



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Curaduría Urbana No 3 de Bogotá D.C / Salida

Fecha: 23/09/2025 1:31:53 p. m.

Salida VUR No: 25-3-19893

Tipo Documento: Concepto de Norma

Bogotá D.C.,

23 SEP 2025

25-3-03720

Señor:

HUMBERTO CASTRO

jogomez@gmail.com

La Ciudad

Radicado Interno: 25-3-21504

"Ref: Concepto de Norma CU3-25-3604 de julio 11 de 2025 AC 183 65 65. San José de Bavaria"

Respetados Señores:

Atendiendo a su solicitud, en la cual se nos indica otorgar un mayor alcance al concepto normativo de la referencia, ajustando la respuesta a lo previsto para el desarrollo de un proyecto dotacional – uso Iglesia, nos permitimos manifestar lo siguiente:

En el concepto previamente emitido, dentro del componente de **Edificabilidad**, se mencionaron índices de ocupación y construcción de 0.15 y 0.30, respectivamente, aclarando que dicha regulación corresponde de manera exclusiva a los usos de carácter residencial.

En este sentido, y con el fin de precisar el alcance normativo aplicable al componente de **Edificabilidad** para el uso dotacional en mención, nos permitimos señalar lo siguiente:

EDIFICABILIDAD

1. Índice de Construcción Base: Factor numérico que multiplicado por el área de terreno arroja como resultado el área construida en un proyecto urbanístico o arquitectónico a la cual podrá acceder cada predio sin el pago de obligaciones urbanísticas para el caso de aquellos localizados en los tratamientos de renovación urbana, consolidación, mejoramiento integral y conservación. En el tratamiento urbanístico de desarrollo, corresponde con el área a que tiene derecho los propietarios en forma proporcional a su participación en cargas locales.

2. Índice de Construcción Efectivo: Es el factor numérico resultante de dividir el área construida que concreta el proyecto urbanístico o arquitectónico en las licencias urbanísticas o en el acto administrativo de reconocimiento, sobre el área de terreno o el área neta urbanizable, según el tratamiento urbanístico.

3. Índice de Construcción Adicional: Equivale a la diferencia entre el índice de construcción efectivo y el índice de construcción base.

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





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

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.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: RESULTANTE DE CORRECTA ALICACIÓN DE NORMAS VOLUMÉTRICAS.

ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN

- **BASE:** Se genera para proyectos que no superen el índice de construcción de **1.3**.
- **EFFECTIVO:** Resultante de la aplicación de normas volumétricas.

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN EL TRATAMIENTO CONSOLIDACIÓN

Los equipamientos, que no superen los porcentajes o proporción de mezcla definidos en el artículo "Condiciones de mezcla de uso en edificaciones con uso dotacional" quedan exentos del pago de obligaciones urbanísticas en dinero y vip.

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

ELABORÓ: ARQ. EDISON MORA MORENO

