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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 31/03/2026 11:11:06 a. m.
Salida VUR No: 26-3-08272

Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

31 MAR 2026

26-3-01214

Señores:
**UDI SERVICES COLOMBIA S.A.S**
juancamilo.hurtado@tribudevelopers.com
La Ciudad

**Radicado Interno: 26-3-07069**

REFERENCIA: **COMPLEMENTACION CONCEPTO DE NORMA CU3-26-1443**

Respetados Señores:

En atención a su solicitud, mediante la cual requieren *"...aclaración respecto a si, en función del tratamiento urbanístico, el área de actividad, el uso propuesto, el área del lote y su frente a vías, dichos predios califican para la aplicación de los incentivos establecidos en el Decreto 676 de 2025."*, esta Curaduría Urbana se permite informar lo dispuesto en el ámbito de aplicación del Decreto 676 del 30 de diciembre de 2025 *"Por el cual se adiciona el Capítulo 3 al Título 4 de la Parte 1 del Libro 5 del Decreto Único Distrital 670 de 2025 de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., en lo relacionado con la adopción de incentivos asociados a medidas de construcción sostenible para la provisión de vivienda formal, la adaptación y mitigación al cambio climático y la reactivación económica en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones"*, en los siguientes términos:

> ***"Artículo 1374.2 Ámbito de Aplicación.*** *Las medidas e incentivos establecidos en el presente Capítulo se aplicarán a los proyectos con uso residencial predominante localizados en los tratamientos urbanísticos de Desarrollo, Renovación Urbana o Consolidación, y a los proyectos localizados en los tratamientos urbanísticos de Renovación Urbana o Consolidación en Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos, que incluyan el uso residencial, siempre que sus actos administrativos se fundamenten en las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 se acojan expresamente las disposiciones presentes en este Capítulo y se enmarquen en alguno de los siguientes casos:*
> *(...)*
>
> *5. Se planteen sobre predio(s) localizado(s) en suelo urbano con Tratamiento de Consolidación, sobre los cuales se presente solicitud de licencia de urbanización y/o construcción en modalidad de obra nueva, así como las modificaciones a las mismas a partir de la entrada en vigencia del presente decreto.*
>
> *(...)*
>
> ***Parágrafo 1.*** *Para efectos de la correcta aplicación del presente Decreto se considera predominante el uso residencial, si este corresponde al mayor porcentaje de área construida en relación con los demás usos desarrollados en el proyecto urbanístico.*
>
> *(...)*

(Lo resaltado fuera de texto)

En ese sentido, y teniendo en cuenta que los predios con nomenclatura urbana KR 6 B 113 71 y AK 7 113 74, identificados con los códigos CHIP AAA0101XMWW y AAA0101XMUH, respectivamente, hacen parte del ámbito de aplicación al que se refiere el Decreto Distrital 676 de 2025, podrán acceder al régimen de incentivos previsto para el tratamiento urbanístico de consolidación, en los siguientes términos:

> ***"INCENTIVOS EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN***
>
> ***Artículo 1374.12 Incentivo para la construcción de Vivienda VIS y/o VIP en el tratamiento de Consolidación.*** *Los proyectos sujetos a Tratamiento de Consolidación, que adopten todas las medidas de ecourbanismo y construcción sostenible señaladas en el Título II del presente decreto, y que construyan como mínimo un 20% de área en uso residencial VIS y/o VIP adicional a la obligación establecida en el artículo 322 del Decreto Distrital 555 de 2021, podrán calcular la obligación espacio público, aplicando la siguiente fórmula:*
>
> ***CSIc = AT * FsIc***



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

*Donde,*

***CSIc**: Área a ceder en m2 de suelo con incentivo para Consolidación.*
***AT:** Área de terreno en m2 de suelo.*
***FsIc:** Porcentaje para el cálculo de la obligación, de acuerdo con el rango de Índice de construcción efectivo (ICe) en suelo según la siguiente tabla:*

| CONSOLIDACIÓN | |
|---|---|
| **IC Efectivo (ICe)** | **Cálculo de la obligación total** |
| | **Porcentaje de cálculo para obligación en suelo (FsIc)** |
| ICe 2 | N/A |
| 2 < ICe ≤ 3 | N/A |
| 3 < ICe ≤ 4 | 5% |
| ICe > 4 | 10% |

***Parágrafo.** El presente incentivo podrá aplicarse simultáneamente con el incentivo de la Sección 5.7. "INCENTIVO PARA DETERMINAR LA ALTURA EN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN" del Anexo No. 5 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos del Decreto Distrital 555 de 2021.*

***Artículo 1374.13 Modificación y adición al Anexo No. 5 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos".** Modificar la Sección 1.6. "EMPATES DE ALTURAS" del Capítulo 1 y adicionar la Sección 5.7. "INCENTIVO PARA DETERMINAR LA ALTURA EN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN" al Capítulo 5 del Anexo No. 5 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos", que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial, según lo establecido en el literal e) del numeral 4° del artículo 607 del Decreto Distrital 555 de 2021, y que se fue actualizado, complementado y precisado por el Decreto Distrital 466 de 2024, compilado en el Título 1 de la Parte 2 del Libro 4 del Decreto Distrital 670 de 2025 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C,", mediante la adopción del documento Anexo 1 del presente Decreto y que hace parte integral de éste."*

Ahora bien, en lo que respecta al **INCENTIVO PARA DETERMINAR LA ALTURA EN EL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE CONSOLIDACIÓN**, la Sección 5.7 del Anexo 5, "*Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos*", establece lo siguiente:

***"SECCIÓN 5.7. INCENTIVO PARA DETERMINAR LA ALTURA EN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.***

*Las edificaciones sujetas al Tratamiento de Consolidación, que adopten todas las medidas de ecourbanismo y construcción sostenible señaladas en el Título II del Decreto "Por medio del cual se adoptan incentivos asociados a medidas de construcción sostenible para la provisión de vivienda formal, la adaptación y mitigación al cambio climático y la reactivación económica en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones", podrán habilitar niveles adicionales a la altura máxima en pisos prevista en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33, siempre y cuando los predios o englobes prediales cuenten con las áreas de terreno descritas a continuación:*

| **Predio o englobe con área de terreno en M2** | **Número de Niveles** |
|---|---|
| Igual o mayor a 300 m2 y menor a 800 m2 | 2 Niveles |
| Igual o mayor a 800 m2 | 3 Niveles |

*El incentivo aquí señalado es aplicable a predios o englobes prediales en los que se cumpla con la totalidad de las siguientes condiciones:*

*a. Tramitar licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.*

*b. Estar ubicados en Área de Actividad de Proximidad o Área de Actividad Estructurante. (ver mapa CU-5.2. del Decreto Distrital 555 de 2021).*

*c. Estar ubicados por fuera de los polígonos identificados como sectores de uso residencial neto. (Ver Mapa CU-5.2. del Decreto Distrital 555 de 2021).*

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO CURADORA URBANO

*d. Cumplir con las limitantes generales de altura según lo dispuesto en la Sección 1.2 del presente Anexo.*

*e. En predios o englobes con tipología aislada, cuando se desarrollen alturas iguales o mayores a 8 pisos, el predio deberá contar con frente sobre al menos una vía con perfil vial igual o mayor a 22 m.*

*f. En ningún caso se podrá superar la altura de doce (12) pisos.*

*g. Los pisos descritos en la presente sección se contabilizarán para el cálculo de los aislamientos y retrocesos.*

***Nota 1.** El presente incentivo no aplica a los predios que tengan la posibilidad de desarrollar pisos adicionales de los que trata el numeral 2 del artículo 310 del Decreto Distrital 555 de 2021, cuando excepcionalmente se indique en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33 – "Edificabilidad máxima" de las Unidades de Planeamiento Local.*

***Nota 2.** El presente incentivo aplica a los proyectos que cuentan con la posibilidad de duplicar la altura indicada en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33 – "Edificabilidad máxima" de los que tratan los parágrafos 2 y 3 del artículo 310 del Decreto Distrital 555 de 2021.*

***Nota 3.** El área de los niveles adicionales producto del presente incentivo se tendrá en cuenta para el cálculo de las obligaciones urbanísticas establecidas en la Sección 6, del Subcapítulo 2, del Capítulo 5 "OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN LOS TRATAMIENTOS DE RENOVACIÓN URBANA Y DE CONSOLIDACIÓN" del Decreto Distrital 555 de 2021.*

***Nota 4.** Las disposiciones sobre el Tratamiento de Consolidación que no se encuentran señaladas en esta Sección, serán las definidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, en el presente Anexo, y en las demás normas que los modifiquen, complementen o sustituyan."*

En atención a lo anteriormente expuesto, y considerando que los predios objeto de consulta se localizan en tratamiento urbanístico de consolidación, en Área de Actividad Estructurante, y que su área total asciende a 956,32 m², de acuerdo con los folios de matrícula inmobiliaria, estos podrán acceder al régimen de incentivos previsto en el Decreto Distrital 676 de 2025. En consecuencia, se permite la obtención de hasta tres (3) pisos adicionales a los establecidos por la UPL 25 Usaquén, la cual define una altura base de seis (6) pisos.

En este sentido, la dimensión del aislamiento posterior se calculará con base en una altura equivalente a nueve (9) pisos, en los siguientes términos:

- **AISLAMIENTO POSTERIOR**

- Se exige el aislamiento posterior desde el nivel del terreno, placa superior de semisótano, o nivel de empate previsto.

- La dimensión mínima del aislamiento posterior reglamentario es la medida en línea perpendicular al lindero posterior, y rige como dimensión mínima para la totalidad del plano de fachada.

- Las dimensiones mínimas del aislamiento posterior se establecen así:

| Altura máxima de las edificaciones. Tratamiento de Consolidación: Mapas Nos. CU-5.4.2 a CU-5.4.33. | Dimensión mínima del aislamiento posterior en metros. |
|---|---|
| De 7 a 9 pisos | 6.00 |

No se exige el aislamiento posterior en predios esquineros o medianeros cuyo lindero posterior corresponda total o parcialmente con el lindero lateral de su vecino, ni en predios con fondo igual o menor de ocho (8,00) metros, ni tampoco en predios cuya geometría irregular no permita definir claramente la localización del aislamiento posterior. En tales casos, se debe resolver el empate volumétrico con los aislamientos posteriores o laterales exigidos a los predios vecinos, a través de patios.

**En predios esquineros localizados en tipología continua, en los que se exige el aislamiento posterior, éste corresponde a un patio en la esquina interior del predio, cuya dimensión corresponde a la del aislamiento posterior exigido por la norma.**

Para todos los tratamientos, en las edificaciones cuya dimensión de aislamiento posterior supere cuatro (4,00) metros, se permiten avances de fachada hasta en 0,50 metros. Estos avances podrán utilizar hasta el 30% del área de la fachada sobre el aislamiento posterior.

**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. EDISON MORA MORENO

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3



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