicios Básicos.
- h. Con el fin garantizar la sostenibilidad de los inmuebles identificados con nivel de intervención 1, 2, 3 se podrán admitir condiciones excepcionales de uso y de acciones de mitigación urbanísticas previa aprobación del Ministerio de Cultura o del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, según corresponda, de acuerdo con las posibilidades de adecuación funcional del inmueble, primando la conservación del patrimonio construido. Lo anterior, previo al trámite de Licencia de Construcción.
- i. En el marco del Sistema Distrital del Cuidado, se permitirá la configuración de manzanas del cuidado tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia por iniciativa de la administración distrital y con aprobación





previa del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural de conformidad con el régimen de autorizaciones establecido en el Capítulo V del Título III de la presente resolución y de acuerdo con las acciones de mitigación y usos permitidos establecidos en el Capítulo III del Título III de la presente resolución y en el Anexo 5.

i. 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.

j. Las restricciones de uso por grupo arquitectónico aplican únicamente a los inmuebles con nivel de intervención 1, 2 o 3

k. En bienes de interés cultural con nivel de intervención 1, 2 o 3 no se permite la localización hacia el exterior de cajeros automáticos. Estos se deberán localizar al interior del inmueble sin alterar el componente estructural.

NOTAS ESPECÍFICAS

Nota (2): No se permiten las actividades de espectáculos en vivo identificadas con el CIIU 9007 que ofrezcan venta y consumo de licor.

Nota (5): No se permiten las actividades de boleras, billares y similares.

Nota (8): Los servicios de parqueaderos que ocupen la totalidad del predio se permiten únicamente en inmuebles nivel 4, tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia, y deberán desarrollar un anteproyecto de intervención que genere fachadas activas y que eviten el desarrollo de culatas o muros ciegos sobre el espacio público. En Área de Actividad Estructurante se permiten parqueaderos en sótano y en superficie. En Área de Actividad de Proximidad no se permiten nuevos parqueaderos en superficie. Se permiten parqueaderos en altura en todo el ámbito del PEMP. En inmuebles con nivel 1 de intervención no se permite la construcción de nuevo sótanos y semisótanos. En inmuebles con nivel 2 y 3 de intervención se permite la construcción de nuevos sótanos y semisótanos dando cumplimiento a lo establecido en la Resolución.

Nota (9): En Área Afectada los servicios de restaurantes deberán cumplir las acciones de mitigación U2 y U3

ACCIONES DE MITIGACIÓN AMBIENTALES DE CARÁCTER GENERAL

Las acciones de mitigación ambientales están orientadas a establecer las medidas necesarias para evitar las alteraciones negativas que se generan sobre el ambiente, como resultado de las actividades que se desarrollan en las edificaciones que albergan los usos respectivos. Las condiciones generales que aplican en el ámbito del PEMPDI SIU DI de Teusaquillo son:

1. En todos los usos se deberán garantizar que los niveles de ruido generados cumplan con lo determinado por la normativa vigente.
2. En inmuebles con nivel de intervención 4 que tengan asignados usos residenciales multifamiliar y propongan más de 5 unidades de vivienda, ellos deberán contar con un punto de acopio de posconsumo de acuerdo con el Anexo 5: Cuadro de usos del suelo, acciones de mitigación y estacionamientos.
3. 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 las normas nacionales y distritales de referencia.
4. Los inmuebles con niveles de intervención 4 deberán contar con un cuarto de acopio para residuos sólidos al interior del predio, excepto para el uso residencial unifamiliar.



ACCIONES DE MITIGACIÓN URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO.

U2: El uso aplicable debe funcionar únicamente en primer el piso en inmuebles con nivel de intervención 1, 2 y 3. En los grupos 2, 3 y 6 deberá garantizarse el acceso independiente desde el espacio público sin alterar los vanos de fachada.

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.

EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS

De acuerdo con el artículo 50 de la Resolución 943 de 2023, no hay exigencia de estacionamientos para predios con Nivel de Intervención N4 en Área Afectada en la categoría de usos de comercios y servicios. No obstante lo anterior, se deberá cumplir con lo siguiente:

1. Al interior del Área Afectada en los inmuebles con nivel de intervención 4 aplica únicamente para el uso residencial en obra nueva. La entidad que evalúe el proyecto podrá modificar la exigencia de acuerdo con las condiciones del proyecto, según el régimen de autorizaciones establecido en el Capítulo V del Título III de la resolución 943 de 2023.
2. Los cupos de estacionamiento planteados contabilizarán dentro de los m² construidos para efectos de la licencia de construcción.
3. En los inmuebles con nivel de intervención 4 siempre se deberá disponer de al menos un cupo de estacionamiento para personas con discapacidad de acuerdo con las normas nacionales y distritales.
4. Todos los cupos de estacionamientos se contabilizan sobre el área útil de uso permitido.
5. Los cupos de estacionamientos para bicicletas no contabilizan dentro del índice de construcción.
6. No hay exigencia de cupos de estacionamientos para vehículos menores como motocicletas.
7. El área de los cupos de estacionamientos será la planteada por el Plan de Ordenamiento Territorial. (Decreto 555 de 2021)
8. El Estudio de Tránsito o estudio de demanda y atención de usuarios, según corresponda, podrá determinar la exigencia de cupos de estacionamientos adicionales a los planteados en la presente resolución.

Nota 1: Las áreas correspondientes para el cumplimiento de los cupos obligatorios podrán ser descontadas del cálculo del índice de construcción.

Nota 2: En caso de no poder cumplir con la exigencia mínima de estacionamientos de vehículos automotores de que trata el presente artículo se podrá acceder al pago compensatorio del mismo de acuerdo con las normas distritales vigentes.

En conclusión, la licencia de construcción en la modalidad de adecuación podrá solicitarse únicamente para las áreas definidas en términos de metros cuadrados y señaladas en el cuadro "Régimen de usos del suelo al interior del ámbito PEMPd del Sector de Interés Urbanístico con Desarrollo Individual de Teusaquillo", contenido en el presente concepto. En todo caso, deberá garantizarse que las áreas restantes, no objeto de adecuación, destinen el cumplimiento de los estacionamientos mínimos exigidos por la normativa que dio origen a la licencia de construcción LC 15-3-0249 del 13 de abril de 2015.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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. EDISON MORA MORENO

