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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 25/05/2026 12:52:37 p. m.
Salida VUR No: 26-3-12909
Concepto: 262927
Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C., 25 MAY 2026

Señores:
LIBRERÍA JURIDICA AFRODITA.
damarisreina.20@gmail.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-26-2927**

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: CL 16 7 21	**CHIP**: AAA0031TRZM
LOCALIDAD: SANTA FE	**BARRIO**: VERACRUZ
UPL: CENTRO HISTORICO – PEMP – CHB	**Decreto**: 555 de 2021 - Resolución 0092 de 2023.
Área de Actividad: AA - D: Área de Actividad Dotacional	**Tratamiento:** Conservación Integral (CO1) – N1

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 presenta la convención de **"equipamiento existente en Centro Histórico"**, Al respecto el artículo 9, parágrafo 2, de la Resolución 0092 del 24 de febrero de 2023, indica:

> *"**Parágrafo 2°**. Para el caso de los predios señalados como **"equipamiento existente en Centro Histórico"** el área de actividad correspondiente está determinada por la manzana donde está localizado el predio ya que corresponde a una condición previa del inmueble, más no a un área de actividad específica."*

Entendido esto, el Articulo 59 de la Resolución 0088 del 6 de abril de 2021 establece:

> *"**Artículo 59.** Condición de permanencia del uso dotacional. **Los predios que tengan condición de permanencia de acuerdo con la norma vigente podrán desarrollar otros usos distintos al dotacional hasta un 30% de la edificabilidad total, siempre que estén permitidos en el área de actividad respectiva y para su desarrollo aplicarán las normas previstas en la presenta resolución.***
>
> *Los suelos con usos dotacionales con condición de permanencia en inmuebles con niveles de intervención 1, 2 y 3 podrán quedar excluidos de esta condición, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes situaciones y previa autorización de la instancia competente de acuerdo con lo previsto en la presente resolución:*
>
> *1. Proponer un uso que garantice la protección, conservación y sostenibilidad de los valores que dieron lugar a la declaratoria del BIC y que se encuentren contemplados entre los usos permitidos en el área de actividad correspondiente conforme a lo establecido en la presente resolución.*
> *2. En casos en que el uso dotacional del BIC represente riesgo o limitación para su conservación.*
> *3. Cuando se plantee devolver el BIC a su uso original.*
> *4. Para el desarrollo de unidades de vivienda respetando las condiciones y características tipológicas y morfológicas del BIC.*
>
> *En ningún predio en los que se presten servicios de educación o salud con condición de permanencia puede existir mezcla con otros usos de carácter no dotacional."*

2. 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"*

JUANA SANZ MONTAÑO CURADORA URBANO 3

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:

<table>
<tr><td rowspan="3">NORMA URBANA GENERAL</td><td colspan="4">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.</td></tr>
<tr><td colspan="4">Área de Actividad Dotacional: AA D: Corresponde a sectores donde los equipamientos de uso público o privado predominan sobre los demás usos. En estas áreas se permite la mezcla de usos complementarios con el uso dotacional.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">NORMA URBANA ESPECÍFICA</td><td>CL 16 7 21 (N1-T7-G7)</td><td>• Nivel de Intervención: N1 Conservación Integral</td><td>Se aplica a los Bienes Inmuebles de Interés Cultural localizados en el ámbito del PEMP-CHB, de excepcional significación cultural de conformidad con el estudio de valoración respectivo, y que por ser irremplazables deben ser preservados en su integralidad.

Con relación a los espacios públicos localizados dentro de los sectores urbanos debe garantizarse la preservación del trazado, manzanas, paramentos, perfiles, alturas, vías, parques, plazas y pasajes, monumentos en espacio público, usos relacionados con manifestaciones de patrimonio cultural inmaterial identificadas en el PEMP- CHB, entre otros.</td><td>Tipos de Obras permitidas:

Primeros auxilios, reparaciones locativas, restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, reconstrucción, cerramiento, demolición parcial para edificaciones que se ubiquen en el mismo predio y que no están cobijados por la declaratoria.</td></tr>
<tr><td colspan="3">• En Zona de Afectada.
• Colinda con predios en Niveles de Intervención 1.
• Con Frente o Costado a Corredor de Comercio y Servicios.</td></tr>
</table>

Por tratarse de un predio con Nivel de Intervención 1 (N1), en Zona Afectada y colindante con BIC, - Nivel 1, El Ministerio de Cultura 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: **LIBRERÍA,** Clasificados estos como, **Comercio y Servicios – Comercio y Servicios Generales,** el Anexo 8 – Cuadro 1 de la resolución 0092 de 2023 (PEMP-CHB) **LO PERMITE** siempre que se cumpla con lo siguiente:

Es aquel que se desarrolla en espacios independientes o agrupados donde se realizan transacciones económicas o prestan servicios especializados al público comprador o consumidor.

CS1 – Menor o igual a 80.0 m2 de área de ventas y/o de atención – Uso Complementario.

CS2 – Mayor a 80.0 m2 y/o menor o igual a 600.0 m2 de área de ventas y/o atención - Uso Complementario.

CS3 - Mayor a 600m2 y/o menor o igual a 2.500m2 de área de ventas y/o de atención - Uso Complementario (5) (U3).

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

NOTAS ESPECÍFICAS

Nota (5): Se permite únicamente en los inmuebles con tipo arquitectónico T5, T6 y T7 o que cuenten con uso original al momento de la declaratoria.

ACCIONES DE MITIGACIÓN URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO

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.

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.
- Todos 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 y de acciones de mitigación urbanísticas previa aprobación de la entidad competente de acuerdo con las posibilidades de adecuación del inmueble, primando la conservación del patrimonio construido.

ACCIONES DE MITIGACIÓN AMBIENTALES DE CARÁCTER GENERAL

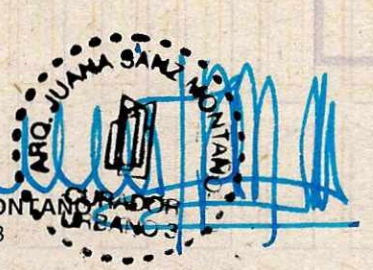
- En todos los usos se deberán garantizar que los niveles de ruido generados cumplan con la normativa vigente.
- Las acciones de mitigación ambientales asociadas a vertimientos, emisión de contaminantes producidos por fuentes fijas, vibraciones, olores ofensivos y requisitos sanitarios deberán cumplirse de acuerdo con el Anexo 8 Cuadro 1, Usos del Suelo, acciones de mitigación y estacionamientos.

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. LOANA HUERTAS TIRANO.
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA.

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