



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 8/09/2026 1:21:41 p. m.

Salida VUR No: 26-3-22538

Concepto: 266002

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

08 SEP 2026

Señores:

ROYAL ROAD JOYAS Y CAFÉ.

joyeriaroyalroad@gmail.com

La Ciudad

REFERENCIA:

CONCEPTO DE USO CU3-26-6002

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

ZONIFICACIÓN	
DIRECCIÓN ACTUAL: CL 12 4 90	CHIP: AAA0032OJBR
LOCALIDAD: CANDALERIA	BARRIO: LA CATEDRAL
UPL: CENTRO HISTORICO - PEMP - CHB	Decreto: 555 de 2021 – Resolución 0092 de 2023.
Área de Actividad: R – Residencial con Actividad Económica en la Vivienda	Tratamiento: Conservación Integral (CO1) – N2

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 presenta la convención de "equipamiento existente en Centro Histórico", Al respecto el artículo 9, parágrafo 2, de la Resolución 0092 del 24 de febrero de 2023, indica:

"Parágrafo 2". Para el caso de los predios señalados como "equipamiento existente en Centro Histórico" el área de actividad correspondiente está determinada por la manzana donde está localizado el predio ya que corresponde a una condición previa del inmueble, más no a un área de actividad específica."

Entendido esto, el Artículo 59 de la Resolución 0088 del 6 de abril de 2021 establece:

"Artículo 59. Condición de permanencia del uso dotacional. Los predios que tengan condición de permanencia de acuerdo con la norma vigente podrán desarrollar otros usos distintos al dotacional hasta un 30% de la edificabilidad total, siempre que estén permitidos en el área de actividad respectiva y para su desarrollo aplicarán las normas previstas en la presente resolución.

Los suelos con usos dotacionales con condición de permanencia en inmuebles con niveles de intervención 1, 2 y 3 podrán quedar excluidos de esta condición, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes situaciones y previa autorización de la instancia competente de acuerdo con lo previsto en la presente resolución:

1. Proponer un uso que garantice la protección, conservación y sostenibilidad de los valores que dieron lugar a la declaratoria del BIC y que se encuentren contemplados entre los usos permitidos en el área de actividad correspondiente conforme a lo establecido en la presente resolución.
2. En casos en que el uso dotacional del BIC represente riesgo o limitación para su conservación.
3. Cuando se plantee devolver el BIC a su uso original.
4. Para el desarrollo de unidades de vivienda respetando las condiciones y características tipológicas y





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

morfológicas del BIC.

En ningún predio en los que se presten servicios de educación o salud con condición de permanencia puede existir mezcla con otros usos de carácter no dotacional."

2. 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: 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.		
NORMA URBANA ESPECÍFICA	Área de Actividad Residencial: 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.		
	CL 12 4 84 (N2-T1-G2)	• 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 Área Afectada. • Colinda con predios en Niveles de Intervención 2. • Sin frente o costado a Corredor de Comercio y Servicios			

Por tratarse de un predio con Nivel de Intervención 2 (N2), en Área Afectada y colindante con BIC, **Nivel 2, 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 los usos de: **CÓDIGO CIUU 3211 (FABRICACIÓN DE JOYAS Y ARTÍCULOS CONEXOS) Y CÓDIGO CIUU 4729 (COMERCIO AL POR MENOR DE OTROS PRODUCTOS ALIMENTICIOS N.C.P., EN ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS)**, el Anexo 8 – Cuadro 1 de la resolución 0092 de 2023 (PEMP-CHB), establece lo siguiente:

- El uso de: **CÓDIGO CIUU 4729 (COMERCIO AL POR MENOR DE OTROS PRODUCTOS ALIMENTICIOS N.C.P., EN ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS)**, 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 se cumpla con lo siguiente:
- **CS1 – Menor o igual a 80.0 m2 de área de ventas y/o de atención – Uso Complementario U2.**
- El uso de: **CÓDIGO CIUU 3211 (FABRICACIÓN DE JOYAS Y ARTÍCULOS CONEXOS)**, clasificado este como, **(INDUSTRIAL)**, el Anexo 8 – Cuadro 1 de la resolución 0092 de 2023 (PEMP-CHB), **LO PERMITE** siempre que se cumpla con lo siguiente:

Edificaciones o espacios utilizados en la explotación de materia prima, fabricación, ensamblaje, manufacturación, procesamiento o transformación de productos, materiales o energía

- **Industria artesanal con área total menor o igual a 600m2. (8).**

ACCIONES DE MITIGACION URBANISTICAS DE CARACTES ESPECIFICO

U2: El uso aplicable debe funcionar únicamente en primer piso de inmuebles con nivel de intervención 1, 2 y 3, excepto en los tipos T5 y T6.

NOTAS ESPECIFICAS

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

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.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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 TIRANIO
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA

