



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 29/09/2026 1:06:30 p. m.

Salida VUR No: 26-3-24455

Concepto: 266459

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

29 SEP 2026

Señor:

GUSTAVO ENRIQUE TOLEDO PEREZ.

gtoledo@consultoriaeconomicas.com

La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-26-6459**

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

ZONIFICACIÓN

DIRECCIÓN ACTUAL: KR 13 24 A 57	CHIP: AAA0194NBNN
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 – N4

Por otro lado, el predio hace parte del área **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".

Adicionalmente, el predio hace parte del Plan Parcial de Desarrollo denominado "Estación Metro 26", Adoptado mediante Decreto Distrital 290 del 24 de julio de 2026 "Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Estación Metro 26', adoptado mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, subrogado por el Decreto Distrital 822 de 2019, este último modificado por el Decreto Distrital 644 de 2023, localizando al predio en UAU 7 – Plano 1 de 1, "Estructura Urbana del plan Parcial Estación Metro 26."

Al respecto de lo anterior, el Artículo 112 de la Resolución 0088 de 2021, indica:

"Artículo 112. Articulación con otros PEMP y otros instrumentos adoptados o en proceso de formulación. Para garantizar la articulación armónica entre instrumentos existentes y en proceso de formulación se deberán seguir las siguientes reglas:

1. Los PEMP de Bienes de Interés Cultural distrital y nacional adoptados a la fecha de entrada en vigencia de la presente resolución, continuarán vigentes con su norma adoptada tanto en el área afectada como en la zona de influencia.

2. De acuerdo con el Decreto 1080 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, en el caso que se requiera la adopción de un PEMP para los bienes de grupo arquitectónico, el mismo deberá ajustarse a lo dispuesto en



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

el PEMP – CHB y no requerirá definición de zona de influencia al estar incluido en el ámbito PEMP – CHB. Los cambios en la asignación de niveles permitidos de intervención que se deriven de nuevos estudios de valoración deberán someterse a los procedimientos y requisitos establecidos por el Ministerio de Cultura.

3. Los Instrumentos de planificación complementaria del POT del nivel distrital para áreas o predios dentro del ámbito del PEMP – CHB, como planes parciales, planes de regularización y manejo, planes de implantación, planes directores, entre otros, que se encuentren adoptados antes de la entrada en vigencia del presente plan continuarán vigentes y aplicarán las condiciones normativas allí establecidas.

4. En caso de modificación de los instrumentos de que trata los numerales anteriores, dichos cambios deberán acoger lo establecido en la presente resolución manteniendo sus condiciones patrimoniales."

(Sublíneas y negrita fuera de texto)

En este sentido, al encontrarse el predio dentro de la Unidad de Actuación Urbanística 7 (UAU 7) del Plan Parcial de Desarrollo "Estación Metro 26", su desarrollo se encuentra sujeto a las disposiciones establecidas para dicha unidad, las cuales exigen la obtención de una única licencia de urbanización o la aprobación de un proyecto urbanístico general que integre la totalidad de los predios incluidos en la delimitación.

Adicionalmente los Parágrafos 6 y 8 del artículo 30 "Usos del Suelo" del Decreto Distrital 644 de 2023, establecen lo siguiente:

"Parágrafo 6. Para las Unidades de Actuación Urbanística 3 a 8 y para la totalidad de las Áreas de Manejo Diferenciado (AMD), prevalecen las disposiciones del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá (PEMP-CHB), adoptado mediante Resolución Nacional 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura.

Parágrafo 8. Para la implementación de cualquier uso en predios localizados en Zona de Influencia del PEMP-CHB, se requerirá cumplir con las acciones de mitigación ambiental o urbanística a que haya lugar en virtud de lo dispuesto en la Resolución Nacional 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura. Para el efecto, deberá tenerse en cuenta la plancha n.º 3 de la mencionada resolución, conforme a la cual los predios del PPRU "Estación Metro 26" que se encuentran en la Zona de Influencia del PEMP-CHB, corresponden a los contenidos en las manzanas localizadas al sur-oriente de la Carrera 14."

Por consiguiente, 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.			
NORMA ESPECÍFICA	URBANA	Área de Actividad: AA M3: Corredores de renovación urbana frente a la PLMB y con tratamiento urbanístico de desarrollo.			
		KR 13 24 A 57 (N4)	• Nivel de Intervención: N4 Sin valores y lotes sin	Se aplica a inmuebles sin valor patrimonial ubicados tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia de los BIC del grupo	Tipos de permitidas: Demolición total, obra





		edificar.	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.	nueva, modificación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación para adecuarse al contexto urbano, y adecuación funcional.
		• 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: **PARQUEADERO**, clasificado este como, **(Comercio y Servicios – Servicios de Parqueadero)** SE PERMITE siempre que se cumpla con lo siguiente:

- **SP¹ - Espacios destinados a la provisión de cupos de estacionamiento de uso público o privado (5) (6) (U4)**

NOTAS ESPECÍFICAS

Nota (5): Se permite únicamente en los inmuebles con tipo arquitectónico T5, T6 y T7 o que cuenten con uso original al momento de la declaratoria.

Nota (6): Se permite en los inmuebles con nivel de intervención 4 excepto para el uso ST1 el cual se permite en inmuebles con nivel de intervención 1, 2 y 3 en los tipos arquitectónicos T1 y T2 localizados frente a corredores de comercio y servicios consolidados o malla vial arterial construida.

ACCIONES DE MITIGACIÓN URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO

U4: El uso aplicable no se permite en predios localizados en tratamiento urbanístico de conservación, excepto en inmuebles en que el tipo original lo haya contemplado.

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

¹ Espacios destinados a la provisión de cupos de estacionamiento de uso público o privado.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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 MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

ELABORÓ: AUX. LOANA HUERTAS TIRANO
REVISÓ: ARQ. EDISON MORRÓN

