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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 3/07/2026 3:01:16 p. m.
Salida VUR No: 26-3-16960

Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C., 03 JUL 2026

26-3-02786

Señores:
OTACC S.A.S
ATN; Juan David Cuadros
Director de Estructuración de OTACC
jdcuadros@otacc.com
La Ciudad

Radicado Interno: 26-3-16770

***"Asunto**: Solicitud de información adicional sobre el Concepto de Norma CU3-26-3560"*

Respetados Señores:

Atendiendo su solicitud mediante la cual manifiesta "*...ampliar la información contenida en el estudio de norma con aras de proceder con mayor certeza un proyecto de vivienda de interés social*", nos permitimos dar alcance en el orden por usted requerido de la siguiente manera:

1. *"Confirmación de las obligaciones urbanísticas de cargas generales y locales teniendo en cuenta que el mismo hace parte del tratamiento de conservación."*

Respuesta

Al respecto, la Sección 6.1. *"Aplicación de la obligación urbanística para espacio público en el tratamiento de conservación"* del Anexo 5.1 del Decreto 670 de 2025 establece únicamente la obligación de cesión de suelo para espacio público como carga urbanística local, correspondiente al 15 % del área del terreno, para los predios clasificados con Nivel de Intervención 4 (N4) y para los predios colindantes en los que se desarrollen proyectos de construcción en la modalidad de obra nueva.

En consecuencia, teniendo en cuenta que el predio objeto del Concepto de Norma CU3-26-3560 se encuentra catalogado con Nivel de Intervención 1 (N1), no le son exigibles cargas urbanísticas de carácter general ni local.

2. *"Confirmar altura máxima teniendo en cuenta que predios vecinos permites hasta 6 pisos según plano CU 5.4.27 pero el tratamiento del lote en el plano 5.1 es desarrollo."*

Respuesta

En este sentido, y tal como se indicó en el concepto objeto de pronunciamiento, las ampliaciones sobre los Bienes de Interés Cultural (BIC) que se encuentren rodeados por varios tratamientos urbanísticos diferentes al de conservación podrán adoptar la altura más favorable, siempre que se cumplan las disposiciones aplicables a los inmuebles clasificados con Nivel de Intervención 1 (N1), condición que corresponde al predio objeto del presente concepto.

"ASPECTO NORMATIVO	*NIVELES DE INTERVENCIÓN*
	Nivel 1
1.1. Edificabilidad Máxima	*Es la definida en los mapas CU 5.4.2 a 5.4.33 "Edificabilidad máxima", según el tratamiento urbanístico en el que se localice. Si el inmueble esté rodeado por varios tratamientos diferentes al de conservación, la ampliación podrá adoptar la altura más favorable, sin perjuicio de cumplir con la normativa establecida según el nivel de intervención.* *Si el BIC cuenta con una altura mayor a la establecida en los mapas, las ampliaciones podrán adoptar la altura del BIC sin perjuicio del cumplimiento de la normativa del BIC.* *Cuando se pretenda alcanzar las alturas definidas para los*

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

	tratamientos urbanísticos de renovación urbana o desarrollo, deben cumplir con la mayor dimensión que se encuentre establecida entre estos tratamientos, tanto para el aislamiento lateral como posterior; en caso que sea otro tratamiento, se cumple lo fijado para el tratamiento de conservación."

En este contexto, y tras la validación de la información contenida en el mapa CU-5.4.27 – UPL 27 Suba *"Edificabilidad"*, se determinó que la altura más favorable para el presente caso corresponde a seis (6) pisos, en consecuencia, las ampliaciones podrán alcanzar dicha altura.

3. *"Confirmar que el predio al ser tratamiento de conservación no tiene obligación de respetar un índice de ocupación de 0.15"*

Respuesta

De conformidad con las normas contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 (POT) y en el Anexo 6 *"Manual de Normas Urbanísticas para el Tratamiento de Conservación"*, no se configuran escenarios de cumplimiento relacionados con índices de ocupación.

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
CURADOR URBANO 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO

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