



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51-630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 27/05/2026 8:49:15 a. m.

Salida VUR No: 26-3-13127

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá. D.C.,

27 MAY 2026

26-3-02065

Señores:

BOLIRANA Y CIGARRERIA LA BENDITA 93.

leidugo@gmail.com

La Ciudad

Radicados Internos: 26-3-11955

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-26-2415**

Respetados Señores:

En atención a su solicitud, por medio de la cual nos manifiesta lo siguiente:

(...)

"Se emita el concepto del uso del suelo en base a las actividades económicas de

1.comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente como alimentos.

2.Expendio de bebidas alcohólicas y no alcohólicas con consumo.

3.Expendio de comidas preparadas a la mesa.

4,Otras actividades recreativas y de esparcimiento."

(...)

Nos permitimos informarle lo siguiente:

Respuesta

1. Para efectos de atender su solicitud, hay que tener claro que los usos permitidos en el ámbito del PEMP del Centro Histórico de Bogotá, Adoptado por la 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", establece que, el único mecanismo con el que se cuenta para establecer si un uso del suelo es o no permitido en el ámbito del PEMP del Centro Histórico de Bogotá, corresponde al Anexo 8 – Cuadro 1 de la resolución 0092 de 2023 (PEMP-CHB), el cual fundamenta los usos para cada Área de Actividad. Finalmente, cabe precisar que estas Áreas de Actividad se encuentran clasificadas y definidas al interior del PEMP del Centro Histórico de Bogotá en los artículos 3 y 41 de la resolución anteriormente mencionada.

"Artículo 3°. Definiciones. Para la aplicación del instrumento se utilizan como referente las siguientes definiciones:

(...)

Área de actividad: Son aquellas zonas dentro del CHB para las cuales se establece el régimen de usos en razón a las dinámicas urbanas, su vocación socioeconómica y la estructura urbana. Las áreas de actividad para el ámbito del PEMP-CHB son: Residencial (AA-R), Múltiple (AA-M) y Dotacional (AA-D), las cuales se dividen en categorías, con el fin de establecer los niveles de mezcla de usos.





(...)

Artículo 41. Áreas de actividad. Las áreas de actividad aplicables en el ámbito del PEMP-CHB se definen a continuación:

Tabla 30. Áreas de actividad.

Área de actividad	Definición	Clasificación
Residencial AA-R	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.	AA-R Residencial con posibilidad de actividad económica en la vivienda.
Múltiple AA-M	Corresponde a las áreas y corredores de suelo urbano que se caracterizan por tener una media o alta intensidad de mezcla de usos del suelo.	AA-M1 Aglomeraciones comerciales.
		AA-M2 Corredores urbanos de movilidad.
		AA-M3 Corredores de renovación urbana frente a la PLMB y con tratamiento urbanístico de desarrollo.
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.	AA-D Dotacional.

Parágrafo 1°. La localización de áreas de actividad se encuentra en el Plano No. 23 Áreas de Actividad."

(Lo resaltado fuera de texto)

Para que el uso de **EXPENDIO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS CON CONSUMO** sea considerado como permitido en el marco del Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP del Centro Histórico de Bogotá, debe atender lo dispuesto en el artículo 24 de la Resolución 0092 de 2023, mediante el cual se modifica el artículo 56 de la Resolución 0088 de 2021. Dicho artículo establece condiciones especiales para moteles, casinos, servicios de mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas, así como para los establecimientos de venta y consumo de licor. Entre las restricciones más relevantes se señala que **NO SE PERMITEN ESTABLECIMIENTOS NUEVOS** de este tipo en el área de aplicación del PEMP.

En ese sentido, teniendo en cuenta que el uso objeto de consulta corresponde a un **EXPENDIO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS CON CONSUMO** y que se enmarca dentro de los establecimientos de venta y consumo de licor, debe concluirse que este **NO SE ENCUENTRA PERMITIDO** en el predio consultado, conforme a lo previsto en el artículo citado.

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.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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, complemente 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, complemente o sustituya."

Finalmente, nos permitimos mencionar la competencia y naturaleza de la función del curador urbano, la cual se encuentra regulada en el Decreto 1077 de 2015, que en sus artículos 2.2.6.6.1 y 2.2.6.6.1.2 establecen textualmente:

ARTÍCULO 2.2.6.6.1.1 Curador urbano. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole.

ARTÍCULO 2.2.6.6.1.2 Naturaleza de la función del curador urbano. El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción".

Al respecto y en relación con su consulta, **se aclara que la normatividad vigente no contempla la posibilidad de otorgar permisos especiales ni de establecer alternativas legales para usos no permitidos**, por lo que se ratifica lo expuesto en el concepto **CU3-26-2415**.

Por otro lado, los demás usos consultados se desarrollan así: En relación con su consulta específica para los usos de: **COMERCIO AL POR MENOR EN ESTABLECIMIENTOS NO ESPECIALIZADOS CON SURTIDO COMPUESTO PRINCIPALMENTE COMO ALIMENTOS, EXPENDIO DE BEBIDAS NO ALCOHÓLICAS CON CONSUMO, EXPENDIO DE COMIDAS PREPARADAS A LA MESA Y OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS Y DE ESPARCIMIENTO**, el Anexo 8 – Cuadro 1 de la resolución 0092 de 2023 (PEMP-CHB), establece lo siguiente:

- El uso de: **COMERCIO AL POR MENOR EN ESTABLECIMIENTOS NO ESPECIALIZADOS CON SURTIDO COMPUESTO PRINCIPALMENTE COMO ALIMENTOS Y OTRAS ACTIVIDADES RECREATIVAS Y DE ESPARCIMIENTO**, clasificado este 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 cumpla con lo siguiente:

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

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

- El uso de: **EXPENDIO DE BEBIDAS NO ALCOHÓLICAS CON CONSUMO Y EXPENDIO DE COMIDAS PREPARADAS A LA MESA**, clasificado este como **Comercio y Servicios - (Servicios Artísticos y recreativos)** el Anexo 8 – Cuadro 1 de la resolución 0092 de 2023 (PEMP-CHB) – **LO PERMITE** siempre que cumpla con lo siguiente:

SAR1 - Establecimientos ligados al procesamiento y consumo de alimentos y bebidas. (Notas 4 y 9)





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

NOTAS ESPECÍFICAS

Nota (4): En los usos, CS4, CS5, **SAR1**, SAR2, ST1 y ST2 se permite la actividad de *"Expendio de bebidas alcohólicas para consumo dentro de establecimiento"* siempre y cuando no sea la actividad principal y dando cumplimiento a las normas que regulan dicha actividad.

Nota (9): En inmuebles con nivel de intervención 2, identificados con tipo arquitectónico T7 se permite únicamente hasta 80.0 m2 de áreas del uso propuesto. (N/A).

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.
- 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.

Las demás disposiciones contenidas en el **CONCEPTO DE USO CU3-26-2415** del 05 de mayo del 2026 continúan vigentes.

NOTA:

Este oficio 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: AUX. LOANA HUERTAS TIRANO
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO

