



Actuación Estratégica

ZIBO

Zona Industrial de Bogotá

**Guía para la
interpretación de la
norma en Actuaciones
Estratégicas**

Secretaría Distrital de Planeación

RENOBO

EMPRESA DE RENOVACIÓN
Y DESARROLLO URBANO
DE BOGOTÁ

**Guía para la interpretación
de la norma en Actuaciones
Estratégicas**

ÍNDICE

1. Introducción 6

1.1. Abreviaturas 7

1.2 Conceptos clave 8

2. Sectores normativos12

¿Por qué se definen sectores normativos en la Actuación Estratégica?

3. Ruta normativa14

¿Cuál es la ruta para entender la norma de un predio?

4. Estrategias de reúso20

¿Cuáles son las estrategias de reúso para la preservación de la memoria histórica de la zona industrial de Bogotá?

5. Precisiones de la Actuación respecto al POT24

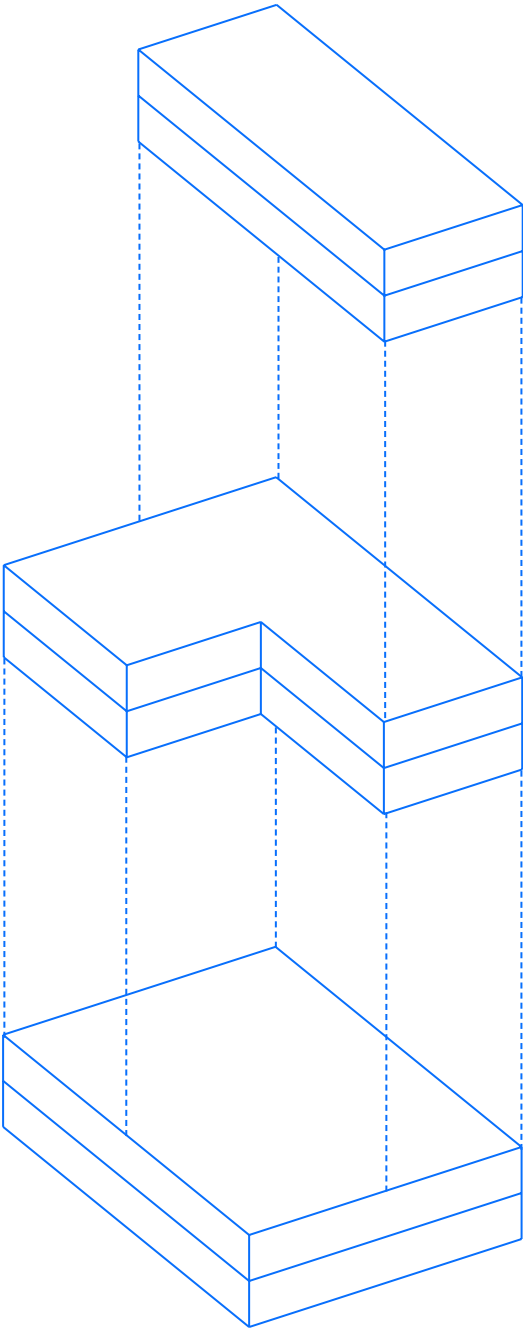
5.1. Forma de cumplimiento de las obligaciones POT 24

5.2. Alternativa de cumplimiento de la condición 2 del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021 31

5.3. Condiciones para concretar el modelo urbano y acceder al Índice de Construcción efectivo máximo 32

5.4. Alturas de proyectos al interior de Áreas de Desarrollo de los Entornos Patrimoniales - ADEP. 40

6. Decreto único distrital de ordenamiento territorial42



1. Introducción

La presente **guía** tiene por objeto exponer, de manera clara, sistemática y pedagógica, la aplicación de las condiciones normativas vigentes para los sectores que integran el ámbito de licenciamiento directo de la **Actuación Estratégica Zona Industrial de Bogotá – ZIBo**, la cual fue inicialmente adoptada mediante el *Decreto Distrital 550* del 10 de noviembre de 2025, posteriormente derogado y compilado —con excepción de sus anexos— por el *Artículo 722 del Decreto Distrital 670* del 27 de diciembre de 2025, “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.*”. En este contexto, las condiciones normativas objeto de la presente guía corresponden a las previstas en el Anexo 2 “*Condiciones Normativas para el Licenciamiento Directo*” del Decreto Distrital 550 de 2025, actualmente incorporado y vigente como Anexo 23.4 del Decreto Distrital 670 de 2025.

En consecuencia, este documento constituye un instrumento de apoyo dirigido tanto a la ciudadanía como a los actores técnicos y jurídicos, orientado a facilitar la correcta interpretación y aplicación de dichas disposiciones en los procesos de licenciamiento urbanístico.

Esta guía corresponde a una **segunda edición revisada y actualizada** por parte de la Secretaría Distrital de Planeación a partir de la guía elaborada en noviembre de 2025 por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - RenoBo.

Este documento **no sustituye ni adiciona disposiciones** a las ya establecidas por la normativa vigente.

1.1. Abreviaturas

AE	Actuación Estratégica
APAUP	Áreas Privadas Afectas al Uso Público
AT	Área de Terreno
PD	Pago compensatorio en Dinero
Vcomp	Valor a Compensar por Obligación en suelo en pesos (COP)
EP	Espacio Público
ECP	Equipamiento Comunal Privado
ADEP	Área de Desarrollo en Entorno Patrimonial
APEP	Área de Protección del Entorno Patrimonial
% FRi	Porcentaje de fachada reusada
DD	Decreto Distrital

1.2. Conceptos clave

Actuaciones Estratégicas

Las Actuaciones Estratégicas - AE son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad.

Artículo 478 del DD 555 de 2021

Licenciamiento Directo

Es el ámbito delimitado en el planeamiento urbanístico adoptado para la Actuación Estratégica, dentro del cual, desde la entrada en vigencia del instrumento, podrán tramitarse licencias urbanísticas en todas sus modalidades. Estas licencias deberán cumplir con: las disposiciones específicas, las normas aplicables del *Decreto Distrital 555 del 2021* y sus reglamentarios, y las condiciones de licenciamiento establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, junto con las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

DD 061 de 2025

Índice de Construcción efectivo inicial - ICei

Es el Índice de construcción que los proyectos dentro de la Actuación Estratégica pueden materializar sin necesidad de cumplir las condiciones definidas para acceder al Índice de Construcción Efectivo Máximo (ICem).

Índice de Construcción efectivo máximo - ICem

Corresponde al Índice de Construcción Efectivo máximo asignado para el tratamiento de renovación urbana por el *Artículo 304 del Plan de Ordenamiento Territorial (DD 555 de 2021)*. Se podrá acceder a este índice cuando el proyecto lo requiera, incorporando las condiciones definidas en la tabla “*Condiciones para acceder al Índice de Construcción Efectivo Máximo en los sectores de licenciamiento directo*” del capítulo 4.5 del Anexo 23.4 “*Anexo 2 Condiciones Normativas para el Licenciamiento Directo*” del *Decreto Distrital 670 de 2025*.

Áreas Privadas Afectas al Uso Público – APAUP

Son espacios privados de uso público que hacen parte del área privada del proyecto y que, a través de soluciones arquitectónicas y paisajísticas, generan espacios de transición entre el espacio público y las edificaciones privadas. En todos los casos se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Manual de Espacio Público de Bogotá adoptado mediante el *Decreto Distrital 263 de 2023* o la norma que complemente o sustituya.

Tipo de proyecto

Definidos en el artículo 304 del Decreto Distrital 555 de 2021 para los proyectos en tratamiento urbanístico de renovación urbana, en función a las reglas para la aplicación del índice de construcción efectivo.

Reúso de edificaciones

Preservación de la memoria histórica de la zona industrial de Bogotá mediante el reúso total o parcial de edificaciones con potencial de reúso, las cuales podrán incorporar nuevos usos y/o mantener los que hayan venido desarrollando acorde con la norma aplicable al momento de la expedición de la licencia urbanística.

Reúso de fachadas

Preservación de la memoria histórica de la zona industrial de Bogotá mediante la posibilidad de conservar la fachada existente de un edificio industrial, incorporando nuevos usos o espacios a su interior, mediante su intervención parcial.

Equipamiento público

Corresponde al conjunto de áreas libres o construidas, servicios e instalaciones físicas de uso público y carácter colectivo, que hacen parte del espacio público y son objeto de cesión gratuita al Distrito. Estos equipamientos deben estar ubicados de manera que se garantice su acceso desde la vía pública, y están destinados al uso de la comunidad urbana.

Equipamiento comunal privado – ECP

Corresponde a áreas de propiedad privada destinadas al servicio común de un grupo determinado de personas, necesarias para el adecuado desarrollo de las actividades de una edificación o conjunto de edificaciones, y que suplen o complementan las necesidades propias del desarrollo. Estas áreas pueden suplir espacios que no se logran dentro de las unidades privadas, como zonas para lavado de ropas o espacios multifuncionales para reunión social, trabajo o actividad física, así como equipamientos adicionales relacionados con servicios de cuidado para la población residente.

2. Sectores normativos

¿Por qué se definen sectores normativos en la Actuación Estratégica?

La Actuación Estratégica establece **tres sectores normativos dentro del ámbito de licenciamiento directo**, con el propósito de definir incentivos y condiciones diferenciadas según las características específicas de cada uno y su vocación proyectada, en coherencia con el modelo urbano de la AE.

La Actuación Estratégica ZIBo cuenta, además, con un **subsector susceptible de reúso**, orientado a la preservación de la memoria industrial de Bogotá. En este se establecen condiciones e incentivos para los proyectos que incorporen las estrategias de reúso definidas en el Anexo 23.4 y los Artículos 767 y 768 del Decreto Distrital 670 de 2025.

La delimitación de los sectores normativos se encuentra definida en el Artículo 754 y en el correspondiente Anexo 23.1. “Plano No. 1/2 Delimitación y Planteamiento Urbanístico de la Actuación Estratégica Zona Industrial de Bogotá” del Decreto Distrital 670 de 2025. La caracterización de cada sector se encuentra detallada en el Anexo 23.4. ‘Anexo 02 Condiciones normativas para el Licenciamiento Directo de la Actuación Estratégica ZIBo’ del mismo decreto.

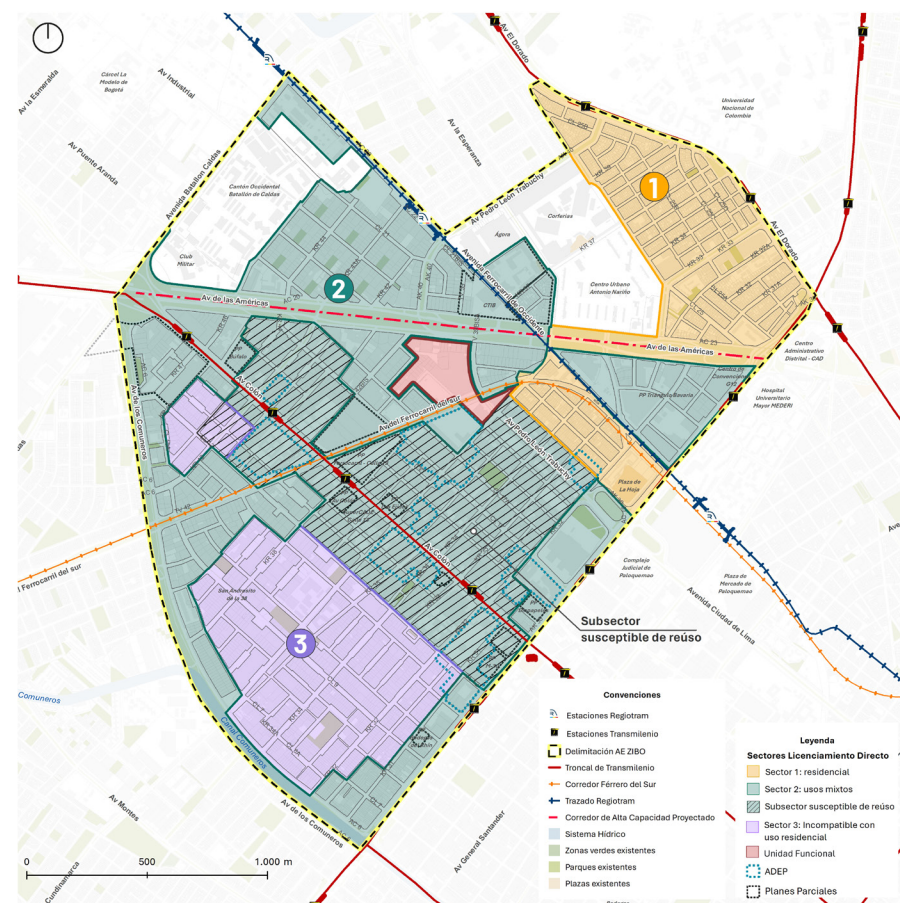


Imagen 1 - Delimitación y Planteamiento Urbanístico de la Actuación Estratégica ZIBo

3. Ruta normativa

¿Cuál es la ruta para entender y aplicar la norma de la AE ZIBo en un predio?

Revisar si el predio debe cumplir con reservas de:

- ✦ Estructura Ecológica Principal.
- ✦ Red de Infraestructura Malla Vial Arterial.

Revisar limitantes de altura:

- ✦ Estar al interior de Áreas de Protección del Entorno Patrimonial APEP.
- ✦ Franjas de servidumbre por redes de alta tensión.
- ✦ La altura en metros sobre el nivel del terreno determinada por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil.

1

Revisar los usos principales, complementarios y restringidos, según el Área de Actividad

Según el uso a concretar en el proyecto se deberá cumplir con las acciones de mitigación urbanísticas y ambientales, así como las condiciones por uso (Artículos 243 al 250 del DD 555 de 2021, POT).

Revisar si el proyecto propone uso residencial y se encuentra en Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos

De cumplirse esta condición y si el predio tiene uso industrial o dotacional a la entrada en vigencia del POT, se deberá cumplir con la condición 2 del Artículo 243 del DD 555, POT.

¿Qué alternativas precisa la AE para cumplir con esta condición?

- ✦ En el mismo proyecto
- ✦ Traslado a otro proyecto en la Actuación Estratégica

*Precisión AE

2

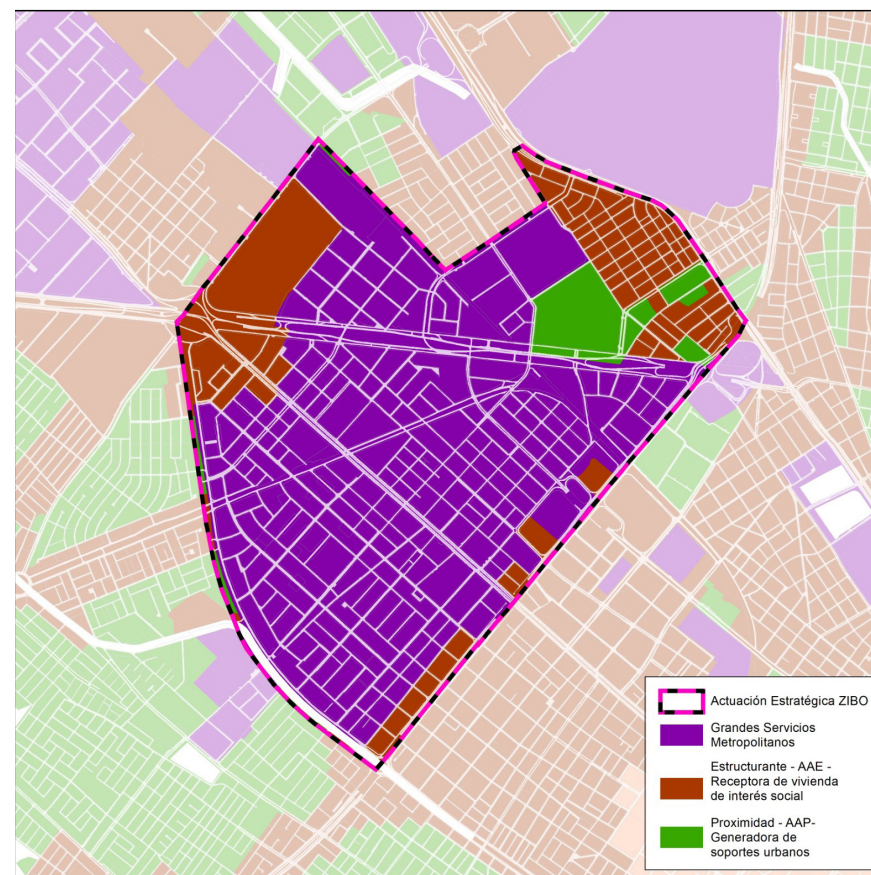


Imagen 2. Áreas de Actividad en el ámbito de la AE ZIBo

Revisar la edificabilidad permitida y las obligaciones urbanísticas según el tratamiento urbanístico

¿Qué precisa la AE en relación con el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas?

- ◆ Criterios de localización de las cesiones de espacio público
- ◆ El cumplimiento se define a partir de que AT se debe dejar el espacio público en sitio

*Precisión AE

Identificar en qué sector normativo de la AE se encuentra el predio

*Precisión AE

Revisar si el proyecto se va a desarrollar en un área de terreno mayor a 20.000 m²

- ◆ De cumplirse esta condición el proyecto deberá cumplir con la obligación de equipamiento público definida en la Nota 4 del Artículo 317 del DD 555. (POT)



¿Qué alternativas establece la AE para cumplir con esta obligación?

- ◆ En el mismo proyecto
- ◆ Traslado a otro proyecto o predio en la Actuación Estratégica

*Precisión AE

3

¿Cuáles son las condiciones volumétricas y de alturas?

ANEXO 5
DEL POT

Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos

Nota: Anexo 5 "Manual de Normas Comunes a los tratamientos Urbanísticos" del Decreto Distrital 555 de 2021 actualizado, complementado y precisado mediante el título 1 de la parte 2 del libro 4 del Decreto Distrital 670 de 2025



ANEXO 6
DEL POT

Manual de Normas Urbanísticas para el Tratamiento de Conservación

Nota: Anexo 6 "Manual de Normas Urbanísticas del Tratamiento de Conservación" del Decreto Distrital 555 de 2021.

Normas generales para Bienes de Interés Cultural (BIC) y proyectos colindantes a un Bien de Interés Cultural (BIC)

¿Qué precisa la AE en las fichas de las Áreas de Desarrollo de Entornos Patrimoniales (ADEP)?

- ◆ Precisa las alturas permitidas y escalonamientos para los predios al interior de estos polígonos entorno a los Bienes de Interés Cultural con declaratoria Nivel 1.

*Precisión AE

Nota: Los proyectos al interior de Áreas de Protección del Entorno Patrimonial APEP deberán solicitar concepto previo a la autoridad patrimonial de acuerdo con el Artículo 82. Régimen de autorizaciones en componentes de la Estructura Integradora de Patrimonios del POT.

4

Identificar si el predio está al interior del subsector susceptible de reúso

*Precisión AE

¿Se van a implementar condiciones de reúso en edificaciones industriales o de otros usos?

Aplican las condiciones e incentivos del capítulo 3 del Anexo 23.4 "Anexo 02. Condiciones Normativas para el licenciamiento Directo de la AE ZIBo" del Decreto Distrital 670 de 2025

NO

Aplican condiciones de los sectores de licenciamiento 2 o 3 según corresponda.

SI

Proyectos que realicen reúso de edificaciones incorporando área construida adicional

CONDICIÓN: Reúso total o parcial de edificaciones



Aplican condiciones e incentivos para proyectos que incluyan reúso de edificaciones definidos en el Artículo 768 del DD 670 de 2025, AE ZIBo.

Proyectos que realicen reúso de fachadas incorporando área construida adicional

CONDICIÓN: Reúso de mínimo el 60% del perímetro de la fachada de la edificación a reusar

Aplican las condiciones e incentivos para proyectos que incluyan reúso de edificaciones definidos en el Artículo 769 del DD 670 de 2025, AE ZIBo.

5

Revisión de condiciones para acceder al Índice de Construcción Máximo (ICem) definido en el DD 555, POT

*Precisión AE

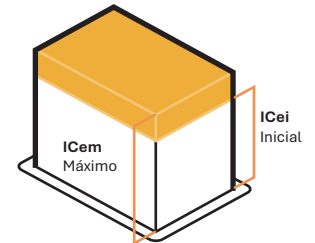
¿Se va a superar el Índice de Construcción Efectivo Inicial (ICEi) propuesto por la AE?

NO

No se aplica ninguna condición adicional

SI

Se puede aplicar una o más condiciones para concretar la edificabilidad máxima, según las condiciones definidas en los Artículos 764 y 765 del DD 670 de 2025 y la tabla 45 del Artículo 765, AE ZIBo.



Índice de Construcción Efectivo Inicial **ICEi**
Edificabilidad para alcanzar el **ICem**



Preservar la memoria histórica de la Zona Industrial

Proyectos que realicen reúso de fachadas incorporando área construida adicional

EP

Priorizar la localización del espacio público

Lineamientos de localización de la cesión en suelo

APAUP

Promover espacios públicos activos más seguros

APAUP tipo Calle Peatonal Activa frente a vías específicas
APAUP tipo Paseo Urbano para manzanas completas



Promover una ciudad más sostenible

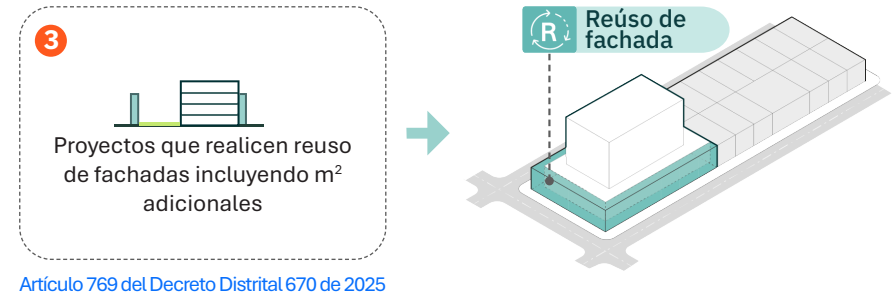
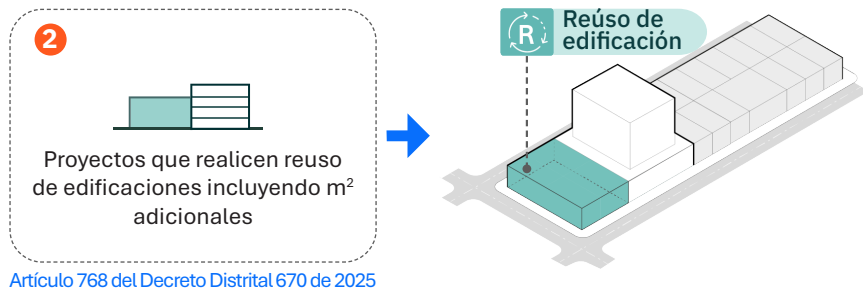
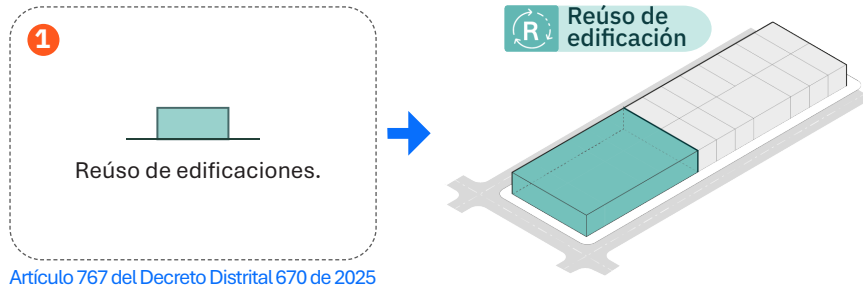
Alcanzar niveles de reconocimiento del programa Bogotá Construcción Sostenible

6

4. Estrategias de reúso

¿Cuáles son las estrategias de reúso para la preservación de la memoria histórica de la zona industrial de Bogotá?

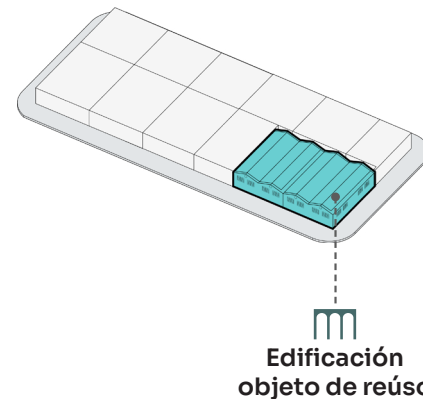
Con el fin de preservar la memoria histórica industrial de Bogotá, la Actuación Estratégica define diferentes estrategias de intervención a edificaciones, localizadas en el Subsector Susceptible de Reúso, y define las condiciones e incentivos aplicables a cada una de ellas en el Anexo 23.4. “Anexo 02. Condiciones normativas para el licenciamiento directo” del Decreto Distrital 670 de 2025.



Ejemplos de aplicación

Caso 1

Proyecto con reúso de edificaciones



- Podrá mantener uso existente o adecuar nuevos usos permitidos
- Aplican incentivos y condiciones del Artículo 271 del DD 555, POT, para proyectos que incluyan uso residencial.

Ejemplos de aplicación

Caso 2

Proyecto con reúso de edificaciones incluyendo metros cuadrados adicionales.

Artículo 768 del Decreto Distrital 670 de 2025.

¿Qué incentivos se pueden aplicar al proyecto?

- 1 Puede concretar índice de Construcción efectivo máximo sin necesidad de implementar otras condiciones.
- 2 Descuento en el área de terreno para el cálculo de obligación de cesión de suelo en sitio para espacio público, según *Artículos 317 y 327 del DD 555, POT*, según aplique

AT: 8.000 m²
Sin descuento

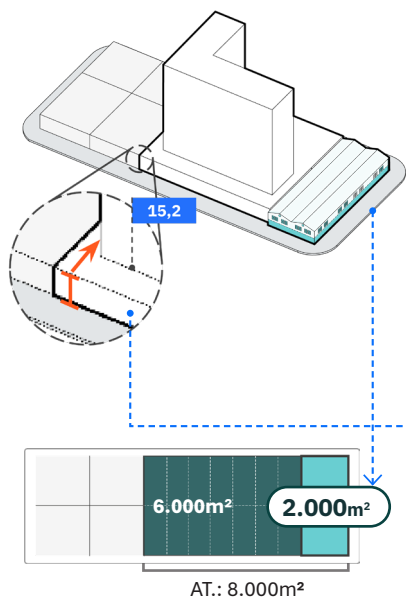
↓

AT: 6.000 m²
Con descuento

→ 2.000 m² de la edificación a reusar
- 3 Descuento del área del primer piso de la edificación objeto de reúso, para el índice de construcción efectivo, para el cálculo de obligaciones definidas en los *Artículos 320 y 322 del DD 555, POT*, relacionadas con las obligaciones de Servicios Públicos y VIS/VIP

Área construida primer piso edificio a reusar → 2.000 m²

Se resta del I.C para el cálculo de obligaciones → I.C sin Incentivo: 5.0
I.C con Incentivo: 4.0



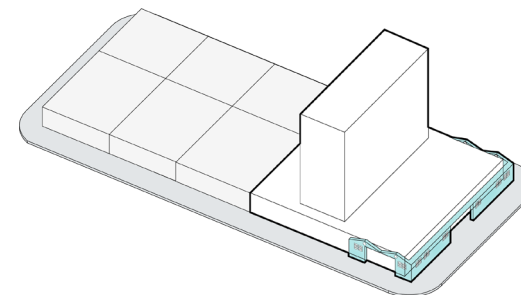
■ Área construida adicional
■ Edificación objeto de reúso

Nota: Cuando un proyecto combine el reúso de edificaciones y el reúso de fachadas, se aplicarán únicamente las condiciones correspondientes al reúso de edificaciones. En ningún caso se podrán aplicar o acumular ambas condiciones.

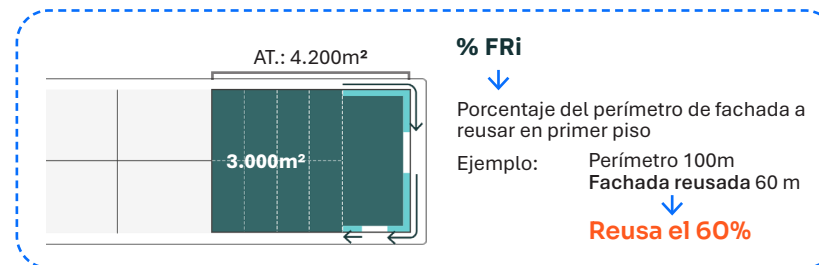
Caso 3

Proyecto con reúso de fachadas incluyendo metros cuadrados adicionales.

Artículo 769 del Decreto Distrital 670 de 2025.



¿Qué es el FRi?



¿Qué incentivos se pueden aplicar al proyecto?

- 1 Acceso al índice de Construcción efectivo máximo sin necesidad de implementar otras condiciones

Acceso a **+1,0** en Índice de Construcción efectivo máximo según tabla 45 del *Artículo 765 del DD 670 de 2025*.
- 2 Cálculo del Descuento de área de terreno (AT) para el cálculo de las obligaciones urbanísticas definidas en el *DD 555 de 2021, POT*

1.200 m² x 60% = 720 m²

Área construida en primer piso x Fachada reusada

AT: 4.200 m² Sin descuento → AT: 3.480 m² Con descuento

Descontando 720 m²
- 3 Descuento del área construida del primer piso de la edificación original según el porcentaje de fachada reusada para el cálculo de obligaciones urbanísticas definidas en el *DD 555 de 2021, POT*.

1.200 m² x 60% (Fachada reusada) = 720 m² → Área ocupada en primer piso

5. Precisiones respecto al POT

5.1. Formas de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas

La Actuación Estratégica **no modifica** las obligaciones urbanísticas reglamentadas por el Plan de Ordenamiento Territorial, pero sí **precisa la forma de cumplimiento** de las mismas en función de la concreción del modelo urbano y vocación de la pieza:

- A. Cumplimiento de la obligación de espacio público.
- B. Priorización localización espacio público.
- C. Traslado obligación de equipamiento público.

a. ¿Cómo se cumple la obligación de espacio público de acuerdo al sector normativo?

De acuerdo a las **condiciones específicas de cada sector normativo** se establece el Área de Terreno sobre la cual los proyectos deben calcular el porcentaje de cesión de espacio público a dejar en sitio.

Nota: Esta precisión no modifica las disposiciones previstas en el numeral 3 del *Artículo 317 del DD 555 de 2021*.

Liquidación de obligaciones urbanísticas

Tabla síntesis para el cálculo y la definición de las formas de cumplimiento de **cesión de suelo para espacio público en licenciamiento directo**.

SECTORES NORMATIVOS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS		Cálculo de la obligación de CSs	Forma de cumplimiento de la obligación de CSs	
SECTOR 1	Todo el sector, según tratamiento	Artículo 317 y 327 del DD 555 de 2021, POT		
SECTOR 2	Todo el sector, según tratamiento	Artículo 317 y 327 del DD 555 de 2021, POT		
SECTOR 3	Todo el sector, según tratamiento	Artículo 317 y 327 del DD 555 de 2021, POT		
SUBSECTOR SUSCEPTIBLE DE REÚSO	Reúso edificaciones	Descontar el área de la huella del edificio reusado del AT para el cálculo de la obligación de CS.		Pago en dinero
SUBSECTOR SUSCEPTIBLE DE REÚSO	Reúso fachadas	Descontar del cálculo de la obligación de cesión (CS) el área del primer piso del edificio objeto de reúso de fachadas, multiplicada por el porcentaje de fachada reutilizada (%FRI) del área de terreno (AT).		Forma de cumplimiento de la CSs según el sector donde se encuentre: Sector 2: 4.000 m2 AT Sector 3: 7.500 m2 AT

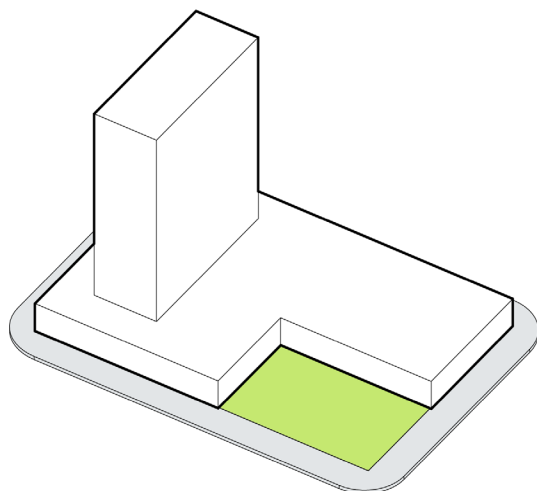
Nota: La cesión de espacio público en suelo que no sea concretada en sitio para proyectos con área de terreno menor a la mencionada, se deberá liquidar con la fórmula establecida por el POT para Vcomp.

Nota: El pago compensatorio en dinero no aplica para proyectos que realicen únicamente reúso de fachadas.

Ejemplos de aplicación

Caso 1

Proyecto en sector 2 con Área de terreno (AT) igual o mayor a 4.000 m²



¿Cuál es el área de terreno?

AT: 6.000 m²

Es mayor a 4.000 m² por lo tanto deja cesión en suelo para espacio público en sitio.

¿Cuál es el rango de índice de construcción para el cálculo de obligaciones?

I.C : 1,3 < ICe ≤ 6

¿Cuál es la obligación de espacio público en suelo según el POT?

Cesión en suelo para espacio público en sitio:
(Artículos 317 y 327 del DD 555, POT, según aplique)

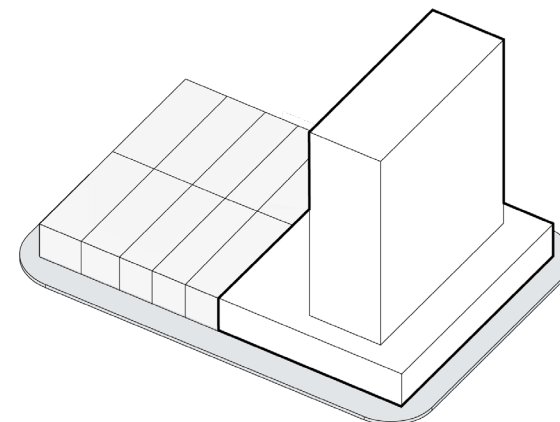
20% de 6.000 m² → 1.200 m² → Cesión en suelo para espacio público en sitio (CSs)

¿Cuándo no se tiene obligación de Pago en Dinero (PD)?

Cuando aplique el Artículo 327 del POT, en caso de incluir usos residenciales en Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos.

Caso 2

Proyecto en sector 2 con Área de terreno (AT) menor a 4.000 m²



¿Cuál es el área de terreno?

AT: 3.000 m²

Es menor a 4.000 m² por lo tanto no se deja cesión en suelo para espacio público en sitio.

¿Cuál es el rango de índice de construcción para el cálculo de obligaciones?

I.C : 1,3 < ICe ≤ 6

¿Cuál es la obligación de espacio público en suelo?

Obligación de cesión en suelo para espacio público en sitio:

20% de 3.000 m² → 600 m² → Liquidación según la fórmula VComp establecida en el artículo 318 del DD 555, POT

*VComp = Valor a compensar por obligación en suelo

Valor a compensar por obligación en suelo (Vcomp)

\$

Totalidad en dinero

Pago compensatorio en Dinero (PD)

¿Cuándo no se tiene obligación de Pago en Dinero PD?

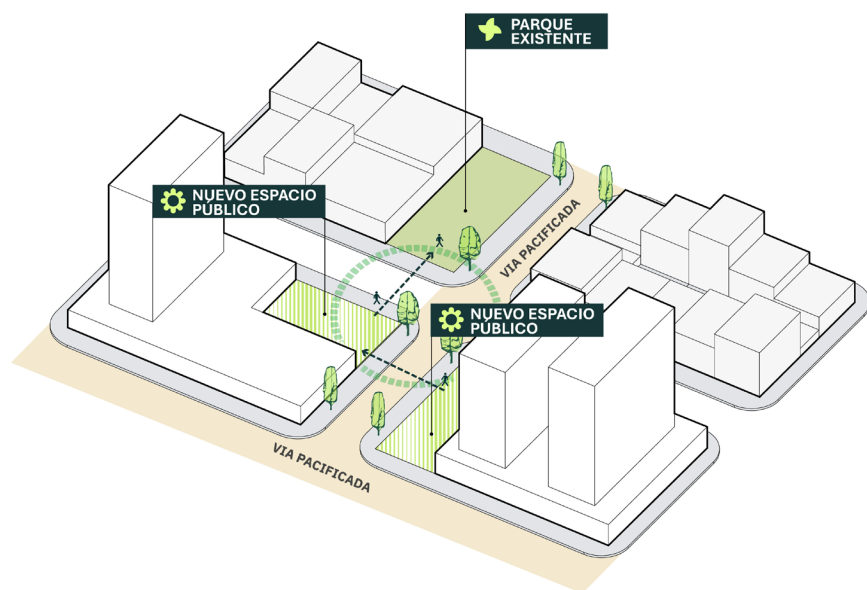
Cuando aplique el Artículo 327 del POT, en caso de incluir usos residenciales en Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos.

b. ¿Cómo se prioriza la localización de espacio público en sitio?

Se prioriza en función de la **consolidación del modelo urbano de la Actuación Estratégica**, la conectividad con los elementos del espacio público, las redes peatonales y la Estructura Ecológica Principal.

Se prioriza la ubicación de la cesión de espacio público frente a los siguientes elementos:

- ◆ Calles de vocación peatonal y/o pacificadas
- ◆ Parques existentes y/o remanentes de obra pública



Adicionalmente, los proyectos que tengan frente sobre la malla vial arterial deberán priorizar la localización de la cesión de espacio público en sitio en relación con vías alternas, como la malla vial intermedia y local, según las condiciones del numeral 2.2 del Anexo 23.4 “Anexo 02. Condiciones normativas para el ámbito de Licenciamiento Directo” del Decreto Distrital 670 de 2025.

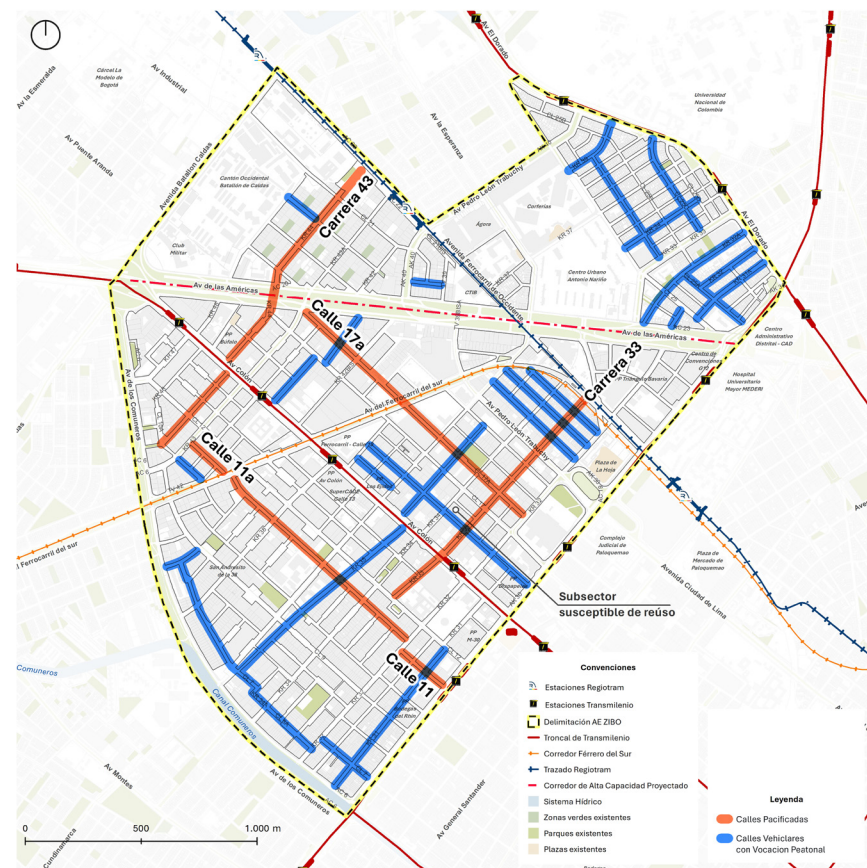
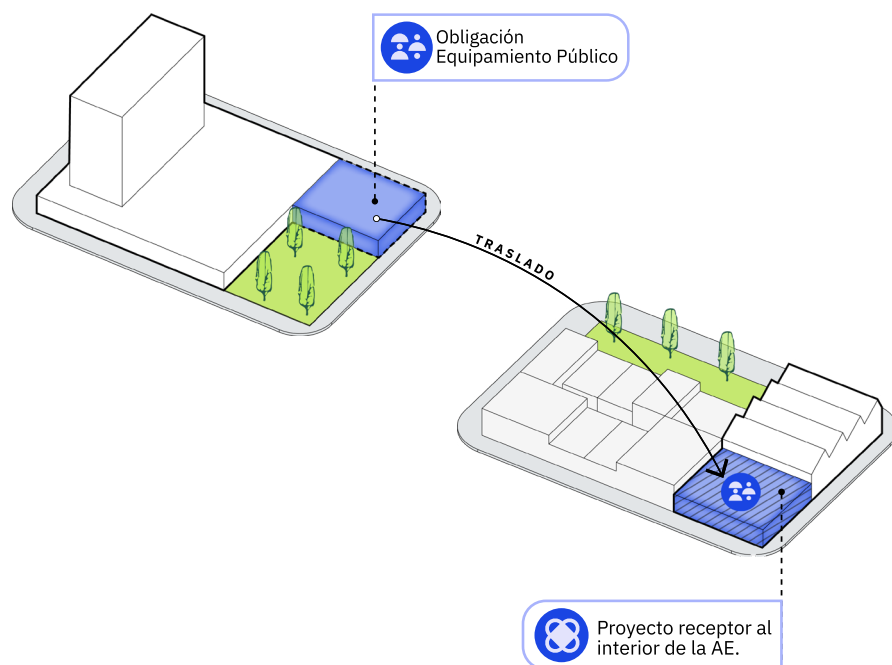


Imagen 3. Localización de espacio público en AE ZIBo.

¿Qué alternativas tienen los proyectos para cumplir con la obligación de equipamiento público?

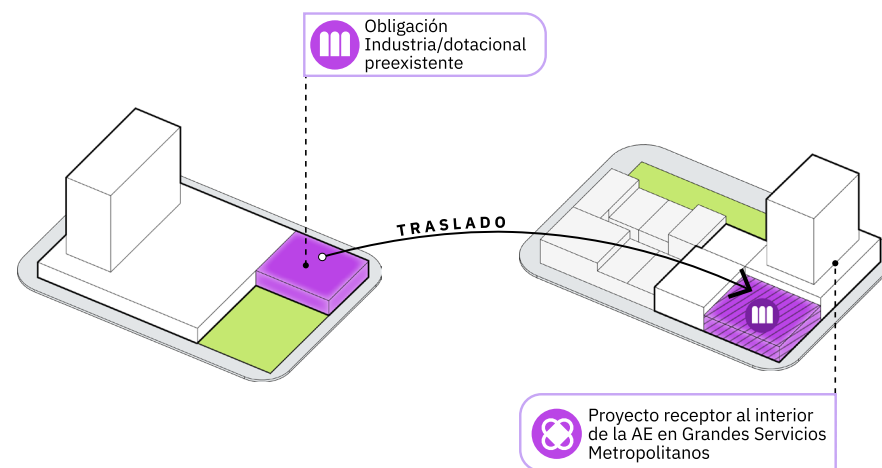
- Forma de cumplimiento POT:** Mediante el cumplimiento en el mismo proyecto según lo dispuesto por el POT (3% terreno o 3% área construida).
- Alternativa AE:** Mediante el traslado de la obligación de equipamiento público a otro predio en la Actuación Estratégica, esta alternativa es precisada por la AE y es aplicable a los proyectos definidos en los *Artículos 317 y 327 del Plan de Ordenamiento Territorial*, la cual deberá ser cumplida según lo estipulado en el *Artículo 329 del Decreto Distrital 555 de 2021*.



Nota: Aplica para los proyectos con AT mayor a 20.000 m², según lo definido en la nota 4 del *Artículo 317 del DD 555, POT*.

5.2. Alternativa de cumplimiento de la condición 2 del Artículo 243 del Decreto Distrital 555 del 2021

- Forma de cumplimiento POT:** Mediante el cumplimiento en el mismo proyecto según lo dispuesto por el POT.
- Alternativa AE:** Mediante el traslado de la condición a otro proyecto: ubicado dentro de la Actuación Estratégica ZIBo, siempre que el proyecto donde se pretenda trasladar el área para cumplir con esa condición se localice en el Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos.
- Alternativa AE:** Cuando la actividad industrial esté asociada a producción artesanal y se encuentre vinculada a las viviendas, podrá localizarse en cualquier piso de la edificación y deberán contar con un acceso independiente a las viviendas.



Nota: Aplica para los proyectos con AT mayor a 20.000 m², según lo definido en la nota 4 del *Artículo 317 del DD 555, POT*.

Nota: Para la acreditación del traslado se deberá presentar como requisito para la expedición de la respectiva licencia urbanística ante el curador urbano, la licencia o licencias urbanísticas correspondientes al área destinada al cumplimiento de esta condición, según se define en el párrafo del *Artículo 763 del DD 670 de 2025*.

5.3. Condiciones para concretar el modelo urbano y acceder al Índice de Construcción efectivo máximo

La Actuación Estratégica precisa las condiciones para la concreción del modelo urbano, las cuales se materializan en función del índice de Construcción efectivo alcanzado y del tipo de proyecto (Artículos 764 y 765 del Decreto Distrital 670 de 2025).



Condiciones para concretar el modelo urbano

De acuerdo con la vocación y el modelo urbano de la actuación estratégica



Preservar la memoria histórica de la Zona Industrial



Priorizar la localización del espacio público

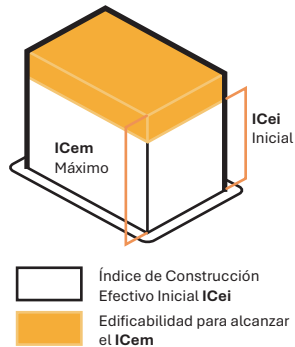


Promover espacios públicos activos más seguros



Promover una ciudad más sostenible

Los proyectos tendrán asignado por la Actuación Estratégica un **Índice de Construcción Efectivo Inicial (ICei)** y cumpliendo las condiciones definidas por la Actuación Estratégica podrán acceder al **Índice de Construcción Efectivo Máximo (ICem)** asignado para el tratamiento de renovación urbana en el Artículo 304 del Decreto Distrital 555 de 2021.



Tipos de proyecto	Índice de Construcción Efectivo Inicial (ICei)	Índice de Construcción Efectivo Máximo (ICem)
Tipo 1	3.0	5.0
Tipo 2	4.0	6.0
Tipo 3	5.0	7.0

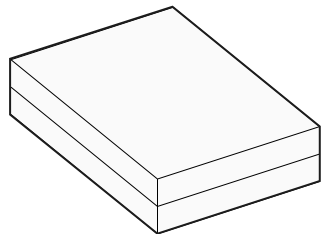
Nota: Los tipos de proyecto están ilustrados en la página 35.

a. ¿Cuáles son las condiciones para acceder al ICem?

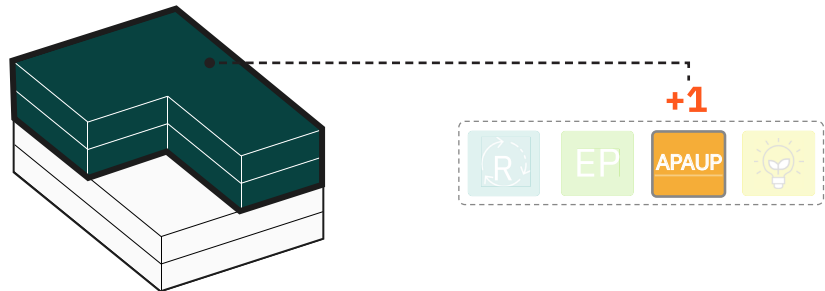
Son alternativas que se deben cumplir **de acuerdo al tipo de proyecto** derivadas de lo establecido en el Artículo 304 del DD 555 (POT). Para proyectos en el tratamiento de renovación urbana que deseen superar el Índice de Construcción efectivo inicial dispuesto por la Actuación Estratégica, estas alternativas otorgan edificabilidad sin superar los índices establecidos por el Plan de Ordenamiento en su Artículo 304.

Para esto se deberá revisar la tabla de Condiciones para acceder al Índice de Construcción Efectivo Máximo (ICem) en los sectores de licenciamiento directo del Artículo 765 del DD 670 de 2025)

Índice de Construcción efectivo inicial (ICei)



Condiciones para concretar la edificabilidad



Índice de Construcción efectivo máximo (ICem)

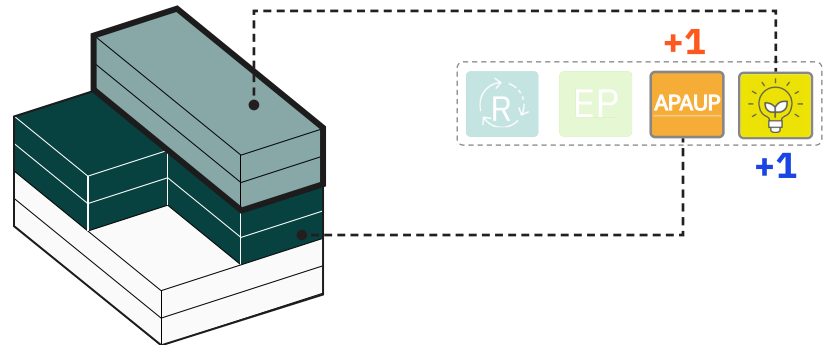
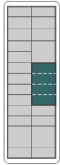
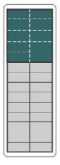
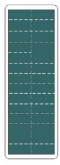
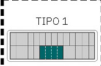
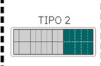
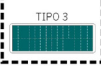


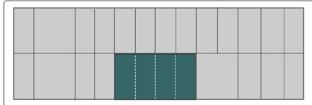
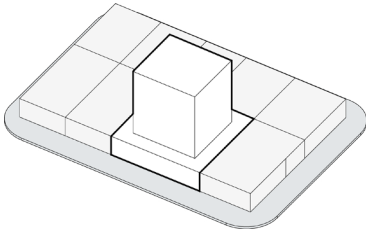
Tabla de condiciones para acceder al índice de construcción efectivo
máximo - ICem

I.C Inicial	R	EP	APAUP	Calle Peatonal Activa	APAUP	Paseo urbano	Básico	Intermedio	I.C Máximo
 TIPO 1	+1.0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	+2.0	N/A	5.0
 TIPO 2	+1.0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	+0.5	+1.0	6.0
 TIPO 3	+1.0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	+0.5	+1.0	7.0

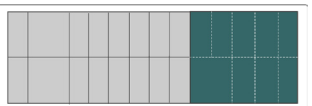
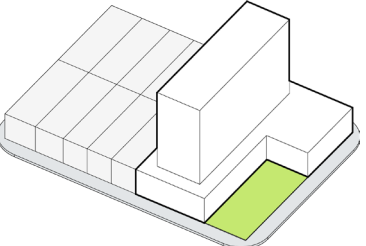
¿Qué pasos se deben realizar para comprender la tabla de condiciones para acceder al ICem del Anexo 23.4. “Anexo 2”?

1 Verificar el tipo de proyecto para el tratamiento de renovación urbana definidos en el Artículo 304 del DD 555, POT

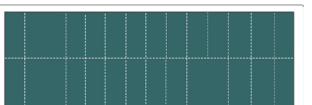
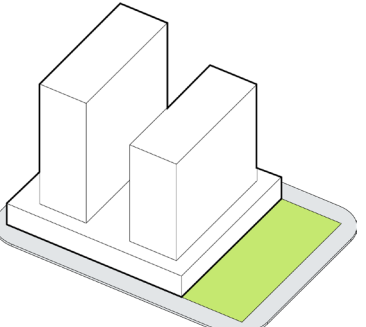
	I.C Inicial	R	EP	Calle Peatonal Activa	APAUP	Paseo urbano	Básico	Intermedio	I.C Máximo
 TIPO 1	3.0	+1.0	N/A	N/A	N/A	N/A	+2.0	N/A	5.0
 TIPO 2	4.0	+1.0	+1.0	N/A	N/A	N/A	+0.5	+1.0	6.0
 TIPO 3	5.0	+1.0	+1.0	N/A	+1.0	N/A	+0.5	+1.0	7.0



Los proyectos tramitados directamente mediante licencia urbanística que no incluyan la totalidad de los predios de una manzana.



Los proyectos que el área a ceder (Fcep) sea mayor a 400 m2 y se englobe como mínimo una esquina de manzana.



Los proyectos que incluyan la totalidad de los predios de una manzana.

2 Verificar si el proyecto tiene frente o no hacia las vías especificadas en el numeral 4.3.2. “Áreas Privadas Afectas al Uso Público – APAUP” del Anexo 23.4. ‘Anexo 02 Condiciones normativas para el Licenciamiento Directo de la Actuación Estratégica ZIBo’ del DD 670 (Ver también Artículo 765.2 del DD 670)

	I.C Efectivo Inicial	R	EP	APAUP Calle Activa	APAUP Paseo Urbano	Básico	Intermedio	I.C Efectivo Máximo
TIPO 1 	3.0	+1.0	N/A	N/A	N/A	+2.0	N/A	5.0
TIPO 2 	4.0	+1.0	N/A	N/A	N/A	+1.0	+2.0	6.0
TIPO 3 	5.0	+1.0	N/A	N/A	N/A	+1.0	+2.0	7.0

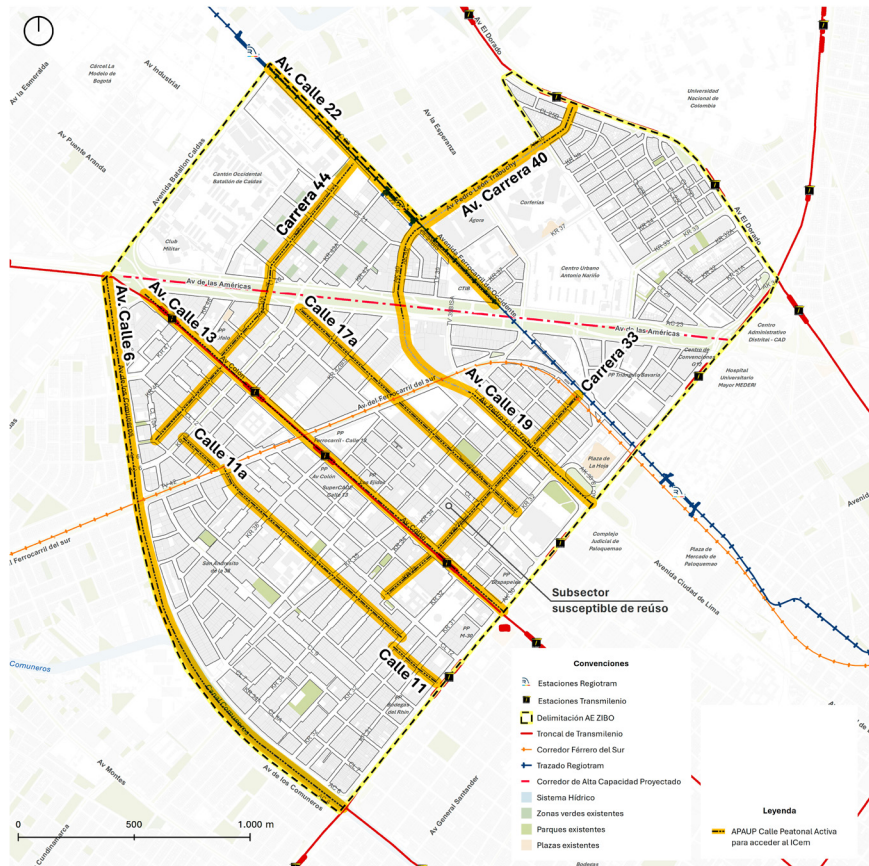
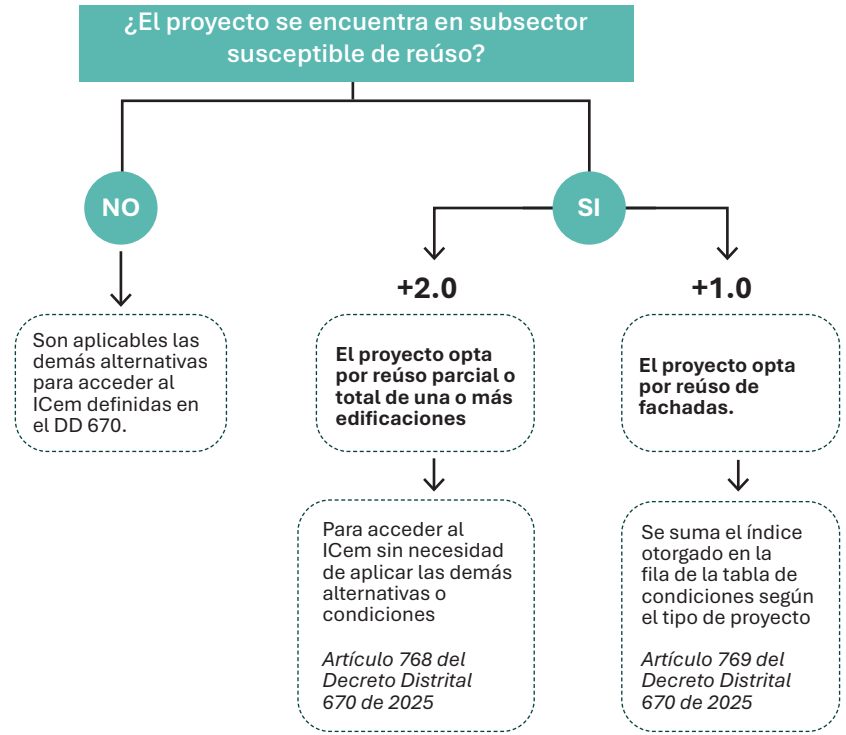


Imagen 4. Localización APAUP calle Peatonal Activa para acceder al ICem.

3 Verificar si el proyecto está en el subsector susceptible de reúso y si el proyecto realizará reúso.

	I.C Efectivo Inicial	R	EP	APAUP Calle Activa	APAUP Paseo Urbano	Básico	Intermedio	I.C Efectivo Máximo
TIPO 1 	3.0	+1.0	N/A	N/A	N/A	+2.0	N/A	5.0
TIPO 2 	4.0	+1.0	+1.0	N/A	N/A	+0.5	+1.0	6.0
TIPO 3 	5.0	+1.0	N/A	N/A	N/A	+0.5	+1.0	7.0



- 4 Elegir y sumar la edificabilidad otorgada por cada alternativa en función al tipo de proyecto y a la edificabilidad que el proyecto desea concretar, sin superar el índice de Construcción efectivo máximo determinado en el *Artículo 304 del POT*.

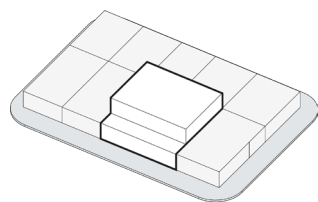
Ejemplos de aplicación

Caso 1

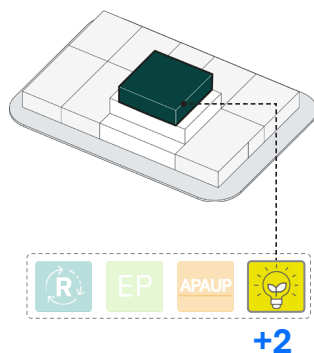
Proyecto **tipo 1**, por fuera del subsector susceptible de reúso, sin frente a las vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02. “*Condiciones normativas para el licenciamiento directo de la Actuación Estratégica ZIBo*” el cual desea alcanzar un Índice de Construcción efectivo entre 4.0 y 5.0.

		I.C Efectivo Inicial	R	EP	APAUP	APAUP	Básico	Intermedio	I.C Efectivo Máximo
TIPO 1	Proyecto sin frente a las vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02	3.0	+1.0	N/A	N/A	N/A	+2.0	N/A	5.0
TIPO 2	Proyecto con frente a las vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02	4.0	+1.0	N/A	N/A	N/A	+0.5	+1.0	6.0
TIPO 3	Manzana que no tenga frente a vial arterial (MVA) ni a vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02	5.0	+1.0	N/A	N/A	N/A	+0.5	+1.0	7.0

Índice de Construcción efectivo inicial



Índice de Construcción efectivo máximo



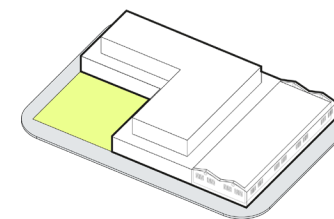
Ejemplos de aplicación

Caso 2

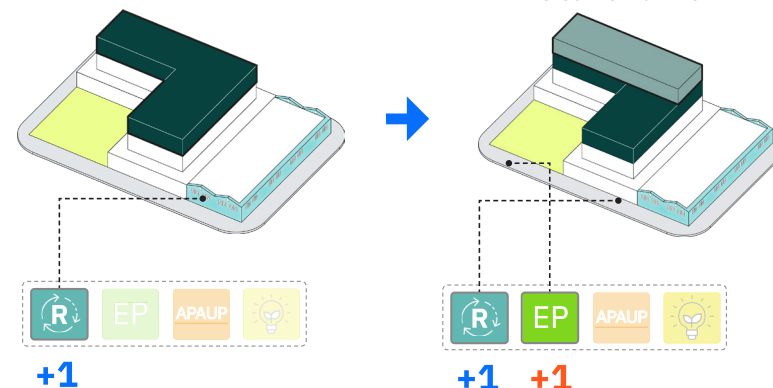
Proyecto **tipo 3**, al interior del subsector susceptible de reúso, sin frente a las vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02. “*Condiciones normativas para el licenciamiento directo de la Actuación Estratégica ZIBo*” el cual desea alcanzar un Índice de Construcción efectivo entre 6.0 y 7.0.

		I.C Efectivo Inicial	R	EP	APAUP	APAUP	Básico	Intermedio	I.C Efectivo Máximo
TIPO 1	Proyecto sin frente a las vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02	3.0	+1.0	N/A	N/A	N/A	+2.0	N/A	5.0
TIPO 2	Proyecto con frente a las vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02	4.0	+1.0	N/A	N/A	N/A	+0.5	+1.0	6.0
TIPO 3	Manzana que no tenga frente a vial arterial (MVA) ni a vías señaladas en el numeral 4.3.2 del Anexo 02	5.0	+1.0	+1.0	N/A	N/A	+0.5	+1.0	7.0

Índice de Construcción efectivo inicial

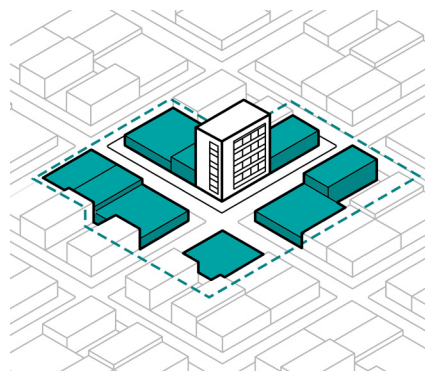


Índice de Construcción efectivo máximo



5.4. Alturas de proyectos al interior de Áreas de Desarrollo de los Entornos Patrimoniales – ADEP

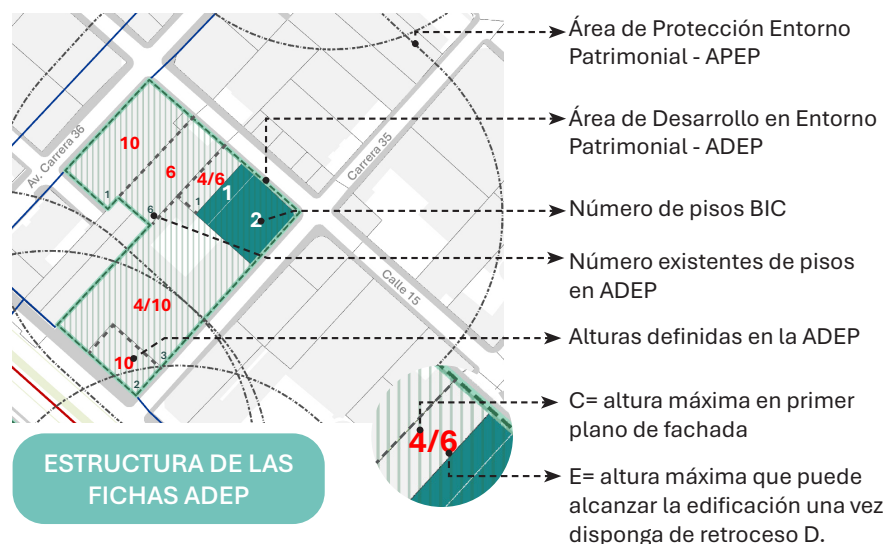
¿Que precisan las ADEP?



Los polígonos definidos como Áreas de Desarrollo de Entornos Patrimoniales (ADEP) precisan en los proyectos desarrollados en su interior **las alturas máximas en pisos**, los cuales se definen en las respectivas fichas normativas que se encuentran contenidas en el *Anexo 07.1 “Fichas de Áreas de Desarrollo de Entornos Patrimoniales ADEP”* del Documento Técnico de Soporte de la formulación de la Actuación Estratégica.

Nota: Los proyectos al interior de Áreas de Protección del Entorno Patrimonial APEP deberán solicitar concepto previo a la autoridad patrimonial de acuerdo con el *Artículo 82*. Régimen de autorizaciones en componentes de la Estructura Integradora de Patrimonios del POT.

Alternativas para concretar la edificabilidad



Empates contra el BIC – Tipología continua

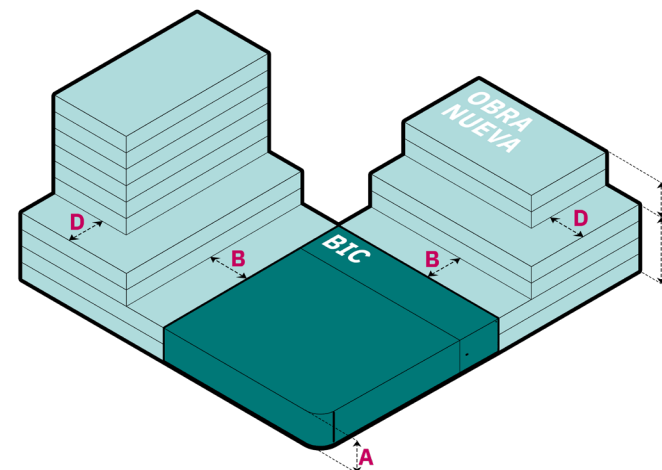
Aplicación Anexo 6 POT

(sus anexos y normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan)

- A** Altura de empate de la nueva edificación a la altura del BIC N1.
- B** Aislamiento de 1/5 de la altura propuesta desde el punto de empate A – En ningún caso puede ser inferior a 3 m.

Empates contra el BIC – Tipología continua

- C** Altura máxima en el primer plano de fachada.
- D** Retroceso a partir del primer plano de fachada de 1/5 de la altura propuesta – En ningún caso puede ser inferior a 4 metros.
- E** Altura Máxima que puede alcanzar la edificación una vez dispuesto el retroceso D.



¿Las fichas ADEP modifican los anexos 5 y 6 del POT?

No, estos se deberán aplicar de acuerdo al tratamiento urbanístico y si el proyecto es colindante o no con el Bien de Interés Cultural. **Las ADEP precisan exclusivamente las alturas máximas permitidas y escalonamientos en el entorno del Bienes de Interés Cultural con declaratoria Nivel 1.**

6. Decreto único distrital de ordenamiento territorial

Es de importancia recordar que la Administración Distrital ha venido reglamentando el Plan de Ordenamiento Territorial a partir de la expedición de decretos complementarios que deben ser igualmente tenidos en cuenta en el momento de aplicar la normativa para el licenciamiento en los territorios delimitados por las actuaciones estratégicas.

A la fecha de la edición de este manual y posterior a la adopción del Decreto de la Actuación Estratégica ZIBo, la Administración Distrital adoptó el **Decreto Distrital 670 del 27 de diciembre de 2025 “Por medio del cual se expide el decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”**.

El objeto de este Decreto es compilar, depurar y racionalizar la reglamentación del Ordenamiento Territorial y actualizar las demás normas que rigen en el sector, y que cobijan igualmente a las actuaciones estratégicas.

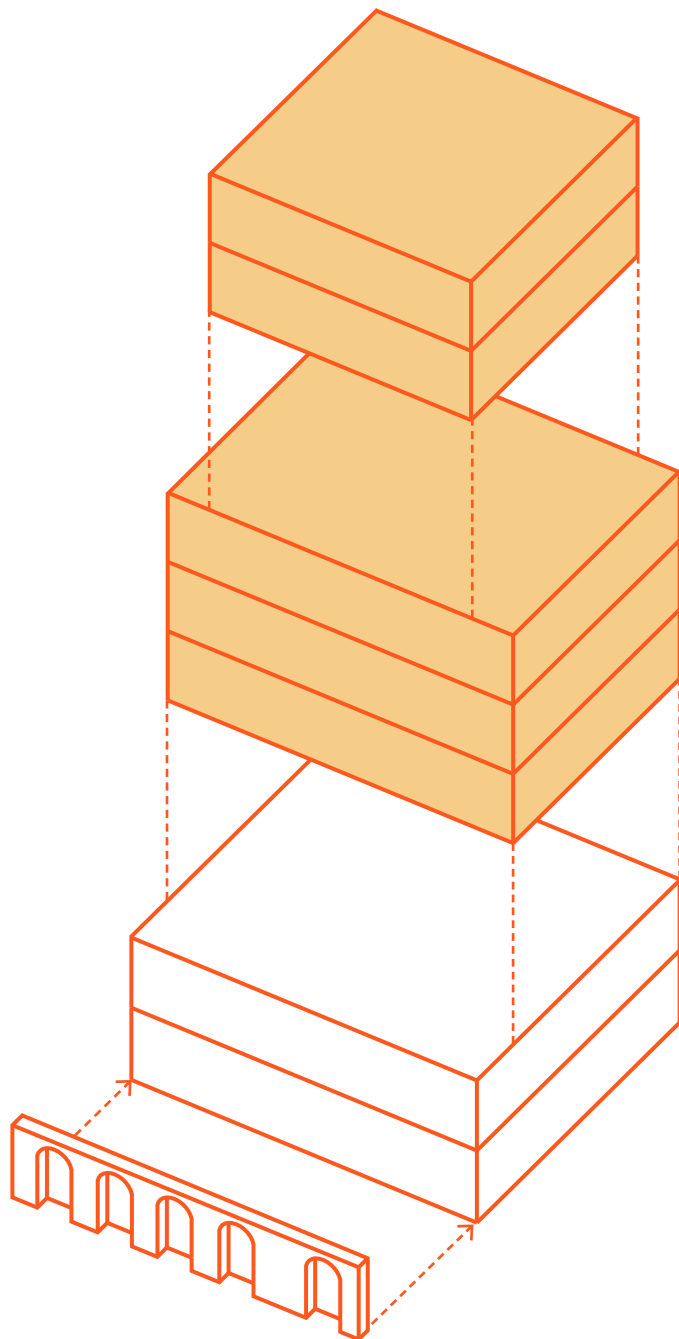
En el Artículo 1526 del citado Decreto Distrital 670, se menciona la derogatoria expresa de los decretos reglamentarios del POT (DD 555 de 2021), listados en la Tabla n.º 137, objeto de compilación, a excepción de los anexos de los decretos derogados, que se enuncian en el artículo 1525.

Incentivos de Ecorurbanismo y Construcción Sostenible.

En el marco del Decreto Distrital 670 de 2025, se destaca la adopción de incentivos asociados a medidas de construcción sostenible para la provisión de vivienda formal VIS, VIP y no VIS, la adaptación y mitigación al cambio climático y la reactivación económica en el Distrito Capital, los cuales se detallan en el artículo 1374.1 y 1374.2 del mencionado decreto.

Estos incentivos aplican para el ámbito de 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.

Estos incentivos opcionales asociados a la implementación de medidas de construcción sostenible son aplicables igualmente a los proyectos que se pretendan licenciar en los ámbitos de la Actuación Estratégica ZIBo, y que cumplan con las condiciones mencionadas.



Para mayor información consulte los siguiente canales:

Correos atención al ciudadano

atencionalciudadano@renobo.com.co

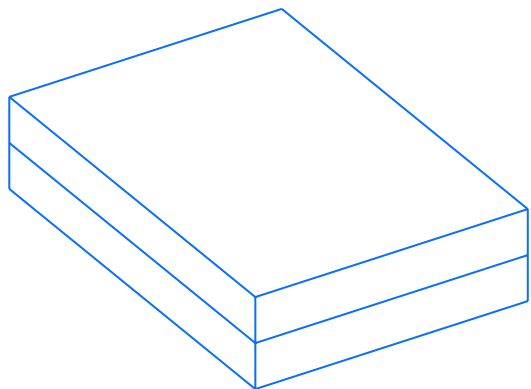
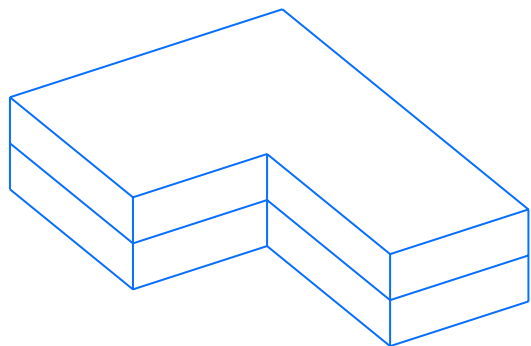
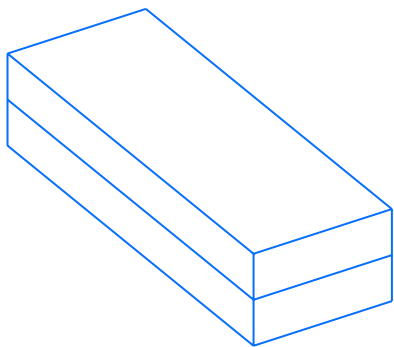
radicacionplaneacionbogota@sdp.gov.co

Paginas web

zibobogota.com

www.renobo.com.co

www.sdp.gov.co





Secretaría Distrital de Planeación

RENOBO

EMPRESA DE RENOVACIÓN
Y DESARROLLO URBANO
DE BOGOTÁ