



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 9/06/2026 7:30:21 a. m.

Salida VUR No: 26-3-14264

Concepto: 263408

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

09 JUN 2026

Señor:

**EDWARD ECHEVERRI.**

echeverrie@gmail.com

La Ciudad

REFERENCIA:

**CONCEPTO DE USO CU3-26-3408**

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 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

<b>DIRECCIÓN ACTUAL:</b> CL 7 2 27 ESTE	<b>CHIP:</b> AAA0296SYZE
<b>LOCALIDAD:</b> CANDELARIA	<b>BARRIO:</b> BELEN
<b>UPL:</b> CENTRO HISTORICO – PEMP – CHB	<b>Decreto:</b> 555 de 2021 - Resolución 0092 de 2023.
<b>Área de Actividad:</b> AA R: Con Actividad Económica en la Vivienda.	<b>Tratamiento:</b> 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 la Siguiente condición:

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." (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:

<b>NORMA URBANA GENERAL</b>	<b>Tratamiento Urbanístico:</b> 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.
	<b>Área de Actividad Residencial:</b> 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.





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

NORMA URBANA ESPECÍFICA	CL 7.2.27 ESTE (N4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nivel de Intervención: N4 Sin valores y lotes sin edificar.</li> </ul>	<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>	Tipos de Obras Permitidas:
				<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"> <li>En Área Afectada.</li> <li>Colinda con predios en Niveles de Intervención 4.</li> <li>Sin Frente o costado a Corredor de Comercio y Servicios.</li> </ul>				

## USO

En relación con su consulta específica para los usos de: **PARQUEADERO, HOSPEDAJE TIPO COLIVING, AIRBNB (VIVIENDA TURISTICA), APARTAESTUDIOS, CAFÉ Y RESTAURANTE**, el Anexo 8 – Cuadro 1 de la resolución 0092 de 2023 (PEMP-CHB), establece lo siguiente:

- El uso de: **PARQUEADERO**, clasificado este como, **comercio y servicios, servicios de parqueadero**, el Anexo 8 – Cuadro 1 de la resolución 0092 de 2023 (PEMP-CHB), **NO LO CONTEMPLA** dentro de los permitidos en el predio objeto de consulta.
- El uso de: **HOSPEDAJE TIPO COLIVING, AIRBNB (VIVIENDA TURISTICA)**.  
De acuerdo con el parágrafo 1, artículo 21 de la Resolución 0092 de 2023, la **VIVIENDA TURÍSTICA SE PERMITE** en todo el ámbito del PEMP-CHB, previo cumplimiento de los requisitos señalados en la normatividad de la materia. (Ver Decreto 1074 del 26 de mayo de 2015<sup>1</sup>)
- El uso de: **APARTAESTUDIOS**, el Anexo 8 – Cuadro 1 de la resolución 0092 de 2023 (PEMP-CHB), **LO PERMITE** siempre que cumpla con lo siguiente:

RESIDENCIAL	Es aquel destinado a proporcionar alojamiento	RE3	Vivienda colectiva o comunitaria.	p (8) (10)
-------------	---	-----	-----------------------------------	---------------

- El uso de: **RESTAURANTE**, Clasificado este como **Comercio y Servicios - (Servicios Artísticos y recreativos)** **NO LO PERMITE** por no cumplir la acción de mitigación urbana 3, que a la letra dice:

***"U3: El uso aplicable se permite únicamente en predios frente a corredores de comercio y servicios 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."***

- El uso de: **CAFÉ**, 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 cumpla con lo siguiente:

<sup>1</sup> Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo"





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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 Principal. (U2)**

## NOTAS ESPECÍFICAS

**Nota (8):** No se permite en inmuebles con tipo arquitectónico T7.

**Nota (10):** No se permite en inmuebles con tipo arquitectónico T4.

## 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 garantizar la sostenibilidad de los inmuebles identificados con nivel de intervención 2, 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 URBANÍSTICA DE CARÁCTER ESPECÍFICO

**U2:** El uso aplicable debe funcionar únicamente en primer piso en inmuebles con nivel de intervención 2, excepto en los tipos T5 y T6.

## 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

