



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 3/03/2026 10:26:00 a. m.

Salida VUR No: 26-3-05183

Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá, D.C.,

03 MAR 2026

Señores

UNIVERSIDAD MILITAR NUEVA GRANADA

CR José Fernedy Camero Menza - Jefe División Logística

Jorge A. Cogua Romero - Arquitecto – Sección de Infraestructura División Logística

KR 11 101 80

Teléfono: 601 6500 000

La Ciudad

26-3-00737

Radicado Interno: 26-3-04006

“Asunto: Solicitud de ampliación Concepto urbanístico No. S26302354 (Nuevo Edificio de Bienestar Universitario - Universidad Militar Nueva Granada)”

CONCEPTO DE NORMA CU3-25-6494

Respetados señores, reciba un cordial saludo.

Atendiendo su solicitud, mediante la cual solicitan apoyo a una serie de inquietudes para el desarrollo del nuevo edificio de Bienestar Universitario proyectado por la Universidad Militar Nueva Granada - Sede Cantón Norte, el cual contempla de forma resumida y entre otros aspectos:

- “Altura total: 42,0 m desde nivel de rasante del suelo hasta cubierta del último piso.
- Número máximo de pisos propuestos: 10 pisos sobre rasante.
- Sótanos: 2 sótanos, con altura aproximada de 4,20 m cada uno.
- Área construida aproximada del volumen propuesto: 9.579 m²
- Huella aproximada: 825 m²”

Nos permitimos dar alcance en el orden por ustedes requerido de la siguiente manera:

- 1) “En cuanto al número máximo de pisos y verificación de altura del volumen propuesto conforme al marco normativo aplicable para edificación nueva de equipamiento dotacional, solicitamos precisar:
 - a) ¿Cuál es el número máximo de pisos que podría construir la UMNG para este proyecto?
 - b) ¿El volumen presentado cumple con la altura máxima permitida y las condiciones de volumetría aplicables (altura límite, retrocesos y demás criterios de implantación que correspondan)?”

Respuesta

Como se indicó en el Concepto de Norma CU3-25-6494 del 06 de febrero de 2026, la Edificabilidad y volumetría en equipamientos nuevos se desarrollará según las siguientes situaciones:

En equipamientos que se localicen en predios o globos de terreno superiores a 5000 m², **la altura máxima será la resultante** de aplicar las normas comunes a todos los tratamientos sobre volumetría del Decreto 555 de 2021 - (Anexo 5).

Por otro lado, la altura máxima en metros de acuerdo con la Sectorización de obstáculos por altura del espacio aéreo de Bogotá Aeropuerto Internacional El Dorado y Aeropuerto Guaymaral, corresponde a 133.0 metros.

En ese entendido, se puede afirmar que la implantación propuesta, con una altura total de 42,0 m y un número de 10 pisos, ambos medidos desde el nivel de terreno, cumple con los parámetros de altura establecidos en la normativa vigente del Plan de Ordenamiento Territorial.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

- 2) *"Con respecto a obligaciones de Cesión de suelo para espacio público. Para la edificación propuesta (aprox. 9.579 m²) y dado que se trata de un equipamiento completamente nuevo y teniendo en cuenta que el predio cuenta actualmente con un área construida total de 57.989,61 m² (según certificado catastral). Con la construcción del nuevo edificio, el área construida total del predio ascendería a 67.559,63 m². Bajo esta condición, el Índice de Construcción (IC) estimado del predio se mantendría aproximadamente en un 0,23 (inferior al IC base 1,3 establecido por el POT vigente). En consecuencia, solicitamos confirmar si es correcto afirmar que no se generan obligaciones de cesión de suelo para espacio público asociadas a edificabilidad para este caso."*

Respuesta

Debido a que el **índice de construcción básico (1.3)** no va a ser superado, para este caso no se va a configurar un factor equivalente a Índice de Construcción Adicional que habrá la posibilidad de generar ese equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones de edificabilidad y las necesidades de soportes urbanos.

Adicionalmente el índice de Construcción Base, corresponde al factor numérico que multiplicado por el área de terreno arroja como resultado el área construida en un proyecto urbanístico o arquitectónico a la cual podrá acceder cada predio sin el pago de obligaciones urbanísticas para el caso de aquellos localizados en los tratamientos de renovación urbana, consolidación, mejoramiento integral y conservación.

Por estas razones, para el predio objeto de consulta, no se configuran escenarios de obligaciones urbanísticas asociadas a Cesión de Suelo para Espacio Público.

- 3) *"Teniendo en cuenta que el proyecto no excedería el IC establecido en el instrumento aplicable (PRM vigente), y que el predio ya cuenta con el ordenamiento definido en dicho plan, solicitamos precisar si no sería exigible destinar áreas adicionales del predio para "equipamiento público" en el marco de las obligaciones urbanísticas, en el entendido de que dentro del PRM adoptado para el sector ya se previeron estas destinaciones."*

Respuesta

Como se indicó en el Concepto de Norma CU3-25-6494 del 06 de febrero de 2026, el predio hace parte del Plan de Regularización y Manejo del Cantón Norte, adoptado mediante Resolución 1152 del 03 de agosto de 2018, "Por la cual se modifica el Plan de Regularización y Manejo del Cantón Norte (Localidad de Usaquén) adoptada por la Resolución 0599 del 6 de septiembre de 2005, modificada por la Resolución 0857 del 26 de julio de 2013, corregida por la Resolución 1260 del 28 de octubre de 2013". Al respecto, el artículo 601 del Decreto Distrital 555 de 2021, establece:

"Artículo 601. Planes de Implantación y Planes de Regularización y Manejo aprobados. Los planes de implantación y planes de regularización y manejo aprobados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, seguirán rigiendo durante su vigencia, y deberán dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas establecidas en el correspondiente acto administrativo.

Adicionalmente, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Las disposiciones de suelo y edificabilidad establecidas en cada acto administrativo se sujetarán al cumplimiento de la totalidad de las obligaciones allí establecidas. En caso de que, finalizada la vigencia de estos instrumentos, se presente incumplimiento de las obligaciones urbanísticas allí contenidas, los interesados se deberán acoger a la totalidad de las disposiciones establecidas en el presente Plan.

En todo caso, aun en la vigencia de estos instrumentos, los interesados podrán adelantar trámites de licencias urbanísticas acogiéndose en su totalidad a las disposiciones establecidas en el presente Plan, siempre que con la solicitud de la licencia se presente una manifestación expresa y escrita, dirigida al Curador Urbano con copia a la Secretaría Distrital de Planeación, en la que se indique de manera expresa su deseo de renunciar a las disposiciones del respectivo instrumento y de acogerse a las disposiciones del presente Plan.

2. Las modificaciones de planes de implantación y planes de regularización y manejo adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, que pretendan aumentar aprovechamientos urbanísticos deberán tramitarse en su integridad con las normas establecidas en el presente Plan.

3. Se podrá modificar el cronograma de ejecución antes de su vencimiento y por una sola vez a efectos de prorrogar e





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

término para el cumplimiento de las obligaciones contenidas en los Planes de Regularización y Manejo e Implantación. La prórroga concedida no podrá ser superior a dos (2) años. Una vez vencido el término de ejecución del plan y su prórroga sin que se haya dado cumplimiento a las obligaciones urbanísticas el predio deberá acogerse a lo dispuesto en el presente Plan para su desarrollo.

4. Los planes de implantación y planes de regularización y manejo que no cuenten con término de vigencia, contarán con dos (2) años a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, para culminar con las obligaciones urbanísticas que le hayan sido impuestas, y obtener las correspondientes licencias urbanísticas o actos de reconocimiento, finalizado este plazo sin que se haya dado cumplimiento a las obligaciones urbanísticas, el predio se deberá acoger a la totalidad de las disposiciones establecidas en el presente Plan.

Parágrafo. Los Curadores Urbanos deberán expedir las correspondientes licencias urbanísticas y/o los actos de reconocimientos de edificaciones, con base en las normas consignadas en el acto administrativo que adoptó el instrumento, siempre y cuando el interesado las solicite dentro del término de su vigencia o se acoja expresamente y por escrito a lo definido en el presente régimen de transición."

(Lo resaltado fuera de texto)

En atención a lo anteriormente mencionado, las disposiciones señaladas en el concepto normativo del asunto fueron otorgadas bajo los preceptos del Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con lo previsto en el Decreto 555 de 2021.

Finalmente, como se indico en parte de la respuesta a la formulación de la inquietud N° 2 el índice de Construcción Base, corresponde al factor numérico que multiplicado por el área de terreno arroja como resultado el área construida en un proyecto urbanístico o arquitectónico **a la cual podrá acceder cada predio sin el pago de obligaciones urbanísticas para el caso de aquellos localizados en los tratamientos de renovación urbana, consolidación, mejoramiento integral y conservación.**

Es por esta razón, que para el predio objeto de consulta, no se configuran escenarios de obligaciones urbanísticas asociadas a Equipamiento Público.

NOTA:

Este oficio 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: Arq. Edison Mora Moreno

