



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 7/05/2026 7:36:31 a. m.

Salida VUR No: 26-3-11233

Concepto: 262527

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

07 MAY 2026

Señores:

BOHEMIAN RUBY GASTRO BAR.

osirisbab@gmail.com

La Ciudad

REFERENCIA:

CONCEPTO DE USO CU3-26-2527

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 1 A 12 B 64

CHIP: AAA0030JXRJ

LOCALIDAD: CANDELARIA

BARRIO: LA CONCORDIA

UPL: CENTRO HISTORICO - PEMP - CHB

Decreto: 555 de 2021 – Resolución 0092 de 2023.

Área de Actividad: R – Residencial con Actividad Económica en la Vivienda

Tratamiento: Conservación Integral (CO1) – N4

De conformidad con la información suministrada y revisada la Base de Datos Geográfica de la Secretaría Distrital de Planeación, el predio presenta las siguientes condiciones:

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." (Sublíneas 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.

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.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

		Área de Actividad Residencial: AA R: Con Actividad Económica en la Vivienda.	
		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.	
NORMA URBANA ESPECÍFICA	KR 1 A 12 B 64 (N4)	<ul style="list-style-type: none"> • Nivel de Intervención: N4 Sin valores y lotes sin edificar. 	<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 unidad de paisaje, trazado, perfil urbano, implantación, volumen, materiales, uso y edificabilidad (alturas, paramentos, índices de ocupación y volúmenes edificados), entre otros.</p>
		<p>Tipos de Obras Permitidas:</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"> • En Área Afectada. • Colinda con predios en Niveles de Intervención 2 y 4. • Sin frente o costado a Corredor de Comercio y Servicios 			

Por tratarse de un predio con Nivel de Intervención 4 (N4), en Zona Afectada 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 42 de la Resolución 0092 de 2023.

USO

En relación con su consulta específica para el uso de: **GASTROBAR ENTENDIDO ESTE COMO RESTAURANTE Y BAR**, el Anexo 8 – la resolución 0092 de 2023 (PEMP-CHB), indica:

- El uso de: **BAR**, el Anexo 8 – la resolución 0092 de 2023 (PEMP-CHB); indica:

“Artículo 24. Modificar el artículo 56 de la Resolución 88 de 2021, el cual quedará así:

Artículo 56. Condiciones especiales para moteles, casinos, servicios de mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas y establecimientos de venta y consumo de licor. Su desarrollo estará sujeto a las siguientes condiciones:

1. No se permiten establecimientos nuevos.
2. En áreas de actividad múltiple, en donde la norma vigente anterior al presente Plan permita el uso, **podrán localizarse teniendo un plazo máximo de 2 años, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente resolución**, para la expedición de la licencia de construcción correspondiente, cumpliendo con las siguientes condiciones:
 - a) No se permiten en predios colindantes con las áreas de actividad dotacional AA-D ni con los equipamientos existentes en Centro Histórico EECH señalados en el plano de Áreas de Actividad.
 - b) Deben respetar las condiciones del perímetro de impacto de la actividad económica previstas en la Ley 1801 de 2016 - Código de Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana y la norma que lo modifique, complemento o sustituya.
 - c) Deben garantizar que los niveles de ruido generados cumplan con lo determinado por la normativa vigente.

Parágrafo 1°. En CS4 y CS5 se permiten los casinos y los establecimientos para la venta y consumo de licor al interior del proyecto en un porcentaje no superior al 20 % del área de atención al público permitida. No aplica para los inmuebles con frente a la Avenida Jiménez, ni con frente a la Avenida de los Comuneros.

Parágrafo 2°. Si transcurridos los 2 años de que trata el presente artículo no se da trámite a la licencia de construcción correspondiente se dará lugar a las actuaciones previstas en la Ley 1801 de 2016, o por la norma que la modifique,





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

complemente o sustituya."

(Sublíneas y negrita fuera de texto)

En virtud con lo expuesto y dado que la estructura normativa del PEMP CHB otorga una temporalidad de dos años para la expedición de la correspondiente licencia, esta situación venció el 09 de mayo de 2023, razón por la cual, el uso de **BAR**, no se encuentra permitido para el predio objeto de la consulta.

- El uso de: **RESTAURANTE**, clasificado este como **Comercio y Servicios - (Servicios Artísticos y recreativos¹)** el Anexo 8 – Cuadro 1 de la resolución 0092 de 2023 (PEMP-CHB) – **NO LO CONTEMPLA COMO PERMITIDO** en el predio objetivo de consulta, por la **Acción de Mitigación Urbanística U3** que a la letra indica:

"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".

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
EL BORG, AUX LOANA HUERTAS TIRANO
REVISÓ, AIC EDISON MORA



¹ SAR1 - Establecimientos ligados al procesamiento y consumo de alimentos y bebidas.