



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 29/05/2026 2:43:52 p. m.

Salida VUR No: 26-3-13508

Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

29 MAY 2026

26-3-02085

Señores:

RUPEZA ARQUITECTURA E INGENIERIA S.A.S.

gerenciarupeza@gmail.com

La Ciudad

Radicado Interno: 26-3-11888

REFERENCIA: **CONCEPTO DE NORMA CU3-26-2480**

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 presenta la siguiente estructura normativa:

ZONIFICACIÓN

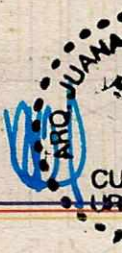
DIRECCIÓN ACTUAL: KR 87 C 69 B 51 SUR		CHIP: AAA0150CBUH
LOCALIDAD: BOSA	URBANIZACIÓN: RESERVA DE SIENNA III	
UPL: EDEN	Decreto: 555 de 2021	
Área de Actividad: AAERAE (Estructurante)	Zona: Receptora de Actividades Económicas	
Sistema de Movilidad:	Con frente o costado a malla vial intermedia	Tratamiento: Desarrollo (D/Rg 2)

Adicionalmente, mediante Acto Administrativo N° 11001-1-24-1807 del 26 de noviembre de 2024, la Curaduría Urbana 1 de Bogotá Otorgó una nueva licencia de urbanización, en virtud de la revalidación del Acto Administrativo N° 11001-1-21-2450 del 27 de octubre de 2021, para el predio de la KR 87 C 69 B 51 SUR en la Localidad de Bosa.

El artículo Segundo de la nueva licencia de urbanística estableció un término de vigencia en los siguientes términos:

"ARTÍCULO SEGUNDO. El término de la vigencia de la nueva licencia urbanística que se concede por una sola vez, en virtud de la revalidación solicitada, es de veinticuatro (24) meses."

Entendiendo que el Acto Administrativo 11001-1-21-2450 del 27 de octubre de 2021 se encuentra vigente producto de la nueva licencia de urbanización, en virtud de la revalidación dada por el Acto Administrativo 11001-1-24-1807 del 26 de noviembre de 2024 y ejecutoriado el 06 de diciembre de 2024, resulta aplicable al presente caso lo dispuesto en el párrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio". Dicho marco normativo ha sido reafirmado en el régimen de Transición, Documentos y Vigencias del Plan de Ordenamiento Territorial, específicamente en el numeral 2 del artículo 594 del Decreto Distrital 555 de 2021, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.", el cual señala:





"Parágrafo 4°. Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:

a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización en la modalidad de desarrollo, o

b) Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes."

(Lo resaltado fuera de texto)

Así las cosas, podemos concluir que, para efectos del estudio del presente concepto normativo, el marco regulatorio aplicable corresponde al Acto Administrativo N° 11001-1-21-2450 del 27 de octubre de 2021 "Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION RESERVA DE SIENNA III, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 87 C 69 B 51 S (Actual), de la Localidad de Bosa, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones."

USOS

En relación con su consulta específica para los usos de **COMERCIO Y SERVICIOS TIPO 2 y TIPO 3**, clasificados estos según el Decreto 190 de 2004 como Comercio de escalas urbana y metropolitana, el Acto Administrativo N° 11001-1-21-2450 del 27 de octubre de 2021, **NO** los contempla como permitidos para el predio objeto de consulta.

No obstante lo anterior, se citan los usos y normas aplicables al predio en los siguientes términos:

1. USOS PERMITIDOS.

1.1. USOS PRINCIPAL:

VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS Y VIP

1.2. USOS DOTACIONALES SEGUN EL DECRETO DISTRITAL 120 DE 2018:

Solo se podrán desarrollar los usos dotacionales permitidos por el Decreto Distrital 120 de 2018 para el Área de Actividad Comercio y Servicios, Zona Servicios Empresariales e Industriales, cumpliendo con las condiciones de intensidad, localización y funcionamiento establecidas en el Cuadro Anexo 2, las exigencias establecidas en el correspondiente Plan Maestro y su descripción, la cual está contenida en el citado decreto.

La cuota de estos estacionamientos será la definida según el uso y escala establecidos en el cuadro anexo No. 4 del Decreto 190 de 2004.

2. PROVISIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP).

Los titulares del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION RESERVA DE SIENNA III**, optaron por destinar el 20% del área útil del proyecto equivalente a un área de 643,92 m² a Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en el mismo predio, cumpliendo así la obligación establecida en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el artículo 3 del Decreto 221 de 2020.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el numeral 11.1 del artículo 11 del Decreto 221 de 2020, asigna un índice de 1.1 sobre el área neta urbanizable destinada a Vivienda de Interés Social Prioritario VIP, que equivaldría a un área construida de 893,079 m².

Para efectos del control de los compromisos adquiridos por los interesados en la citada urbanización, esta Curaduría Urbana informará de esta actuación a la Secretaría Distrital de Planeación y a los demás Curadores Urbanos (Parágrafo del Artículo 42 de Decreto Distrital 327 de 2004).

2.1. ÁREA MÍNIMA DE VIVIENDA.

El área mínima de vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15.0 m².

3. OTRAS NORMAS VOLUMÉTRICAS.

3.1. ALTURA PERMITIDA:

Para las edificaciones que se desarrollen en el área útil que conforma el desarrollo urbanístico, la altura será la resultante de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción y de las dimensiones de los aislamientos y antejardines contemplados en el Acto Administrativo N° 11001-1-21-2450 del 27 de octubre de 2021.

Manejo de alturas.

Altura libre entre placas de piso: Mínimo 2,20 metros.

La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3.80 metros.

Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada tres (3,00) metros o fracción superior a 1,50 metros.

Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda y/o comercio se contabiliza como piso.

El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y a equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable.

3.2. ÍNDICE DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN.

3.2.1. ÍNDICE DE OCUPACIÓN.

El índice máximo de ocupación se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.

El índice de ocupación para proyectos por sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,28 sobre Área Neta Urbanizable.

Un máximo del 5% del área útil de las licencias de construcción no se contabilizará dentro del índice de ocupación cuando se utilice para equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en dos (2) pisos.





Los índices de ocupación para los predios con usos dotacionales, usos industriales o usos de comercio y servicios de escala metropolitana, urbana y zonal, resultarán de la aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,45 sobre Área Neta Urbanizable.

3.2.2. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN.

De acuerdo con lo establecido en el artículo No 44 del Decreto 327 de 2004, El Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION RESERVA DE SIENNA III**, se acoge al "AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO", aplicando la tabla de equivalencias N° 1 del artículo 44 del citado decreto para el RANGO 3 en cuanto a que por cada metro de cesión para parque adicional se autorizan veinte (20 m²) metros cuadrados de construcción adicional por encima del índice de construcción básico al ubicarse el predio en el estrato dos (2).

El Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION RESERVA DE SIENNA III**, propone una cesión adicional de 133,20 m² correspondientes a la cesión de suelo para parques, lo cual le permite incrementar su edificabilidad en 4.803,975 m² correspondientes a un índice de construcción adicional de 0.75, dando como resultado un índice total de construcción de 1,75 sobre el área neta urbanizable, específicamente hasta 7.104,00 m².

Dentro del índice de construcción no se contabilizarán las áreas destinadas a estacionamientos ubicados en semisótano, sótano y en un piso como máximo, para instalaciones mecánicas y puntos fijos y equipamiento comunal.

3.3. SÓTANOS, SEMISOTANO, RAMPAS Y ESCALERAS.

Se permiten sótanos y semisótano en las siguientes condiciones:

Manejo de sótanos:

- Los sótanos no podrán sobresalir más de 0,25 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno.
- Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3,00 metros respecto de la línea de demarcación del predio.

Manejo de semisótano:

- El semisótano se permite únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, y siempre que no se plantee uso de comercio.
- El semisótano no podrá sobresalir más de 1,50 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno. Cuando esta dimensión supere 1,50 metros, se considera como piso completo.

Usos permitidos en sótanos y semisótano:

Serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación; en semisótanos se permitirá con fachada directa al exterior, la localización de equipamientos comunales y patios de ropas.

Manejo de rampas y escaleras:

- En proyectos con antejardín: No se permiten en el área del antejardín exigido





- En proyectos sin antejardín: El inicio de las rampas debe retrocederse un metro, como mínimo, respecto del paramento de construcción.
- En terreno inclinado: Cuando se presenten diferencias entre el nivel andén y el nivel de acceso de las edificaciones, éstas podrán ser resueltas con rampas y escaleras dentro del antejardín, ocupando, como máximo, el 30% de su área.
- Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso a personas con limitaciones físicas no quedan comprendidas por lo dispuesto en este literal.

3.4. AISLAMIENTOS.

Entre edificaciones y contra predios vecinos se definen con base en la altura y uso propuestos, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (EN METROS)	CONTRA PREDIOS VECINOS (EN METROS)
Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP.	De 1 a 3	5.00	3.00
Vivienda multifamiliar VIS o VIP, vivienda no VIS ni VIP, dotacionales, de escala zonal y vecinal.	De 1 a 3	5.00	3.00
	De 4 a 5	7.00	4.00
	De 6 a 7	9.00	5.00
	De 8 a 17 18 o mas	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total
Dotacionales de escala metropolitana y urbana.	De 1 a 3	Libre	10.00
	De 4 a 6		
	De 7 o más	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total

Para la aplicación de la tabla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres (3) metros, se asumen tres (3) metros de altura por cada piso.

Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.

Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel de terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando este se plantee, a excepción de los casos en que presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes. En estos casos podrán plantearse adosamientos de construcciones.

Los aislamientos contra vecinos se aplicarán a partir del nivel de terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando este se plantee.

Para edificaciones que contemplen aislamientos contra predios vecinos superiores a 4.00 metros, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0,50 metros siempre y cuando éstos no superen el 25% del plano de la fachada correspondiente.





3.5. VOLADIZOS.

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines o áreas de control ambiental, con las siguientes dimensiones máximas:

LOCALIZACIÓN	DIMENSIÓN MÁXIMA
Sobre vías menores a 10 metros	0.60 mts
Sobre vías mayores a 10 y hasta 15 metros	0.80 mts
Sobre vías mayores a 15 y hasta 22 metros	1.00 mts
Sobre vías mayores a 22 metros y vías arterias V-0, V-1, V-2 y V-3	1.50 mts

Sobre áreas de cesión para parques y equipamientos no se permiten voladizos.

En proyectos VIS o VIP que no requieren antejardín, se permitirán voladizos con una dimensión máxima de 0,60 mts sobre vías vehiculares.

3.6. PATIOS

Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios; cuando esta ventilación no sea posible en baños y cocinas, deberá plantearse ductos y cumplirse con lo establecido en los títulos B y D del Código de la construcción de Bogotá, D.C. Acuerdo Distrital 20 de 1995 o las normas que los sustituyan, modifiquen o complementen.

El lado mínimo de los patios requeridos para iluminación y ventilación será equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación, en ningún caso inferior a 3.00 metros. Deben plantearse desde el nivel de terreno.

3.7. ANTEJARDINES Y RETROCESOS

3.7.1 ANTEJARDINES.

Se exigen sobre las vías locales vehiculares, a nivel del terreno, de acuerdo con la altura propuesta, con las siguientes dimensiones mínimas en metros, así:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MÍNIMO (En metros)
Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP.	De 1 a 3	0
Vivienda multifamiliar VIS o VIP, vivienda no VIS ni VIP, dotacionales, de escala zonal y vecinal.	De 1 a 3	3.00
	De 4 a 5	4.00
	De 6 a 7	5.00
	De 8 a 17	7.00





	18 o mas	10.00
Dotacionales de escala metropolitana y urbana.	De 1 a 3	8.00
	De 4 a 6	10.00
	De 7 o más	12.00

Los antejardines se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) el artículo 29 del Decreto 327 de 2004, y las siguientes condiciones:

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
- Cuando el proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas, excepto en proyectos que prevean plataforma continua, en cuyo caso el antejardín se determinará en función de la altura de la plataforma, no obstante, las edificaciones que emerjan de la plataforma deberán retrocederse en una dimensión equivalente al antejardín para cada una de ellas.
- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empedrado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

3.8. RETROCESOS.

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública destinadas parques o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, tres (3,00) metros de ancho.

Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener dos (2,00) metros de ancho.

3.9. CERRAMIENTOS.

3.9.1. LOS CERRAMIENTOS DE CARÁCTER DEFINITIVO.

Se regulan por las siguientes disposiciones:

Sin perjuicio de lo que se establezca en los planes maestros, planes parciales y planes de implantación, se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, dotacional o industrial, el cual se hará con las siguientes especificaciones: Un cerramiento de hasta 1.20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.40 metros.

a. Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.

b. En predios con uso comercial y de servicios no se permite el cerramiento de antejardines.

3.9.2. CERRAMIENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL.

Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2.50 metros y se permiten en los siguientes casos:

- a. Para cerrar predios sin urbanizar.
- b. Para cerrar áreas de reserva y/o afectación vial.





c. Con la licencia de urbanización concedida mediante el presente Acto Administrativo, se entienden autorizados los cerramientos temporales.

4. ESTACIONAMIENTOS.

Según el mapa No. 29 denominado "Zonas Normativas por Demanda de Estacionamiento" del Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.), al Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION RESERVA DE SIENNA III** le corresponde la zona D (Demanda Baja), la cual requiere la siguiente cuota:

Para el uso principal:

- Un (1) estacionamiento privado por cada 8 viviendas.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada quince (18) viviendas

Para los usos complementarios:

La exigencia de estacionamientos es la establecida por uso en el cuadro anexo No. 4 del Decreto 190 de 2004.

Notal 1: Para todos los usos se deberá prever un (01) cupo para el estacionamiento de bicicletas por cada dos (02) estacionamientos privados y de visitantes, los cuáles se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

Nota 2: Para personas con movilidad reducida se destinará un estacionamiento por cada 30 cupos exigidos con dimensiones mínimas de 4.50 metros por 3.80 metros para todos los usos, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales.

5. EQUIPAMIENTO COMUNAL:

El equipamiento comunal privado está conformado por áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios.

Todo proyecto de vivienda de cinco (5) o más unidades, de comercio, servicios, industrial o dotacional con más de 800 m², que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

5.1. Para el uso de vivienda de interés social.

- Para las primeras 150 viviendas por hectárea neta urbanizable, 6 m² por cada unidad de vivienda.
- Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable, 8,5 m² por cada unidad de vivienda.

5.2. Para el uso de vivienda No VIS, se exige en una proporción mínima de 15 m² por cada 80 m² de construcción en el uso.

5.3. Para usos diferentes de vivienda, se exige en una proporción mínima de 10 m² por cada 120 m² de construcción.

5.4. En los proyectos con uso dotacional educativo no se requiere equipamiento comunal privado.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares.

Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

Un máximo de 5% del área útil del proyecto no se contabilizará dentro del índice de ocupación, cuando este se utilice para equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en dos (2) pisos.

Destinación y localización del equipamiento comunal privado

DESTINACIÓN	PORCENTAJE MÍNIMO
Zonas verdes recreativas	40%
Servicios Comunales	15%
Estacionamientos adicionales para visitantes e incremento de los porcentajes señalados anteriormente.	El porcentaje restante se podrá destinar a estos usos.

El equipamiento comunal privado debe ubicarse contiguo a otras áreas comunes y contar con acceso directo desde éstas. Del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes recreativas, el 50% como mínimo, debe localizarse a nivel de terreno o primer piso.

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,

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

LABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO

