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 3:09:53 p. m.
Salida VUR No: 26-3-16961

Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

03 JUL 2026

26-3-02787

Señores:
BEATRÍZ EUGENIA CRISMATT ROJAS
crismattbeatriz@yahoo.com; ingridpatarroyobaez@gmail.com
La Ciudad

Radicado Interno: 26-3-16373

***"Asunto**: Solicitud de extensión de alcance del Concepto de Norma CU3-26-3492 a predios colindantes"*

Respetados Señores:

Atendiendo su solicitud mediante la cual manifiesta "*...extender el alcance de dicho concepto a los siguientes predios colindantes, con el fin de viabilizar su desarrollo integral como una unidad de gestión:*

N°	CHIP	Dirección	Área
06	AAA0112ZWRJ	KR 21 134 32	354 m²
07	AAA0112ZWSY	KR 21 134 50	354 m²
09	AAA0112ZWUH	CL 134A 20 43	336 m²
10	AAA0112ZWWW	CL 134A 20 25	336 m²

***Área total del conjunto:** 1.383 m²*

Los predios relacionados son contiguos entre sí y con el predio objeto del concepto original, conformando una unidad predial con condiciones normativas homogéneas, por lo que resulta procedente la extensión de alcance solicitada".

Al respecto, esta Curaduría Urbana se permite informar que, una vez analizada y valorada la información aportada con la solicitud, se modifica el Concepto de Norma CU3-26-3492 del 16 de junio de 2026 únicamente en los siguientes componentes:

INCENTIVOS (DECRETO 676 DE 2025)

Respecto a los incentivos otorgados en virtud al Decreto 676 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"*, esta Curaduría Urbana se permite informar lo dispuesto en el ámbito de aplicación del mencionado Decreto 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 nomenclaturas urbanas CL 134 A 20 25 / 43 / KR 21 134 50 / 32, identificados con códigos CHIP AAA0112ZWWW – AAA0112ZWUH – AAA0112ZWSY – AAA0112ZWRJ, hace 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:*

$$CSIc = AT * FsIc$$

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 4º 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:

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

"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).

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."*

(Lo resaltado fuera de texto)

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 Proximidad, y que sus área sumadas corresponden a 1383.0 m², de acuerdo con la información manifestada, este podrá acceder al régimen de incentivos previsto en el Decreto Distrital 676 de 2025. En consecuencia, se permite la obtención de tres (3) pisos adicionales a los establecidos por la UPL 25 Usaquén, la cual define una altura base de cinco (5) pisos.

ALTURA: 5 PISOS UPL 25 USAQUÉN

ALTURA CON INCENTIVOS: 8 PISOS

Las alturas máximas de las edificaciones se regulan por las siguientes condiciones:

a. Toda placa cuenta como piso, con las siguientes excepciones:

- Sótanos, semisótanos y cubiertas.
- En predios sujetos a los tratamientos de **Consolidación** o Mejoramiento Integral, **se permite proyectar un Nivel Multifuncional** destinado a uno o varios de los siguientes elementos: Equipamiento comunal privado, áreas de estacionamientos y circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones eléctricas, instalaciones técnicas, cuartos de acopio y/o depósitos privados, así como usos habitables previstos para el cumplimiento de fachadas activas. Este nivel no cuenta dentro del número máximo de pisos permitidos en el cálculo de altura máxima de la edificación, ni para el cálculo de aislamientos, ni tampoco para la dimensión exigida en la aplicación de retrocesos contra espacio público. No obstante, la altura resultante de la edificación está sujeta a las limitantes generales de altura. En este Nivel Multifuncional, los usos habitables que se planteen como fachadas activas cuentan como áreas construidas para el cálculo de índices, obligaciones, estacionamientos, equipamientos y cuartos de acopio. Este nivel puede aplicarse a una o varias edificaciones dentro de un mismo proyecto.

b. Las variaciones volumétricas, como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción, y se contabilizan como piso.

c. No se contabilizan dentro de la altura máxima de las edificaciones los siguientes elementos: ductos, chimeneas, remates de cubiertas, puntos fijos, cerramientos, tanques, equipos técnicos, sobre-recorridos de ascensores, hall de cubierta. Cualquier otro elemento adicional no señalado en este párrafo, se contabiliza como piso dentro de la altura máxima.

d. Con excepción de lo dispuesto para terrenos inclinados, en todos los puntos de corte sobre la línea de inclinación del terreno, la edificación está limitada por la altura máxima permitida.

e. La altura de la edificación corresponde a la distancia vertical medida desde el punto de cruce del paramento propuesto con la línea de inclinación del terreno, hasta la parte superior de la placa de cubierta o último piso de la edificación.

LOS DEMÁS COMPONENTES NORMATIVOS CONTENIDOS EN EL CONCEPTO DE NORMA CU3-26-3492 DEL 16 DE JUNIO DE 2026 PERMANECEN SIN MODIFICACIÓN Y CONTINÚAN SIENDO PLENAMENTE APLICABLES A LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON LAS NOMENCLATURAS URBANAS CL 134 A 20 25, CL 134 A 20 43, KR 21 134 50 Y KR 21 134 32, CORRESPONDIENTES A LOS CÓDIGOS CHIP AAA0112ZWWW, AAA0112ZWUH, AAA0112ZWSY Y AAA0112ZWRJ, RESPECTIVAMENTE.

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