



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C. / Salida

Fecha: 28/08/2026 4:18:50 p. m.

Salida VUR No: 26-3-21283

Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

28 AGO 2026

26-3-03489

Señores:

MANGUERAS Y ACOPLÉS / CONSTRUCTORA CAMPOS

manguerasyacoples@gmail.com / gerenciaconstructoracampos@gmail.com

Teléfono: 3208396826

La Ciudad

Radicado interno: 26-3-20863

"Asunto: Consulta sobre aplicación de normas urbanísticas para desarrollo residencial

Referencia: Concepto de Norma CU3-26-3131

Predio: KR 12 # 102A-30 – Bogotá D.C.

CHIP: AAA0102MEKC"

Respetados Señores:

Atendiendo a su solicitud, en la cual se indica "...aclarar algunos aspectos de aplicación normativa necesarios para el desarrollo del proyecto arquitectónico.

El predio tiene 12,00 m de frente × 27,20 m de fondo, para un área aproximada de 326,40 m². Se estudia un proyecto residencial multifamiliar de hasta seis pisos, con estacionamientos y servicios en semisótano y primer nivel, y una posible distribución de varias unidades de vivienda por piso.

La presente comunicación tiene carácter de consulta y aclaración normativa previa y no constituye solicitud de licencia ni pretende obtener aprobación anticipada del proyecto.", nos permitimos dar alcance en el orden por usted requerido de la siguiente manera:

1. AISLAMIENTO POSTERIOR Y POSIBLE EMPATE

El concepto establece para Tratamiento de Consolidación, en edificaciones de 4 a 6 pisos, un aislamiento posterior mínimo de 5,00 m. Igualmente contempla la posibilidad de empate volumétrico cuando el predio posterior colinda con una edificación de tres o más pisos que, a la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021, existiera sin aislamiento posterior.

Solicitamos confirmar:

1.1. Para este predio y una edificación de seis pisos, ¿el aislamiento posterior reglamentario corresponde efectivamente a 5,00 m?

Respuesta

De conformidad con lo establecido en el literal b) de la sección 5.4 del Anexo 5.1 del Decreto 670 de 2025, para edificaciones de seis (6) pisos en el tratamiento urbanístico de consolidación, la dimensión mínima del aislamiento posterior corresponde a cinco metros (5,00 m).

1.2. En caso de que la edificación existente en el predio posterior cumpla las condiciones previstas para el empate volumétrico, ¿puede aplicarse dicha disposición al proyecto?

1.4. En caso de resultar aplicable el empate, ¿hasta qué nivel podría mantenerse el empate y desde qué nivel debería comenzar a aplicarse el aislamiento posterior reglamentario?

Respuesta

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO



El literal c) de la sección 5.4 del Anexo 5.1 del Decreto 670 de 2025, establece:

"c. Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación"

Sin perjuicio de las normas para englobes (Ver SECCIÓN 1.8.d. Regulación de aislamientos posteriores en englobes), aplica la siguiente regulación:

En predios que colinden posteriormente con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones de tres (3) o más pisos, sin aislamiento posterior, se permite prever empate volumétrico¹ con la altura de dichas edificaciones, a partir de cuyo nivel se exige aislamiento posterior reglamentario aplicado a la altura máxima de la edificación. (Ver ilustración 28).

Los usos residenciales que se planteen en las áreas de empate de aislamientos posteriores deben cumplir con las condiciones de ventilación e iluminación. (Ver SECCIÓN 1.25. CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN)."

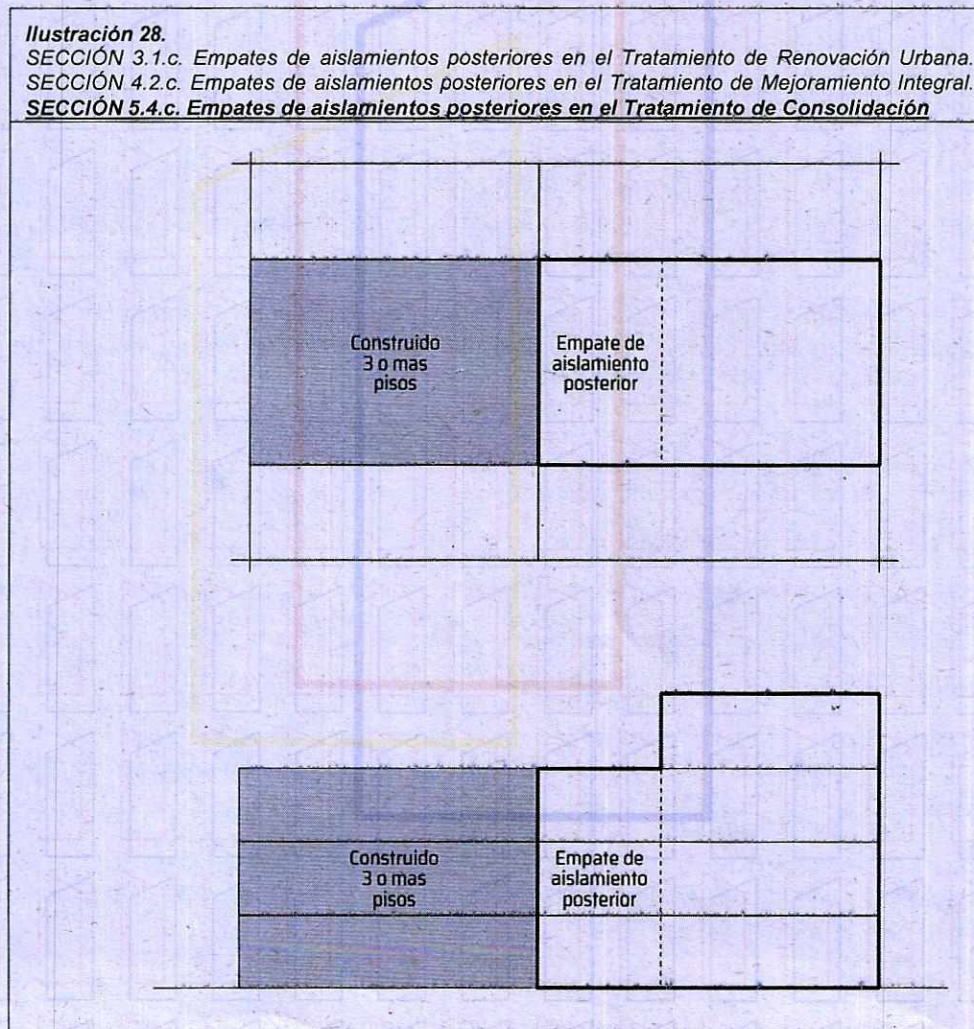
(Lo resaltado y la referencia fuera de texto)

Ilustración 28.

SECCIÓN 3.1.c. Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Renovación Urbana.

SECCIÓN 4.2.c. Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Mejoramiento Integral.

SECCIÓN 5.4.c. Empates de aislamientos posteriores en el Tratamiento de Consolidación

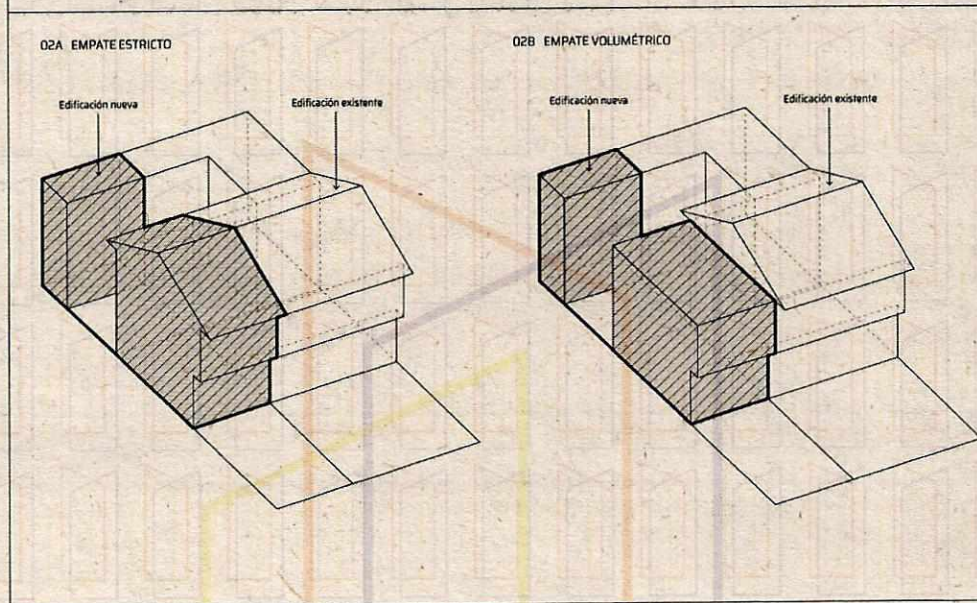


¹ **Empate volumétrico:** Adosamiento de la forma arquitectónica proyectada, contra los volúmenes construidos de las edificaciones colindantes en relación con la altura en metros, aislamientos y voladizos. Excluye los siguientes elementos: ductos, chimeneas, remates de cubiertas, puntos fijos, cerramientos, tanques, equipos técnicos, sobre-recorridos de ascensores y hall de cubierta. (Ver ilustración 02B)

STAMP
CURADORA URBANA 3
BOGOTÁ



Ilustración 02.
SECCIÓN 1.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES. Empate estricto y empate volumétrico



En este caso si el lindero posterior del predio vecino tiene más de tres (3) pisos contra dicho lindero, se podrá desarrollar el empate volumetrico del aislamiento posterior conforme al literal c) de la sección 5.4 del Anexo 5.1 del Decreto 670 de 2025.

1.3. ¿Cuáles son exactamente los documentos que la Curaduría considera idóneos para acreditar la existencia, número de pisos y condición de aislamiento de la edificación posterior a la fecha de entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021?

Respuesta

Al respecto, la sección 7.5. del Anexo 5.1 del Decreto 670 de 2025, establece:

"SECCIÓN 7.6. EXISTENCIA DE EDIFICACIONES

Para la aplicación de las disposiciones que en el presente Manual hacen referencia a las edificaciones existentes, se podrá hacer uso de las siguientes fuentes de información para determinar dicha existencia:

- La información de las construcciones contenidas en el plano de la manzana catastral, según la fecha en la cual sea requerida.
- La información fotográfica existente, según la fecha en la cual sea requerida.
- La información aerofotográfica o satelital existente, según la fecha en la cual sea requerida.

Estas fuentes son de carácter indicativo, sin perjuicio de que existan otras pruebas técnicas que soporten la decisión del Curador Urbano.

La determinación de edificaciones existentes, a efectos de aplicar las normas previstas en el presente Manual, no implica de modo alguno que éstas se vinculen con carácter obligatorio al proceso de reconocimiento de la existencia de edificaciones, el cual se rige por el marco nacional vigente en la materia y la SECCIÓN 7.4. LINEAMIENTOS APLICABLES A LA ACTUACIÓN DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES."

(Lo resaltado fuera de texto)



2. "AISLAMIENTOS LATERALES

El concepto identifica para el predio la tipología edificatoria continua.

Solicitamos una aclaración expresa sobre este punto:

2.1. *¿Para este predio existe algún aislamiento lateral urbanístico obligatorio para una edificación residencial de seis pisos?"*

2.2. *En caso afirmativo, solicitamos indicar la dimensión exacta, el nivel desde el cual aplica y el artículo, numeral, tabla o disposición normativa que establece dicha exigencia."*

Respuesta

No se exige aislamiento lateral. Este únicamente será aplicable a los predios cuya condición de edificabilidad, conforme a lo indicado en los respectivos mapas de Edificabilidad, corresponda a la Tipología Aislada (TA).

"2.3. En caso negativo, ¿puede la edificación desarrollarse sobre el ancho completo disponible del predio, sujeto al cumplimiento de las demás normas aplicables de patios, iluminación, ventilación, estructura, seguridad y habitabilidad?"

Esta aclaración resulta especialmente importante para evitar confundir un eventual requisito de separación estructural entre edificaciones con un aislamiento lateral de carácter urbanístico."

Respuesta

Sí. La edificación podrá desarrollarse sobre la totalidad del ancho del predio, siempre que cumpla con los demás componentes de volumetría aplicables y con las disposiciones sobre sismorresistencia, teniendo en cuenta que no se exige aislamiento lateral.

3. "SEPARACIÓN ESTRUCTURAL Y NSR-10

Solicitamos confirmar si cualquier separación que resulte necesaria entre la nueva estructura y las edificaciones vecinas por razones de diseño sismorresistente corresponde a una exigencia técnica que debe determinar el profesional estructural conforme a la NSR-10, diferenciándola del aislamiento urbanístico establecido por el POT.

Lo anterior con el propósito de que ambos conceptos no sean considerados como una misma exigencia de implantación."

Respuesta

Sí. Para el caso objeto de análisis, la separación que debe prever la nueva edificación corresponde a la separación sísmica mínima establecida en las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10, de acuerdo con las disposiciones aplicables.

4. "ALTURA Y ENVOLVENTE DEL PROYECTO

El concepto establece altura máxima de 6 pisos para el predio.

Solicitamos confirmar:

4.1. *Que, sujeto al cumplimiento integral de las demás normas urbanísticas y técnicas, resulta viable desarrollar seis pisos residenciales"*

Respuesta

De conformidad con el artículo 260 del POT, "La altura máxima de las edificaciones está sujeta a la aplicación de las normas de ocupación, cumplimiento de obligaciones urbanísticas en sitio, el número máximo de pisos permitido cuando éste se especifique en los mapas n.º CU-5.4.2 a CU-5.4.33, los empates, aislamientos y retrocesos exigidos y las demás normas relacionadas con el aprovechamiento de los predios en edificabilidad."



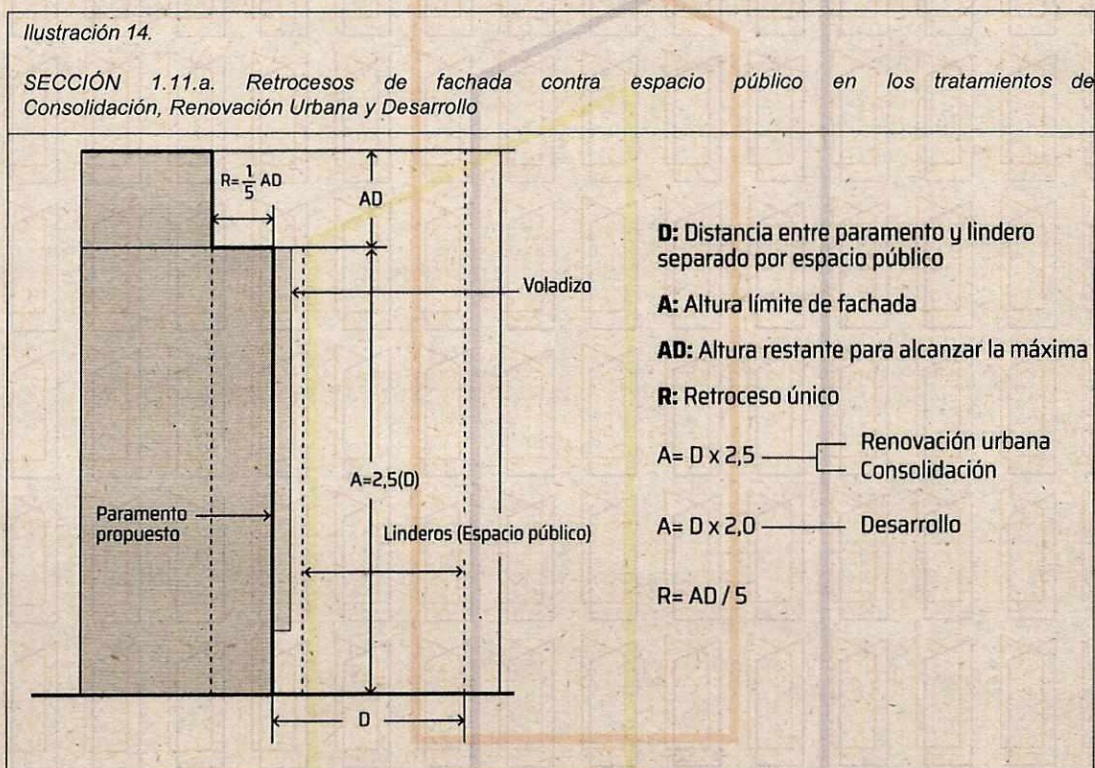
(Lo resaltado fuera de texto)

Para el caso objeto de análisis, el número máximo de pisos permitido se encuentra establecido en el Mapa n.º CU-5.4.24, en el cual se determina una altura máxima de seis (6) pisos.

4.2. *Cómo deben aplicarse específicamente al predio las condiciones de retroceso de fachada contra espacio público previstas en el concepto.*

Respuesta

La ilustración N° 14 del Anexo 5.1 del Decreto 670 de 2025, establece la forma de generar el retroceso de la fachada contra el espacio público:



4.3. *Que perfil vial debe utilizarse oficialmente para determinar el eventual voladizo máximo aplicable al frente del predio. El concepto establece que el voladizo depende del perfil vial.*

Respuesta

El perfil vial se encuentra señalado en el plano urbanístico correspondiente del predio denominado Rincón del Chico.

5. "PATIOS, ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

El concepto establece que, en uso residencial, los espacios diferentes de baños, cocinas, depósitos y determinados espacios de servicio deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o mediante patios, y establece para Consolidación una dimensión mínima de patio determinada en función de la altura de las edificaciones que lo enmarcan.

Solicitamos confirmar:

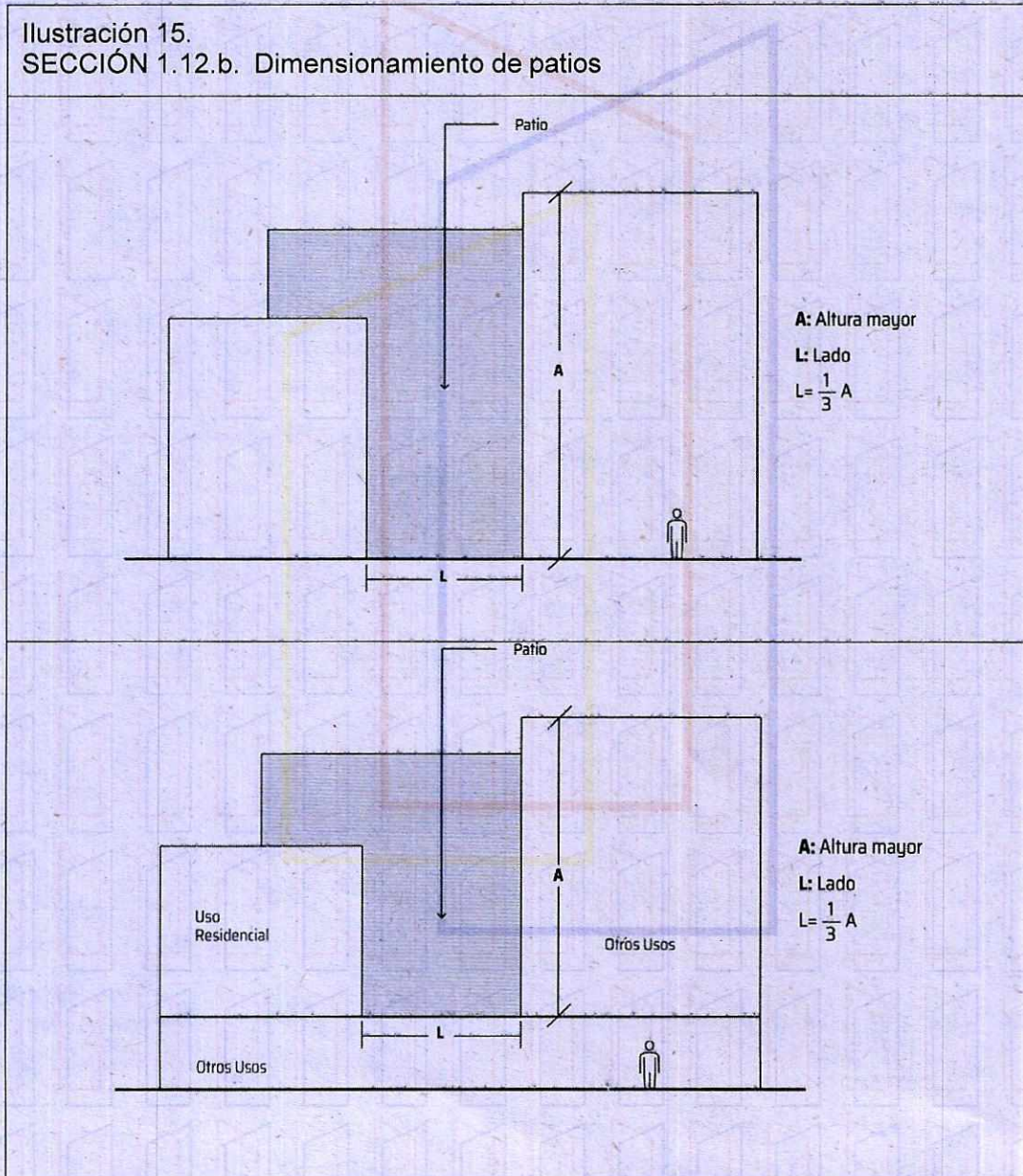
10/2/2025
R



5.1. Para una alternativa de seis pisos residenciales, ¿cómo debe calcularse exactamente la dimensión mínima de los patios que sirvan a las unidades de vivienda?"

Respuesta

La ilustración N° 14 del Anexo 5.1 del Decreto 670 de 2025, ilustra la manera de calcular la dimensión del patio:





"5.2. ¿La dimensión debe calcularse considerando la altura total de las edificaciones que enmarcan cada patio en cada caso particular?"

Respuesta

Como se indicó en el Concepto objeto de aclaración:

"Dimensionamiento de patios"

La dimensión mínima del lado del patio se contabiliza desde el nivel a partir del cual se plantea uso residencial.

Para los tratamientos de Consolidación, las dimensiones del patio deben permitir localizar en su interior un cuadrado, cuyo lado corresponde a 1/3 de la mayor altura de las edificaciones que enmarcan el patio. El lado mínimo no podrá ser inferior a tres (3,00) metros."

(Lo resaltado fuera de texto)

"5.3. ¿Existe alguna condición adicional de ubicación o dimensión que deba tenerse en cuenta para que dichos patios puedan servir simultáneamente a varias unidades residenciales?"

Respuesta

Ninguna diferente a lo que se encuentra contenido en el concepto de norma objeto de análisis.

6. "EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)"

Para efectos de estudiar una alternativa de aproximadamente 24 viviendas, solicitamos confirmar la correcta aplicación de la obligación de ECP correspondiente al número definitivo de unidades que sea aprobado.

En particular, solicitamos confirmar:

6.1. La metodología aplicable para determinar el ECP exigible por unidad de vivienda."

Respuesta

El equipamiento comunal se calcula dependiendo de las tipologías de vivienda. Para el caso de viviendas no VIS ni VIP la exigencia corresponde a 10.0 m² por cada 80.0 m² de área construida en el uso.²

Ilustración 01.

SECCIÓN 1.1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES. Área construida en el uso

² "Área construida en el uso: Corresponde al Área Construida para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad, aplicada para un uso en particular, descontando ductos, equipamiento comunal privado, circulaciones comunes, cuartos de acopio, balcones y terrazas.

Esta área se usa para efectos del cálculo de: equipamiento comunal privado (Ver SECCIÓN 1.18 b. Exigencia de equipamiento comunal privado), cuartos de acopio (Ver artículo 190, numeral 7 del Decreto Distrital 555 de 2021. Ver SECCIÓN 1.26. CUARTOS DE ACOPIO Y ACOPIO DE RESIDUOS POSCONSUMO) y área mínima habitable de la unidad de vivienda (Ver artículo 384 del Decreto Distrital 555 de 2021). (Ver ilustración 01)."

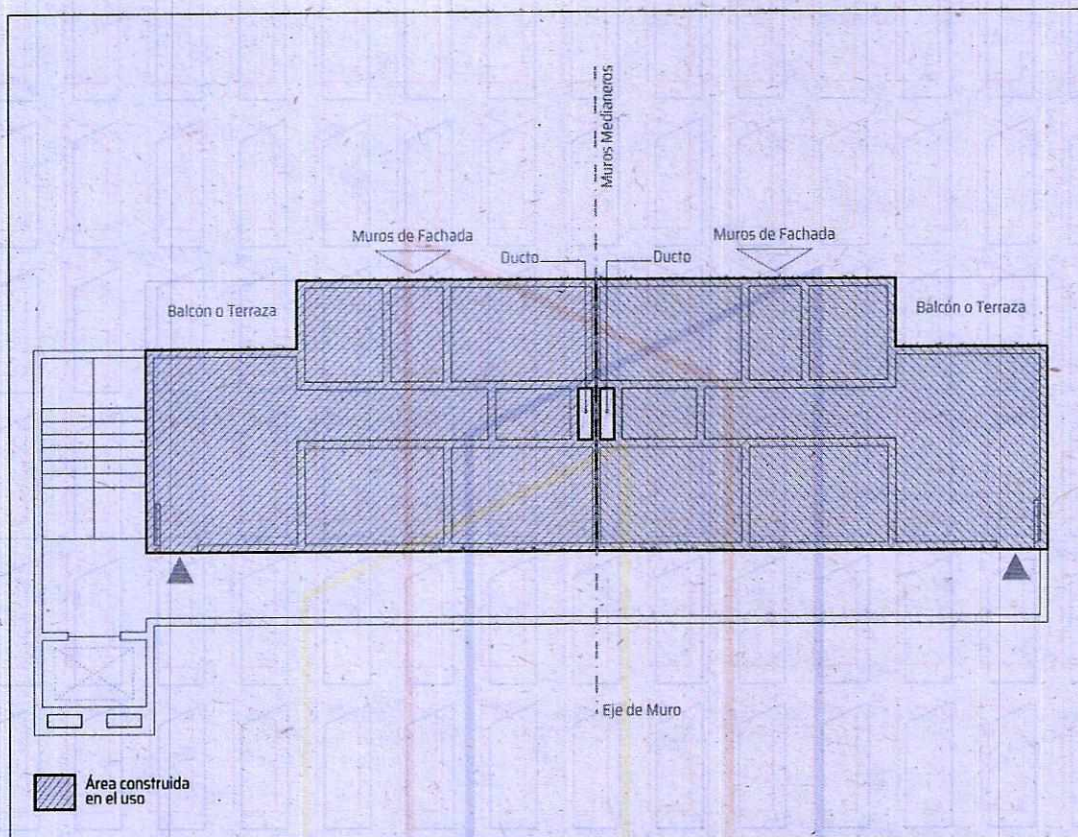




CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4



En el caso de programas de vivienda VIS o VIP y hasta 150 unidades de vivienda la exigencia corresponde a 6.00 m² por unidad de vivienda.

"6.2. Para una alternativa de 24 viviendas, si el resultado sería: $24 \times 6,00 \text{ m}^2 = 144,00 \text{ m}^2$ de ECP."

Respuesta

Sí. Para el caso objeto de análisis, esta corresponde a la exigencia de equipamiento comunal privado aplicable a un proyecto de uso residencial destinado a Vivienda de Interés Social (VIS) o Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

"6.3. Cómo deben distribuirse los porcentajes establecidos por la norma entre zonas verdes/recreativas, servicios comunales construidos y las demás destinaciones permitidas."

Respuesta

Como se indicó en el Concepto objeto de aclaración:

"Destinación del equipamiento comunal privado"

Porcentaje mínimo del área de ECP exigida	Destinación del ECP
40%	Zonas verdes y recreativas en áreas libres
20%	Servicios comunales en áreas construidas





Restante	Puede destinarse a: estacionamientos para bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, para personas en condición de discapacidad, y sus áreas de maniobra."
----------	--

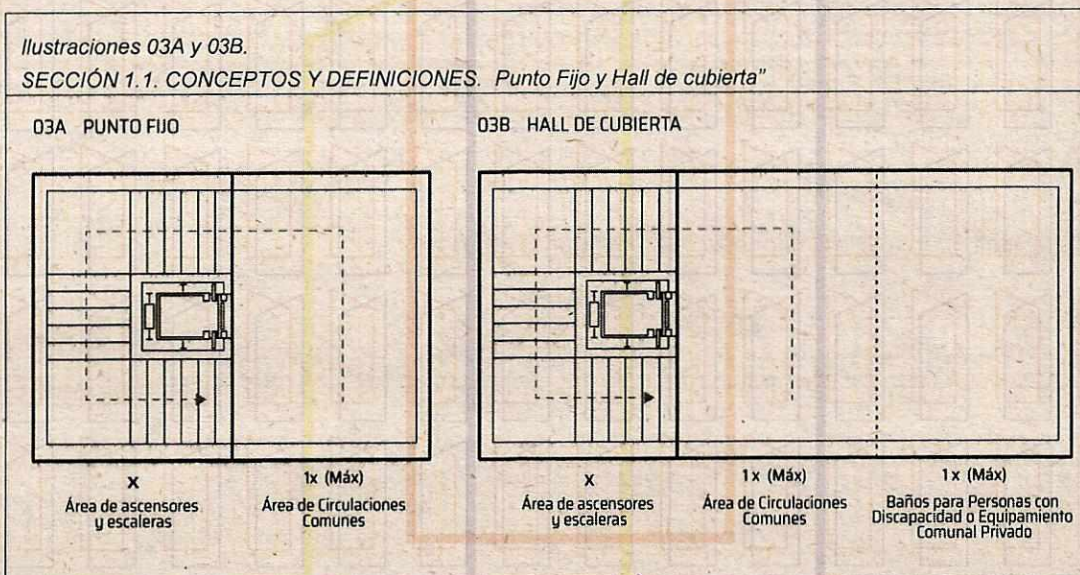
"6.4. Si las áreas comunales proyectadas en cubierta —tales como gimnasio, coworking/sala de juntas, salón social, zona infantil, BBQ, zonas de descanso y áreas verdes— pueden contabilizarse, total o parcialmente, como ECP, indicando las condiciones que deben cumplir para ello.

El concepto regula expresamente el aprovechamiento de las cubiertas para jardines, terrazas, zonas de descanso y equipamiento comunal privado destinado a zonas verdes y/o recreativas."

Respuesta

El concepto de norma indica de igual manera que se permite localizar en la cubierta "El hall de cubiertas". Al respecto, la sección 1.1 del Anexo 5.1 del Decreto 670 de 2025, establece:

"Hall de cubierta: Área cubierta que corresponde al punto fijo sobre la cubierta. En este hall se permite un área adicional que no excede en más de una vez el área de ascensores y escaleras, en la cual se puede incluir baños para personas en condición de discapacidad, u otras áreas contabilizables como equipamiento comunal privado. (Ver ilustración 03B)



En estos términos, los servicios comunales en áreas construidas, tales como gimnasio, coworking o sala de juntas, salón social, zona infantil y BBQ, podrán localizarse de manera parcial o total en las áreas denominadas "Hall de Cubiertas". Por su parte, las zonas verdes y recreativas en áreas libres podrán desarrollarse en las demás áreas de cubierta que no hagan parte del "Hall de Cubiertas".

7. "EDIFICABILIDAD EFECTIVA Y OPTIMIZACIÓN DEL PROYECTO"

"El concepto establece que el Índice de Construcción Efectivo resulta de la aplicación de las normas volumétricas y define las áreas que se excluyen para determinados cálculos urbanísticos.

Sin solicitar una aprobación anticipada de un proyecto específico, agradecemos aclarar:

7.1. Qué criterios deben utilizarse para determinar la máxima edificabilidad efectiva que podría concretarse en este predio dentro de las condiciones urbanísticas aplicables."

Respuesta

Pág. 603
DOR
J. MONTAÑO



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Al respecto, el artículo 257 del POT establece lo siguiente:

"Artículo 257. Edificabilidad máxima permitida en los tratamientos urbanísticos. La edificabilidad máxima aplicable a las actuaciones urbanísticas en los diferentes tratamientos es la resultante de la aplicación del conjunto de incentivos y obligaciones urbanísticas, las normas volumétricas y de altura máxima establecidas de manera particular y diferenciada para cada uno de los sectores de edificabilidad representados en los mapas n.º CU-5.4.2 a CU-5.4.33, que forman parte integral del presente Plan."

"7.2. Qué áreas del proyecto residencial deben excluirse del cálculo del área construida para efectos del ICe, particularmente en relación con: estacionamientos, circulación vehicular, semisótano, puntos fijos, áreas comunales, cubierta y terrazas, y áreas técnicas."

Respuesta

Como se indicó en el Concepto objeto de aclaración:

"4. Área Construida para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad. Para efectos del cálculo del índice de construcción efectivo y de las obligaciones urbanísticas correspondientes a cesiones de suelo o compensaciones, de equipamiento comunal privado y de área en productos inmobiliarios VIS y VIP, el área construida es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables, puntos fijos, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y el área de equipamiento comunal privado ubicada en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en semisótanos y sótanos."

(Lo resaltado fuera de texto)

7.3. En caso de superar el índice de construcción base de 1,30, cuáles son las obligaciones urbanísticas que deberán ser consideradas en la estructuración económica y arquitectónica del proyecto.

Respuesta

1. Obligación Urbanística De Cesión En Suelo Para Espacio Público. (Artículo 317 – POT).
2. Obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario. (Artículo 320 – POT).
3. Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción. (Artículo 320 – POT).

NOTA:

Este oficio 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 No. 3
EL BORO: ARQ. EDISON MORA MORENO
CURADOR URBANO 3