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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 6/11/2026 7:47:40 p. m.
Salida VUR No: 26-3-28151
Concepto: 267486
Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C.,

06 NOV 2026

Señor:
ALBERTO ANGULO.
aangulo@dinamoconsultores.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE USO CU3-26-7486**

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

ZONIFICACIÓN

DIRECCIÓN ACTUAL: CL 24 6 31	**CHIP**: AAA0029XLFZ
LOCALIDAD: SANTA FE	**BARRIO:** LAS NIEVES
UPL: CENTRO HISTORICO - PEMP - CHB	**Decreto**: 555 de 2021 – Resolución 0092 de 2023.
Área de Actividad: M1: Aglomeraciones Comerciales	**Tratamiento:** Conservación de Contexto (CO2) – N4

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 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".*

   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: CO2** – Conservación de Contexto 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.
	Área de Actividad: AA M1: Aglomeraciones Comerciales

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

	Corresponde a las áreas y corredores de suelo urbano que se caracterizan por tener una media o alta intensidad de mezcla de usos del suelo.			
NORMA URBANA ESPECÍFICA	**CL 24 6 31 (N4)**	• **Nivel de Intervención:** N4 Sin valores y lotes sin edificar.	Se aplica a inmuebles sin valor patrimonial ubicados tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia de los BIC del grupo 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.	**Tipos de Obras Permitidas:** Demolición total, obra 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. • Sin frente a corredores de comercio y servicios.			

Por tratarse de un predio con Nivel de Intervención 4 (N4), en Zona de Influencia 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 el uso de: **COMERCIAL Y DE SERVICIOS, OFICINAS, RESIDENCIAL O VIVIENDA, TEATRO Y ESCENARIOS PARA LAS ARTES ESCÉNICAS,** el Anexo 8 – Cuadro 1 de la resolución 0092 de 2023 (PEMP-CHB), establece lo siguiente:

- El uso de: **COMERCIAL Y DE SERVICIOS,** 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 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. (Nota 8)**

- El uso de: **OFICINAS,** clasificado este como, **Comercio y Servicios – Servicios de Oficinas,** el Anexo 8 – Cuadro 1 de la resolución 0092 de 2023 (PEMP-CHB) – **LO PERMITE** siempre que cumpla con lo siguiente:

  Espacios o edificaciones destinados al manejo y transmisión de información que prestan un servicio a la comunidad.

- **SO1 – Oficinas especializadas en mezcla con otros usos con área total menor o igual a 800 m2. (Nota 8)**

ARQ. MARIELA FOREERO JIMENEZ
CURADOR URBANO 3 (E)

- El uso de: **RESIDENCIAL O VIVIENDA – SE PERMITE** siempre que se cumpla con lo siguiente:

RESIDENCIAL	Es aquel destinado a proporcionar alojamiento permanente a las personas.	**RE1**	Vivienda unifamiliar y/o bifamiliar.	**p (1)**
		RE2	Vivienda multifamiliar.	**p (8) (10)**
		RE3	Vivienda colectiva o comunitaria.	**p (8) (10)**

- El uso de: **TEATRO Y ESCENARIOS PARA LAS ARTES ESCÉNICAS,** Clasificado este como, **Dotacional Cultural,** el Anexo 8 – Cuadro 1 de la resolución 0092 de 2023 (PEMP-CHB) – **LO PERMITE** siempre que cumpla con lo siguiente:

- **ZON – Menor o igual a 390.0 m2 – Uso Principal Notas (10) (U1) (U3)**

Adicionalmente el predio cuenta con Licencia de Construcción: N° 6441 del 7 de diciembre de 1973, la cual aprobó un edificio de Cuatro (4) pisos y mezzanine, para uso de **TEATRO.** En este sentido, el uso antes mencionado se encuentra permitido una vez se haya ejecutado lo aprobado en la mencionada Licencia de Construcción.

NOTAS ESPECÍFICAS

Nota (1): No se permite en los inmuebles con tipo arquitectónico T4, T6 y T7

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

Nota (10): No se permite en inmuebles con tipo arquitectónico T4.

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 garantizar la sostenibilidad de los inmuebles identificados con nivel de intervención 2, 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 URBASTICAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO.

U1: En inmuebles con nivel de intervención 4 se debe dejar un área de transición para aglomeración de personas al interior del predio.

U3: El uso aplicable se permite únicamente en predios frente a corredores de comercio y servicios consolidados identificados en el plano de Áreas de Actividad, vías peatonales o de acceso vehicular restringido y frente a vías de la malla vial arterial construida. Los usos existentes ST1, SAR1 y SAR2 localizados en sectores permitidos por la norma anterior al presente plan; deberán tramitar la licencia de construcción en un plazo máximo de 2

REMO JIMÉNEZ
CURADOR URBANO 3 (E)

años y cumplir con las condiciones establecidas para el uso.

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,

MARCELA FORERO JIMENEZ

ARQ. MARCELA FORERO JIMENEZ.
CURADORA URBANA No. 3
ELABORÓ: AUX. LOANA HUERTAS TIRANO.
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA.