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

Curaduria Urbana No 3 de Bogota D.C / Salida
Fecha: 14/09/2026 1:58:59 p. m.
Salida VUR No: 26-3-23085

Tipo Documento: Concepto de Uso

Bogotá D.C., 14 SEP 2026

26-3-03763

Señor:
JUAN ALEJANDRO RESTREPO ÁLVAREZ.
alejandro.restrepo2207@gmail.com
La Ciudad

Radicado interno: 26-3-23231

ASUNTO: **Solicitud de alcance y precisión técnico – normativa al Concepto de Uso CU3-26-5720.**

Respetado Señor:

Atendiendo su solicitud de precisión:

"1. Aplicación de la condición No. 3

Sírvase precisar si, teniendo en cuenta que el Concepto CU3-26-5720 reconoce que el predio CL 15 A No. 81 G- 15 cuenta con frente o costado a Malla Vial Intermedia, dicha condición corresponde al supuesto de localización previsto en la condición No. 3 indicada en el mismo concepto para él desarrollo del uso de comercios y servicios básicos en áreas superiores a 100 m² y dentro del rango Tipo 1 señalado para el inmueble.".

Respuesta: Si, el predio cuenta con frente a Malla Vial Intermedia.

"2. Alcance del rango inferior a 500 m²

Sírvase precisar si el rango "menor a 500 m²" señalado en el Concepto CU3-26-5720 corresponde al área construida destinada al uso, independientemente del área total del terreno.

Lo anterior teniendo en consideración que el mismo concepto establece que los usos permitidos se determinan, entre otros factores, en función de los rangos de tamaño del área construida.".

3. computo del área construida

Para efectos de estructurar correctamente un eventual anteproyecto arquitectónico, agradecemos precisar cuáles deben contabilizarse dentro del área construida destinada al uso para efectos del rango anteriormente señalado.

Particularmente, se solicita precisar el tratamiento aplicable a áreas libres, patios descubiertos, circulaciones internas, zonas de acceso y salida, áreas de maniobra, áreas de espera, estacionamientos, circulaciones peatonales y espacios cubiertos sin cerramiento lateral.

4. Áreas complementarias

Sírvase precisar si las áreas requeridas para acceso, circulación interna, maniobra, estacionamiento y demás espacios complementarios necesarios para el adecuado funcionamiento de una actividad permitida deben contabilizarse dentro del área construida destinada al uso o si, dependiendo de sus características arquitectónicas, tienen un tratamiento diferente para efectos del cómputo del rango de área.".

Respuesta: Si, el rango de m2 mencionados se refiere a los m2 construidos para el uso. En la sección 1.1. *"conceptos y definiciones"*, del capítulo 1. *"normas urbanísticas comunes a los tratamientos urbanísticos"*, del anexo 5.1. *"Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos"*, del Decreto 670 de 2025 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."*, indica:

*"**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."*

(...)

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

"5. Alcance del frente a Malla Vial Intermedia

Teniendo en cuenta la condición de localización expresamente reconocida en el concepto, agradecemos precisar cuáles efectos urbanísticos produce el hecho de que el predio CL 15 A No. 81 G-15 cuente con frente o costado a Malla Vial Intermedia, particularmente respecto de la aplicación de la condición No, 3 y del rango de área correspondiente al uso objeto del concepto".

Respuesta: únicamente el predio CL 15 A 81 G 15 con Frente a Malla Vial Intermedia podrá acceder a los 500 m2 de área construida en el uso.

"6. Concurrencia de actividades permitidas

Para efectos de una adecuada estructuración arquitectónica, sírvase precisar si dentro de un mismo predio pueden coexistir diferentes actividades pertenecientes a los usos de comercio y servicios que resulten permitidos conforme a la normativa aplicable, siempre que cada actividad satisfaga individualmente las condiciones urbanísticas que le correspondan.

En caso afirmativo, agradecemos indicar cómo debe efectuarse el cómputo del área construida destinada al uso cuando dentro de un mismo inmueble concurran diferentes actividades permitidas".

Respuesta: Se pueden coexistir varios usos Comercio y Servicios Básicos siempre y cuando todos estén permitidos en el predio, adicionalmente cabe aclarar que para efectos la contabilización del área construida no será de manera independiente si no todo en el mismo criterio dentro de la categoría.

"7. Acciones de mitigación MA1 y MA8

Teniendo en cuenta que el concepto Identifica las acciones de mitigación ambiental MA1 y MA8, solicitamos precisar su alcance concreto respecto del inmueble.

Especialmente, respecto de MA8, agradecemos precisar si su exigibilidad para este predio se encuentra condicionada a la existencia efectiva de colindancia con elementos de la Estructura Ecológica Principal, atendiendo a la descripción contenida en el propio concepto".

Respuesta: Como lo indica de manera explícita la descripción contenida en el concepto de uso, esta medida exige situar cesiones o barreras paisajísticas únicamente a los usos que *"colinden con la Estructura Ecológica Principal (EEP)"*. En consecuencia, Si el predio NO colinda directamente con ningún elemento de la Estructura Ecológica Principal, la acción MA8 NO resulta exigible ni aplicable para el desarrollo del proyecto o actividad en dicho inmueble.

"8. Eventual integración o englobe predial

Teniendo en cuenta que el Concepto CU3-26-5720 reconoce expresamente que CL 15 A No. 81 G- 15 cuenta con frente o costado a Malla Vial Intermedia, respetuosamente solicitamos precisar si, en el eventual escenario de integración o englobe con los demás predios individualizados en el mismo concepto, y siempre que la unidad resultante mantenga físicamente dicho frente sobre la Malla Vial predial Intermedia, esta condición de localización continuaría siendo predicable de la nueva unidad predial para efectos de la aplicación de los usos de comercio y servicios que resulten permitidos conforme al artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021".

Respuesta: En la sección 1.20. Englobes prediales", del capítulo 1. *"normas urbanísticas comunes a los tratamientos urbanísticos"*, del anexo 5.1. *"Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos"*, del Decreto 670 de 2025 "*Por medio del cual se expide el Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.*", indica:

*" a. Los englobes de predios con normas diferentes de **usos** y/o edificabilidad mantendrán las exigencias aplicables a cada predio antes del englobe, con excepción de los siguientes elementos:*

- *Normas relativas a los aislamientos. (Ver SECCIÓN 1.8.d. Regulación de aislamientos posteriores en englobes. SECCIÓN 1.9.d. Regulación de aislamientos laterales en englobes).*
- *Disminución y empates de antejardines en predios esquineros, previstos en el Mapa CU-5.5. "Dimensionamiento de Antejardines". (Ver SECCIÓN 1.7.c. Empates de antejardines).*

b. *En los englobes prediales, debidamente inscritos en los folios de matrícula inmobiliaria, antes de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, en los que se presenten dos (2) o más normas urbanísticas, se podrá aplicar cualquiera de las mismas a la totalidad del englobe.*

c. *Para los englobes prediales aplican las excepciones sobre altura máxima de las edificaciones, previstas para los tratamientos de Consolidación y Mejoramiento Integral. (Ver parágrafos 2 y 3 del artículo 310 del Decreto Distrital 555 de 2021. Ver Notas 3 y 5 del artículo 338 del Decreto Distrital 555 de 2021).".*

(sublineas fuera de texto).

Teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente, únicamente el predio con nomenclatura CL 15 A 81 G 15 tiene el derecho de acceder a los 500 m2.

"9. Análisis urbanístico del predio resultante

En complemento de la pregunta anterior, agradecemos precisar si, una vez formalizada una eventual integración predial, el análisis de área, localización y demás condiciones urbanísticas aplicables al uso debe efectuarse respecto de la unidad predial resultante, atendiendo a sus características físicas y urbanísticas consolidadas."

Respuesta: En este caso, hay que tener en cuenta las condiciones mencionadas anteriormente, para así poder hacer el estudio respectivo.

"10. Permanencia de las condiciones urbanísticas

Finalmente, agradecemos precisar si una eventual integración o englobe predial, por sí misma, modifica la clasificación del Área de Actividad, tratamiento urbanístico o condición de localización vial identificadas en el Concepto CU3-26-5720, o si dichas condiciones permanecen mientras subsistan los elementos urbanísticos y físicos que les sirven de fundamento."

Respuesta: El hecho de la integración o englobe predial, no cambia las condiciones normativas establecidas en la localización del predio.

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 CURADOR URBANO 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3
ELABORÓ: AUX. LOANA HUERTAS TIRANO.
REVISÓ: ARQ. EDISON MORA