



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 29/05/2026 8:21:10 a. m.

Salida VUR No: 26-3-13430

Concepto: 263105

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

29 MAY 2026

Señores:

LA AREPA TEUSAQUILLO.

Imorenomora@gmail.com

La Ciudad

REFERENCIA:

CONCEPTO DE USO CU3-26-3105

Respetado Señor:

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 Teusaquillo 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 34 13 22	CHIP: AAA0087BCSK
LOCALIDAD: SANTA FE	BARRIO: SAGRADO CORAZON
UPL: CENTRO HISTORICO	Decreto: 555 de 2021
Área de Actividad: PEMPDI SIU DI – Proximidad	Tratamiento: Conservación – N4

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 CO – 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.		
NORMA URBANA ESPECÍFICA	CL 34 13 22 (N4)	<ul style="list-style-type: none"> • Nivel de Intervención: N4 Sin valores y lotes sin edificar 	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.
			Tipos de Obras Permitidas: Demolición total, obra nueva, modificación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación para adecuarse al contexto





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

			urbano, y adecuación funcional.
<ul style="list-style-type: none"> • En Zona de Afectada. • Colinda con predios en Niveles de Intervención 1. • Sin Frente o costado a Corredor de Comercio y Servicios. 			

Por tratarse de un predio con Nivel de Intervención 4 (N4) y colindante Nivel 1 Distrital, 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 56 de la Resolución 943 de 2023.

En relación con su consulta específica para los usos de: **RESTAURANTE, COMIDAS RÁPIDAS Y VENTA DE COMIDAS PREPARADAS A LA MESA**, clasificados estos como, **Comercio y Servicios, Comercio y servicios básicos**, el cuadro Anexo 5 de la Resolución 943 de 2023 (PEMPD DSIU DI), **no lo contempla como permitida** 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 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.”*

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


 ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
 CURADOR URBANO 3

ELABORÓ: AUX. LDANA HUERTAS TIRANO.
 REVISÓ: ARQ. EDISON MORAN

ashley.llano@curaduria3bogota.com

De: ashley.llano@curaduria3bogota.com
Enviado el: martes, 2 de junio de 2026 1:13 p. m.
Para: 'lmorenomora@gmail.com'
Asunto: Adjunto conceptos de uso 3-26-3105
Datos adjuntos: S26313430.pdf

Cordial saludo,

Adjunto conceptos de uso 3-26-3105

Atentamente,



CURADORA URBANA 3
JUANA SANZ MONTAÑO

ASHLEY LLANO PANTEVIS

ASISTENTE DE TECNOLOGIA

(+57) 601 6353050 Ext 1038

www.curaduria3bogota.com

CL 97 # 13 - 55