CURADORA URBANA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51.630.853-4

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 4/11/2026 8:45:22 a. m.
Salida VUR No: 26-3-27760
Concepto: 267454
Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C., 04 NOV 2026

Señores:
TARCO S.A.S
info@tarco.co
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-26-7454**

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 e Instituto Materno Infantil), con la siguiente estructura normativa:

ZONIFICACIÓN

DIRECCIÓN ACTUAL: CL 3 SUR 16 20	**CHIP**: AAA0155PPMR

LOCALIDAD: ANTONIO NARIÑO	**BARRIO**: SAN ANTONIO
UPL: RESTREPO	**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 encuentran en la zona de influencia del (Hospital San Juan de Dios e Instituto Materno Infantil), el cual cuenta con 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"*, modificado por la Resolución 3917 del 23 de diciembre de 2019 "*Por la cual se aclara el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), del Hospital San Juan de Dios e Instituto Materno Infantil, aprobado mediante la Resolución número 0995 del 29 de abril de 2016*".

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".*

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

(Lo resaltado fuera de texto)

En este entendido, tenemos que el predio objeto de consulta se localiza en el Sector Normativo 1, Tratamiento de Conservación, Área de actividad Dotacional, colindante con Bien de Interés Cultural del Ámbito Distrital, Nivel de intervención N3 (Conservación Contextual).

Por otro lado, y en el marco de la Competencia de la autorización de intervenciones en la zona de influencia, las intervenciones tales como obra nueva y demolición deberán ser autorizadas por el **Ministerio de Cultura**, se exceptúan:

- Las intervenciones correspondientes a, modificación, remodelación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reconstrucción, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación, en los inmuebles catalogados nivel 3, conservación contextual.

USOS

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

Teniendo en cuenta que la manzana donde se localiza los predios se encuentra el **HOSPITAL SANTA CLARA**, los nuevos desarrollos deberán estar asociados al uso hospitalario, razón por la cual únicamente se permiten los Equipamientos Colectivos de Salud.

• Se deberá cumplir con el Plan Maestro de Equipamientos de Salud Decreto número 553 de 2012.

EDIFICABILIDAD EN LA ZONA DE INFLUENCIA DEL SECTOR NORMATIVO 1

El artículo 37 de la Resolución 0995 de 2016 indica la edificabilidad que deben cumplir los predios localizados en los sectores normativos de la zona de influencia. Para su desarrollo se debe cumplir con las siguientes condiciones:

Sector Normativo	Altura máxima permitida	Ocupación existente	Máxima Ocupación	Aislamiento Posterior	Antejardín	Voladizo	Sobre ancho andén	Tipología paramento y empates
1. CONSERVACIÓN	2 pisos	-	0.70	3 m	No se exige	No se permite	No se exige	Paramento continuo existente

PABLO MARCELO FORERO JIMÉNEZ
CURADOR URBANO 3 (E)

Predios no BIC (ver nota 3)								

Nota 3. *Los predios que adquieran los hospitales en la misma manzana en que se localizan, podrán ser incorporados al uso institucional respectivo, manteniendo la edificabilidad establecida para estos en el PEMP, hasta que hagan parte de un proyecto integral de desarrollo de la institución.*

Equipamiento comunal privado. Para el cumplimiento de lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial se deberá tener en cuenta que el equipamiento comunal privado está conformado por las áreas comunales privadas destinadas a juegos, salón comunal, gimnasio recepción, administración y zonas recreativas necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación.

Para efectos del cálculo del equipamiento comunal privado no se contabilizarán las áreas construidas correspondientes a parqueaderos, circulación vehicular, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones y cuartos de basura, así como los corredores y demás zonas de circulación necesarias para acceder a los espacios donde se desarrolla el uso al que está destinada la edificación. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes privadas, y debe estar destinado a áreas libres recreativas en por lo menos el 20% del área total.

Cerramientos. Para el cerramiento de lotes o de los aislamientos exigidos contra predios vecinos a nivel de terreno o placa superior del semisótano, se pueden levantar divisiones con una altura máxima de 2,50 metros. Esta disposición no aplica para antejardines que se podrán cerrar en las áreas residenciales de acuerdo con lo establecido en el POT.

Se permite encerrar las áreas libres que están en pisos distintos al primero, mediante divisiones con una altura máxima de 1,90 metros, en material que evite la servidumbre de vista.

Sótanos y semisótanos. Los sótanos se permiten en todos los sectores. Los semisótanos, sólo se permiten en los mismos sectores, en las áreas de actividad residencial con las restricciones que establece el Decreto Distrital número 190 de 2004. El sótano puede desarrollarse en la totalidad del suelo útil privado.

El nivel de la placa inferior del primer piso no podrá ser mayor a 0.25 metros de altura sobre el nivel que tenga el terreno en el paramento de construcción reglamentario, en una distancia mínima de seis (6) metros contados a partir de dicho paramento y solo a partir de esa distancia podrá tener altura mayor para generar semisótano.

Estacionamientos. Las edificaciones deben prever los cupos de estacionamientos establecidos en el POT vigente para cada uso. Se puede realizar pago compensatorio hasta por el 100% de los cupos exigidos, al Fondo Compensatorio de Estacionamientos, conforme a la metodología determinada en la reglamentación vigente sobre la materia.

Los cupos de estacionamiento deben ser dispuestos de manera que configuren rectángulos de mínimo 5,00 metros de largo, por 2,50 metros de ancho.

Deben estar libres de elementos estructurales o divisorios. El lado de dicho rectángulo, que colinda con el área de maniobra y circulación de acceso al cupo, debe estar libre de obstáculos.

RERO JIMÉNEZ
CURADOR URBANO 3 (E)

Cuando los cupos de estacionamiento se dispongan paralelamente al eje del área de maniobra y circulación que da acceso al cupo, el largo mínimo del rectángulo es 5,8 metros.

Los cupos de estacionamiento y la zona de maniobra y circulación que se ubiquen en el primer piso o nivel de acceso al predio, con excepción del área estricta para acceso vehicular, deben estar a una distancia de mínimo seis (6) metros hacia el interior, respecto del paramento de construcción contra espacio público.

Los estacionamientos de visitantes deben tener acceso directo desde zonas de uso común, sin servidumbre alguna respecto de estacionamientos privados.

Las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos no generan cupos adicionales.

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 fé; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido del mismo.

Cordialmente,

MARCELA FORERO JIMÉNEZ
CURADOR URBANO

ARQ. MARCELA FORERO JIMENEZ
CURADORA URBANA 3 (P)
ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO