



20 MAR 2026

CONCEPTO DE NORMA N° CU3-26--1060

Bogotá D.C., 20 de marzo de 2026

Señores:

Oscar Hernán Galeano Riveros
ogaleano@conaltura.com
La Ciudad

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA N° CU3-26-1060**
DIRECCIÓN: **KR 113 82 50**
URBANIZACIÓN: **CUIDADELA COLSUBSIDO**
LOCALIDAD: **ENGATIVÁ**

Respetados Señores:

En atención a su solicitud y de acuerdo con los antecedentes aportados, me permito informarles que la norma aplicable vigente para el predio corresponde a la definida 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 10 Engativá, Tratamiento Consolidación en Área de Proximidad Receptora de Soporte Urbanos, lo anterior siempre y cuando se cumpla con lo definido en artículo 309 del citado Decreto:

*"Artículo 309. **Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de Consolidación.** El ámbito de aplicación del tratamiento de consolidación es el señalado en el Mapa CU-5.1. "Tratamientos urbanísticos" del presente plan y los predios que cumplan con las siguientes condiciones:*

1. Todo predio proveniente del tratamiento de desarrollo, que haya concluido su proceso de urbanización."

En cuanto al anteproyecto presentado me permito precisar las siguientes observaciones teniendo en cuenta los planos radicados, así:

• **OBSERVACIONES PROYECTO ARQUITECTONICO:**

1. **CARGAS URBANÍSTICAS:**

- De acuerdo con el proyecto presentado e índice de construcción efectivo propuesto, para la expedición de la correspondiente licencia de construcción se deberá acreditar el pago de la obligación correspondientes a espacio público y redes e infraestructura de acuerdo con la liquidación hecha por la SDP.





2. ANTECEDENTES:

- Para la radicación de la licencia se debe aportar el último plano urbanístico aprobado No E123/4-13, así como la Licencia de Urbanización inicial y sus modificaciones.

3. ÁREA Y LINDEROS DEL PREDIO:

- Aportar copia de la Escritura Pública que contenga al área y linderos del predio según la última modificación del plano urbanístico que contiene el predio objeto de estudio. El área y linderos del predio deben corresponder con los registrados en los títulos de propiedad y plano urbanístico, sujeto a revisión.

4. CUADRO DE AREAS:

GENERAL:

- Corregir el texto del número pisos en el cuadro de la normativa aplicable (6 pisos y nivel multifuncional).
- Incluir un cuadro con el área de las unidades estructurales independientes propuestas, las cuales deben corresponder con el área total construida del proyecto.
- Incluir el cuadro y fórmula de la carga urbanística correspondiente a redes e infraestructura según art. 320 del Dec. 555/21.

USO:

- Registrar el uso propuesto (residencial multifamiliar VIS) y las totales unidades propuestas.

EQUIPAMIENTO COMUNAL:

- Registrar las áreas propuestas como equipamiento comunal (espacios o zonas).
- Registrar sin aproximación el porcentaje de las áreas propuestas de equipamiento comunal.

5. VOLUMETRIA:

- Corregir el paramento de construcción propuesto de acuerdo con lo definido en el plano No CU-5.5 Dimensionamiento de antejardines del Dec. 555/21, según este plano el antejardín mínimo reglamentario es de 7.00 mts.



5. DIBUJO:

GENERAL:

- Los linderos del predio deben estar registrados en cada una de las plantas.
- Registrar la destinación del espacio registrado como disponible de acuerdo al mobiliario dibujado en las viviendas propuestas.
- Garantiza la ubicación y diseño del cuarto de acopio en la planta del primer piso de acuerdo con lo establecido en los art. 190 y 191 del Dec. 555/21.
- Todas las plantas deben contener los niveles arquitectónicos, los cuales deben corresponder con los niveles de cortes y fachadas.
- Relacionar la planta del primer piso con el espacio público (vía y cesión zona verde).
- Los cortes y fachadas deben estar igualmente relacionadas con el espacio público colindante y deben ser concordantes con las plantas arquitectónicas.
- Se deben presentar mínimo dos cortes, uno longitudinal y uno transversal.

EQUIPAMIENTO COMUNAL PROPUESTO:

- Registrar el área (m2) propuestos en cada uno de los espacios con el fin de verificar las áreas registradas en el cuadro de áreas correspondiente.

ESTACIONAMIENTOS:

- Garantizar el ancho libre mínimo de 3.70 mts para el cupo de parqueo para PMR.
- Acotar la dimensión de los cupos de parqueo para motos, circulación y maniobra según anexo 5 actualizado del Dec. 555/21.
- Registrar el área de los espacios previstos para bicicletas o micro movilidad, en caso de dibujar cupos de bicicletas éstas deberán cumplir con las dimensiones reglamentarias de la norma anteriormente citada.

ACCESIBILIDAD PMR:

- De acuerdo al tipo de vivienda (VIS) se debe plantear una unidad de vivienda con diseño y/o condiciones para PMR por cada 100 unidades propuestas. Estas unidades deben ser identificadas en la planta correspondiente.
- Acotar la dimensión de la cabina de los ascensores según NTC reglamentaria (mínimo 1,10 x 1,25 mts y puerta 0,80 mts).
- Acotar la dimensión de los baños propuestos según NTC (diámetro libre de aparatos sanitarios 1,50 mts, espacio de transferencia sanitario 1.20 x 1.60 mts, espacio de transferencia lavamanos 0.85 x 1,20 mts y puerta 0.90 mts batiente hacia afuera).



RÓTULO:

- Los planos para el trámite de licencia deberán estar firmados en original por el arquitecto proyectista y el diseñador de elementos no estructurales.

• **OBSERVACIONES SEGURIDAD HUMANA / INGENIERIA:**

Los proyectos arquitectónico y estructural de la edificación deben cumplir la reglamentación urbana vigente, los requisitos especificados en el Título J y en el Título K de NSR-10:

SALIDAS:

- Registrar la dimensión de las escaleras protegidas (ancho, descansos, huella y contrahuella) con el fin de verificar su cumplimiento normativo. Garantizar cumplimiento normativo de compensación según NSR 10.
- Incluir una nota en todos los pisos en donde se especifique en las salidas (escaleras) muros y puertas resistentes al fuego según K.3.7 de NSR-10.
- De acuerdo al número de salidas propuestas, mínimo el 50% de ellas debe tener descarga directa a la vía y/o espacio público según K.3.5.2.2 de NSR-10.
- Revisar corredores ciegos según K.3.5.1.4 de NSR-10.
- Piso 1: corregir sentido de apertura de puertas, deben abrir en el sentido de evacuación según K.3.18.2.5 de NSR-10.
- Indicar cargas de ocupación, demostrar el cumplimiento de cantidad y capacidad de salidas en terraza.

GENERAL:

- En cumplimiento del numeral 3.5.3 de la Resolución 0017 de la Comisión Asesora Permanente para el régimen de Construcciones Sismo Resistentes, en planos arquitectónicos se debe indicar grupo de uso de la edificación según A.2 de NSR-10 y grado de desempeño de elementos no estructurales según A.9 de NSR-10.

NORMAS GENERALES:

Normas específicas y clasificación de usos: Decreto 190 de 2004.

Normas comunes: Decreto 080 de 2016.

Construcciones sismo resistentes: Ley 400 de 1997, Ley 1229 de 2008, Decreto 926 de 2010, Reglamento NSR-10, Decreto 092 de 2011 y Decreto 0340 del 13 de febrero de 2012.

Presentar esquemas de evacuación de incendios de conformidad a las exigencias del Título J y K de la NSR-10.

Almacenamiento de basuras: Decreto 1713 de 2002 y 1140 de 2003.

Facilidad de acceso a los minusválidos: Decreto 108 de 1985, Resolución 14861 de 1985 y Decreto 1538 de 2005.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

CONCEPTO DE NORMA N° CU3-26--1060

Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 180498 de 2005 del Ministerio de Minas y Energía. Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.

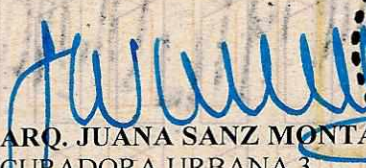
Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones RITEL, Normas relacionadas con el diseño, construcción y puesta del servicio de las redes internas de telecomunicaciones: Resolución CRC 4262 de 2013 y Resolución 4562 de 2014.


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,


ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3



ELABORÓ: ARQ. CATHERINE CELY C.

ING. TATIANA REVIKINA