



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 26/08/2026 8:58:52 a. m.

Salida VUR No: 26-3-20991

Concepto: 265588

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

26 AGO 2026

Señores:

ZIMA DEL EXITO S.A.S.

director@andresagudelopublicidad.com

La Ciudad

REFERENCIA:

CONCEPTO DE USO CU3-26-5588

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: KR 9 7 13	CHIP: AAA0185LXOE
LOCALIDAD: CANDELARIA	BARRIO: CENTRO ADMINISTRATIVO
UPL: CENTRO HISTORICO – PEMP – CHB	Decreto: 555 de 2021 - Resolución 0092 de 2023.
Área de Actividad: M2 CORREDORES URBANOS DE MOVILIDAD	Tratamiento: Renovación Urbana (RU1) – N3

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:

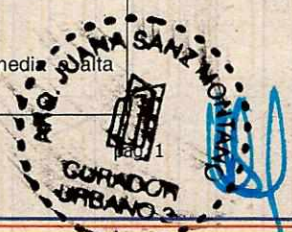
- El predio hace parte del Área **Afectada** del Plan Especial de Manejo y Protección - Centro Histórico de Bogotá – PEMP – CHB aprobado mediante Resolución 0088 del 06 de abril de 2021 "Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como 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:

NORMA URBANA GENERAL	Tratamiento Urbanístico: Renovación urbana por reactivación frente a corredores de la red de transporte público masivo – RU1
	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 M2: Corredores urbanos de movilidad.
	Corresponde a las áreas y corredores de suelo urbano que se caracterizan por tener una media alta intensidad de mezcla de usos del suelo.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

NORMA URBANA ESPECÍFICA	KR 9713 (N3-T7-G4)	• Nivel de Intervención: N3 Conservación de tipo Arquitectónico.	Se aplica a inmuebles del Área Afectada o Zona de Influencia de un BIC del grupo urbano o del grupo arquitectónico que, sin mantener valores individuales patrimoniales de especial significación, cuentan aún con características representativas que contribuyen a la consolidación de la unidad de paisaje, del contexto rural o urbano o de un conjunto arquitectónico, que aunque han perdido la legibilidad de su distribución arquitectónica han mantenido elementos compositivos del volumen, por lo que se requiere conservar su implantación predial, disposición de accesos, elementos de fachadas y geometría de cubierta, así como otros elementos de valor patrimonial que aún formen parte del edificio, o prácticas asociadas del patrimonio cultural inmaterial identificadas en el PEMP-CHB.	Tipos de Obras permitidas: Primeros auxilios, reparaciones locativas, restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción, cerramiento
			• En Área Afectada. • Colinda con predios en Niveles de Intervención 2 y 3. • Sin Frente a Malla Vial Arterial.	

Por tratarse de un predio con Nivel de Intervención 3 (N3), en Área Afectada y colindante con BIC, - Nivel 2 y 3. 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 42 de la Resolución 0092 de 2023.

USO

En relación con su consulta específica para el uso de: **AGENCIA DE PUBLICIDAD, OFICINA DE SERVICIOS, VENTA DE PRODUCTOS X, RESTAURANTE Y CÓDIGO CIU 1811 (ACTIVIDADES DE IMPRESIÓN)**, el Anexo 8 – la resolución 0092 de 2023 (PEMP-CHB), indica:

1. los usos de: **AGENCIA DE PUBLICIDAD Y OFICINA DE SERVICIOS**, clasificados estos como **(OFICINAS) NO LO PERMITE** por no cumplir la Nota 8, que a la letra dice:

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

2. El uso de: **VENTA DE PRODUCTOS X**, Clasificado clasificado este como **(Comercio y Servicios – Comercio y Servicios Generales)** el Anexo 8 – Cuadro 1 de la resolución 0092 de 2023 (PEMP-CHB)– **SE 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 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.**
3. El uso de: **RESTAURANTE**, 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.) (4) (9)

4. El uso de: **CÓDIGO CIU 1811 (ACTIVIDADES DE IMPRESIÓN)**, clasificado este como, **Industrial** (Edificaciones o espacios utilizados en la explotación de materia prima, fabricación, ensamblaje, manufacturación, procesamiento o transformación de productos, materiales o energía) **NO LO PERMITE** por no cumplir la Nota 8, que a la letra dice:

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





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 (8): No se permite en inmuebles con tipo arquitectónico T7. (N/A).

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.

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.

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: APO. EDISON MORA

