



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 25/09/2026 1:57:14 p. m.

Salida VUR No: 26-3-24219

Concepto: 266455

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

25 SEP 2026

Señores:

CAFETERIA Y CIGARRERÍA.

victormedinav@yahoo.es

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-26-6455**

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 encuentra en Zona de Influencia de Monumento Nacional (Hospital San Juan de Dios) con la siguiente estructura normativa:

ZONIFICACIÓN

DIRECCIÓN ACTUAL: KR 8 1 37 SUR

CHIP: AAA0002CFHK

LOCALIDAD: SAN CRISTOBAL

BARRIO: MODELO SUR

UPL: SAN CRISTOBAL - PEMP HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS

Decreto: 555 de 2021 y Res. 0995 de 2016

Sector Normativo: (1) Manzanas de los Hospitales Misericordia, Santa Clara y Samaritana.

Tratamiento: Conservación..

El predio se encuentra en Zona de Influencia de Monumento Nacional (Hospital San Juan de Dios), el cual cuenta con un Plan Especial de Manejo y Protección, reglamentado por la Resolución 0995 de 29 de abril de 2016 *"Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección del Hospital San Juan de Dios e Instituto Materno Infantil, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., declarado monumento nacional, hoy bien de interés cultural del ámbito nacional"*

Al respecto y en el marco de la Transición, Documentos y Vigencias del Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 555 de 2021), el artículo 595 del mencionado Decreto indica:

"Artículo 595. Anteproyectos y/o autorización de actuaciones urbanísticas en bienes de interés cultural. Para los anteproyectos de autorización de actuaciones urbanísticas en bienes inmuebles de interés cultural de que trata el artículo 2.2.6.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, se tendrá en cuenta las siguientes condiciones:

(...)

3. Tratándose de intervenciones en áreas sometidas a Planes Especiales de Manejo y Protección, se dará aplicación a las condiciones establecidas en este último. (Sublíneas fuera de texto)

Al respecto, el artículo 33 de la resolución 0995 de 29 de abril de 2016 establece: *"Sectores Normativos en la zona de influencia. Corresponde a la sectorización en la zona de influencia en la que se identifican las determinantes particulares que definen la edificabilidad de manzanas y barrios.*

➤ *Para esta zona se definen los siguientes sectores normativos.*

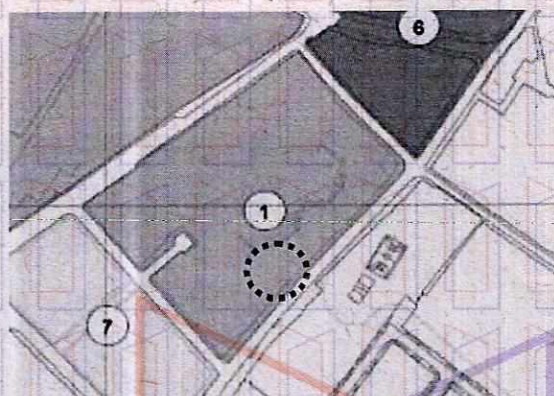




CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4



Plano 4. Sectores normativos zona de influencia.

Fuente: DTS PEMP.

Sectores normativos zona de influencia

Sector	Nombre
1	Manzanas de los Hospitales Misericordia, Santa Clara y Samaritana
2	Barrio San Bernardo - sector occidental
3	Barrio San Bernardo- sector oriental
4	Barrios Policarpa y Sevilla
5	Manzanas Barrio San Antonio
6	Manzanas Barrio Las Cruces
7	Manzanas Barrio Modelo Sur
8	Borde Sur CHSJD (Avenida Carrera 10 y Carrera 12A)
9	Borde Sur CHSJD (Carrera 12A y Avenida Caracas)

Tabla 9. Sectores normativos zona de influencia.

Fuente: DTS PEMP.

Los sectores normativos señalados se encuentran delimitados en el PL6: Sectores normativos en la zona de influencia el cual hace parte integral de la presente resolución

Del mismo modo el artículo 1 de la Resolución 3917 de 2019 el cual modifico el Artículo 34 de la resolución 0995 de 2016 establece:

Artículo 34. Tratamiento urbanístico, área de actividad y usos del suelo en la zona de influencia por cada sector normativo. Se definen las condiciones urbanísticas aplicables a los sectores normativos de la zona de influencia, indicados en la siguiente tabla:

Sector Normativo	Tratamiento urbanístico	Área de actividades	Uso del suelo	Condiciones particulares
1	Conservación	Dotacional	Principal: equipamiento colectivo. Complementario:	Se permite el uso residencial y complementarios a las viviendas





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

			residencial, comercio y servicios de escala vecinal. Restringido: industrial.	existentes actualmente (comercio y servicios de escala vecinal). En el caso de nuevos desarrollos el uso deberá ser dotacional complementario al uso hospitalario predominante en la manzana. Se permite el uso industrial únicamente al laboratorio farmacéutico existente actualmente, denominado Laboratorios Quibi.
2	Renovación urbana reactivación	- Residencial	Principal: residencial. Complementario: comercio, servicios y equipamientos de escala vecinal.	Se permite el uso de equipamiento zonal existente (Colegio San Bernardo de la Salle) En el caso de nuevos equipamientos deberán ser de escala vecinal.

USO:

En relación con su consulta específica para los usos de: **CAFETERÍA Y CIGARRERÍA**, el artículo 1 de la Resolución 3917 de 2019 el cual modifico artículo 34 de la resolución 0995 de 2016, establece lo siguiente:

1. El uso: **CAFETERÍA**, clasificado este como, **Servicios Personal, Servicio Técnico Especializado de Escala Vecinal**, respectivamente, el artículo 1 de la Resolución 3917 de 2019, **LO CONTEMPLA COMO PERMITIDO** en el predio objeto de consulta.
2. El uso: **CIGARRERÍA**, clasificado este como **Comercio Vecinal A**, el artículo 1 de la Resolución 3917 de 2019, **LO CONTEMPLA COMO PERMITIDO** en el predio objeto de consulta.

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 MONTAÑO
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: AUX. LOANA HUERTAS TIRANO
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA