



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C. / Salida

Fecha: 19/08/2026 9:12:01 a. m.

Salida VUR No: 26-3-20241

Concepto: 265250

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

19 AGO 2026

Señores:

HOSTAL LA 24.

djoder09@gmail.com

La Ciudad

REFERENCIA: CONCEPTO DE USO CU3-26-5250

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 Renovación – Plan Especial de Manejo y Protección - Centro Histórico de Bogotá (PEMP-CHB) con la siguiente estructura normativa:

ZONIFICACIÓN

DIRECCIÓN ACTUAL: CL 24 A 13 10	CHIP: AAA0029KEAW
LOCALIDAD: SANTA FE	BARRIO: LA ALAMEDA
UPL: CENTRO HISTORICO – PEMP – CHB	Decreto: 555 de 2021 - Resolución 0092 de 2023.
Área de Actividad: AA M3: Corredores de renovación urbana frente a la PLMB y con tratamiento urbanístico de desarrollo.	Tratamiento: Renovación Urbana por redesarrollo mediante planes parciales – RU3 – N2

Por otro lado, el predio hace parte del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Metro 26", Adoptado mediante Decreto Distrital 644 del 29 de diciembre de 2023 "Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Metro 26", adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones" localizando al predio en el Área de Manejo Diferenciado, según Plano N° 3 de 3, "Plano n.º 3 de 3. Espacio Público y Equipamientos, Unidades de Actuación Urbanística, Redefinición del Espacio Público y Etapas de Desarrollo."

Teniendo en cuenta lo anteriormente mencionado el Artículo 7 "Bienes de interés cultural", de dicho decreto indica:

"BIENES DE INTERÉS CULTURAL. En el ámbito del PPRU "Estación Metro 26" se encuentran cuatro (4) inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural (BIC) del ámbito Distrital en virtud del Decreto Distrital 606 de 2001, definidos como Áreas de Manejo Diferenciado (AMD) en el presente decreto y señalados en el Plano n.º 1 de 3. "Plano General de la propuesta urbana, cuadro general de áreas y perfiles viales". Para su desarrollo, se deberá cumplir con lo establecido en la Resolución Nacional 0088 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", modificada por la Resolución Nacional 0092 de 2023, ambas del Ministerio de Cultura.

Los Bienes de Interés Cultural (BIC) que se ubican en el ámbito del Plan Parcial son los siguientes:

IDENTIFICACIÓN	ÁREA PREDIAL (M2)	CÓDIGO CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	AMD
Edificio Panautos. Mz-01/Lt.17	2.208,99	003101001017	050C00481778	AMD-1
Edificio CL 24A 13 04	346,84	003101010028	050C00795253	AMD-7ª





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

IDENTIFICACIÓN	ÁREA PREDIAL (M2)	CÓDIGO CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	AMD
Edificio "XXX Aniversario de la Universidad INCCA"	965,9	003101010006	050C01226230	AMD-8
Edificio de Vivienda 5 - La Alameda, Mz 11/Pr.07	128,95	003101011007	050C00000000	AMD-9

Parágrafo. En los Bienes de Interés Cultural (BIC) que se encuentran localizados en la Zona de Influencia del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá (PEMP - CHB) y en aquellos predios que les sean colindantes, cualquier intervención estará sujeta a lo establecido en la Resolución Nacional 0088 de 2021, modificada por la Resolución Nacional 0092 de 2023, ambas del Ministerio de Cultura."

(sublíneas fuera de texto).

Por otro lado, el predio hace parte de la Zona de **Influencia** 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 GENERAL	URBANA	Tratamiento Urbanístico: Renovación Urbana por redesarrollo mediante planes parciales – RU3
		Se entiende por renovación urbana el tratamiento urbanístico aplicable a determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano, en las que en el componente urbano del plan se tenga como
		propósito establecer determinaciones para orientar y regular su transformación o recuperación, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental de dichas áreas, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos; promoviendo su uso eficiente y sostenible.
		Área de Actividad: AA M3: Corredores de renovación urbana frente a la PLMB y con tratamiento urbanístico de desarrollo.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

NORMA ESPECÍFICA	URBANA	CL 24 A 13 10 (N2-T5-G4)	Nivel de Intervención: N2 Conservación de tipo Arquitectónico	Se aplica a inmuebles del Área Afectada o en Zonas de Influencia de BIC del grupo urbano y del grupo arquitectónico que cuentan con características representativas en términos de implantación predial (rural o urbana), volumen edificado, organización espacial, circulaciones, elementos ornamentales, disposición de accesos, fachadas, técnica constructiva y materialidad, entre otros, así como prácticas asociadas del patrimonio cultural inmaterial identificadas en el PEMP-CHB que deben ser conservadas. En estos inmuebles se permite la intervención de sus espacios internos, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial y material.	Tipos de Obras Permitidas: Primeros auxilios, restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción, cerramiento.
		- En Zona de Influencia. - Colinda con predios en Niveles de Intervención 4. - Con Frente a Malla Vial Arterial Construida.			

USO

En relación con su consulta específica para los usos de: **HOSPEDAJE**, clasificado este como, **(Comercio y Servicios – Servicios de Alojamiento Turístico) – SE PERMITE** siempre que se cumpla con lo siguiente:

- ST2¹ - Mas de 50 habitaciones y con usos asociados que deben desarrollarse al interior del predio o predios (4) – Uso Principal. (8) (10) - U3

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" (CIIU5630), siempre y cuando no sea la actividad principal y dando cumplimiento a las normas que regulan dicha actividad.

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

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

En AA-M3 frente a corredores de comercio y servicios consolidados, malla vial arterial construida o vías peatonales, al menos en el primer y segundo piso (o plataforma) se deben disponer usos diferentes al residencial. Esta condición no aplica para los inmuebles con frente a la Avenida de los Comuneros.

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.

¹ Servicios de alojamiento turísticos ST2 - Edificaciones destinadas a proporcionar alojamiento temporal a las personas. - Mas de 50 Habitaciones y con usos asociados que deben desarrollarse al interior del predio o predios.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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.

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.

NOTAS GENERALES:

De conformidad con el artículo 12 del decreto 1203 de 2017, 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. Es de resaltar que según lo estipulado en el parágrafo del artículo 242, del Decreto Distrital 555 de 2021 *"Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas, y previa obtención de la correspondiente licencia"*.

Este concepto 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 MONTAÑA
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: AUX. LOANA HUERTAS TIRANO
REVISÓ: ARQ. EDISON MORALES

