



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

198

REFERENCIA: 11001-2-21-3233

**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

**EL CURADOR URBANO No. 2 DE BOGOTÁ, D.C.**  
**ARQ. GERMAN MORENO GALINDO**

En ejercicio de las facultades legales que le confiere la Ley 388 de 1997, la Ley 675 de 2001, el Decreto 1077 de 2015 modificados por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017 y 1783 de 2021, el Decreto Distrital 389 de 2021 y,

**CONSIDERANDO**

Que el señor PABLO ECHEVERRI JARAMILLO identificado con cédula de ciudadanía 71.375.076 en calidad de Representante Legal de la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S con NIT 900.192.711-6, sociedad Fideicomitente del FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTA, constituido sobre los predios identificados con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual) y con matrícula inmobiliaria No. 50S-40463113, 50S-40463114, 50S-625397 y 50S-633118, solicitó ante esta Curaduría Urbana, mediante referencia No 11001-2-21-3233 de diciembre 28 de 2021, la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Decreto Distrital 485 de 7 de diciembre de 2021 por medio del cual se adoptó el Plan Parcial de Desarrollo "Bosa 37", ubicado en la localidad de Bosa, en el Decreto 327 de 2004, reglamentario del Tratamiento de Desarrollo y en el Decreto 190 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial.

Que el Decreto Distrital 190 de junio 22 de 2004, "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003", establece en su artículo 478, numeral 1, que las solicitudes de licencias de Urbanismo y Construcción en sus diferentes modalidades serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, tal y como lo establece el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015. CW



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

Que los predios ubicados en la CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), con CHIP AAA0140ETCX, AAA0253MMSK, AAA0140EWLF y AAA0253MMTO, cuentan con planos topográficos con código de sector Nos. 105325000038, 105325000039, 105325000004 y 004577001001 incorporados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficios No. 2020EE20939 de junio 9 de 2020, 2020EE46638 de diciembre 18 de 2020, 2020EE20938 de junio 9 de 2020 y 2020EE22214 de junio 24 de 2020, localizados en Tratamiento de Desarrollo y Área de Actividad Urbana Integral, Zona Múltiple y Residencial de acuerdo con la establecido en el Decreto 190 de 2004.

Que el Plan de Ordenamiento Territorial vigente para Bogotá, D.C., fue adoptado mediante el Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004.

Que el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT–, define los planes parciales como “(...) los instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial.”

Que los numerales 1 y 2 del artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, establecen la obligatoriedad de formular planes parciales, entre otros casos: “Para todas aquellas áreas clasificadas como suelo de expansión urbana” y “Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable.”

Que el Decreto Distrital 436 de 2006 establece las normas que regulan los planes parciales en suelos sujetos al tratamiento de desarrollo y prevé la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios en los mismos.

Que el plano anexo N.º 1 del Decreto Distrital 436 de 2006, realizó la delimitación preliminar del Plan Parcial “Bosa 37” señalando de manera general en el artículo 4 los criterios para la delimitación del área de los planes parciales, indicando además que: “La delimitación de los Planes Parciales deberá propiciar la equidad en el reparto de cargas y beneficios, la conformación de áreas de planeamiento cuyo desarrollo y funcionamiento pueda ser autónomo, y facilitar el proceso de gestión e implementación.”



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

199

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

Que el artículo 5 ibidem señala que: "(...) La delimitación preliminar de las áreas sujetas a plan parcial es indicativa y tiene como finalidad orientar las actuaciones públicas y privadas; en todo caso, estará sujeta a la verificación del DAPD para cada caso específico."

Que el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 - Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, unificó la reglamentación sobre las disposiciones relativas a planes parciales y suelos con tratamiento de desarrollo y de expansión urbana, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación y adopción de un plan parcial.

Que de acuerdo con lo anterior, mediante Decreto 485 de 7 de diciembre de 2021, se adoptó el Plan Parcial de Desarrollo "Bosa 37" ubicado en la Localidad de Bosa y se dictaron otras disposiciones.

Que el citado Plan Parcial "Bosa 37" aprobó dos Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión, siendo el área objeto de Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo la Unidad 2 denominada "Las Mercedes".

Que los planos que contienen el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado ALEGRA, se encontraron aceptables por esta Curaduría Urbana, por cuanto mantienen los linderos, la paramentación, coordenadas y el trazado de la malla vial definidos en los planos topográficos con código Nos. 105325000038, 105325000039, 105325000004 y 004577001001 incorporados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, los cuales son la base cartográfica para adelantar la licencia de urbanización, encontrándose igualmente aceptable en el aspecto cartográfico.

Que adicionalmente, el Proyecto Urbanístico correspondiente a las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA, ha sido encontrado aceptable por esta Curaduría Urbana por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y el Decreto 485 de 2021 Plan Parcial de Desarrollo "Bosa 37", entre otras.

Que de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", los predios sujetos a Tratamiento de Desarrollo deberán destinar un porcentaje del 20% del área útil para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritario (V.I.P).

Que para el cumplimiento de la obligación establecida en el Decreto Nacional 1077 de 2015 (Artículo 2.2.2.1.5.3.1), el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

• Página 3 de 60



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CI. 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

- a. En el mismo proyecto.
- b. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito.
- c. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.

Que para el cumplimiento de la obligación establecida en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el propietario y/o urbanizador optó por destinar en el proyecto las manzanas 5, 12, 13 y el lote 2 de la manzana 6 del Plan Parcial "Bosa 37" al desarrollo de unidades de Vivienda de Interés Prioritario (V.I.P), tal y como lo establece el artículo 41 del Decreto 485 de diciembre 7 de 2021.

Que de acuerdo con la política de consolidación de metas establecidas al respecto por el Plan Maestro de Espacio Público, precisadas por el artículo 9 del Decreto Distrital 436 de 2006, modificado parcialmente por el Decreto Distrital 676 de 2018, la relación existente entre la densidad poblacional y la cantidad de metros cuadrados de zonas verdes proyectadas, el plan parcial "Bosa 37" deberá cumplir la relación de zonas verdes públicas por habitante la cual se calcula sobre las unidades de Vivienda VIS propuestas para el plan parcial, de acuerdo con lo señalado en los numerales 1 y 2 del citado artículo adicionado por el Decreto Distrital 676 de 2018.

Que se podrá aumentar el número de viviendas que se indica en el parágrafo 2° del artículo 22 del Decreto 485 de 2021, haciendo uso de los 23.271,73 m2 de superávit de zonas verdes dentro del plan parcial. Dicho superávit podrá ser utilizado por parte de ambas Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión, independientemente de su localización, y en todo caso, el número de viviendas licenciadas siempre debe garantizar el estándar mínimo de 4 m2 de zonas verdes por habitante en el Plan Parcial "Bosa 37" para los productos inmobiliarios diferentes a la Vivienda de Interés Prioritario.

Que de acuerdo con lo reglamentado en el Plan Parcial "Bosa 37" en ningún momento el total de viviendas del plan parcial podrá superar en conjunto las 14.915 viviendas señaladas en el oficio con radicado No. 30100-2019-1329 - S-2019-249867 del 30/08/2019 de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y en el Acta de Concertación Ambiental del presente Plan Parcial con la Corporación Autónoma Regional CAR. En caso de que se requiera superar ese número de viviendas permitidas, se deberá realizar la modificación del Plan Parcial atendiendo el trámite establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el cual incluye el proceso de concertación con la Autoridad Ambiental,

AN  
Página 4 de 60



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

Que el Decreto 485 de 7 de diciembre de 2021, mediante el cual se adoptó el Plan Parcial de Desarrollo "Bosa 37" precisó que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, subsume el Plan Director para el Parque Zonal Bosa 37, definiendo sus condiciones de ordenamiento de acuerdo con lo estipulado en los artículos 43, 243, 252 y siguientes del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT.

Que según los planos Nos. 3 y 4 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT), el terreno en el cual se adelantará el desarrollo urbanístico denominado ALEGRA, se encuentra localizado en zona de riesgo por inundación baja y no se localiza en zona de amenaza de riesgo por fenómenos de remoción en masa.

Que la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación a través del radicado No. 2-2019-31576 del 23 de mayo de 2019, solicitó al Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, la actualización del concepto técnico emitido para el proyecto del Plan Parcial "Bosa 37", dada la actualización del mapa de inundación por desbordamiento realizada a través de la Resolución SDP No 1631 de 2018. En atención a lo anterior, el IDIGER mediante radicado SDP No 1-2019-44679 del 4 de julio de 2019, remitió concepto técnico CT-8617 del 18 de junio de 2019, a través del cual se actualizó la condición de riesgo en el ámbito del Plan Parcial "Bosa 37" encontrando que, desde el punto de vista de amenaza, se considera factible la adopción del plan parcial de desarrollo ya que la condición de amenaza por inundación por desbordamiento para la zona de estudio, es considerada como inferior a la baja.

Que conforme a los numerales 3 y 4 del artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 los planes parciales que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el Plan de Ordenamiento Territorial, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionadas con las mismas, los que se desarrollen en suelo de expansión urbana, como es el caso del Plan Parcial "Bosa 37", serán objeto de concertación con la autoridad ambiental.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente expidió la Resolución N° 02764 del 17 de diciembre de 2020, declarando concertados los asuntos ambientales de suelo urbano del Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo "Bosa 37", de conformidad con lo establecido en el Acta de Concertación del 21 de octubre del mismo año suscrita entre dicha Secretaría y la Secretaría Distrital de Planeación.

Que en el proceso de concertación con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR, se realizaron sesiones de concertación, culminando el proceso con la suscripción del Acta de Concertación de los asuntos ambientales del proyecto Plan Parcial "Bosa 37" de fecha 6 de noviembre de 2020, la cual fue incluida posteriormente en la Resolución DGEN N° 2021000065 del 29 de enero de 2021.



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

Que el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, relacionado con el procedimiento para planes parciales, y en el párrafo 2 estableció que: (...) *En todo caso, desde la aprobación del plan parcial se deberán tener definidos y resueltos todos los impactos de la operación, sin que se requiera para su ejecución o desarrollo la aprobación de instrumentos de planificación complementarios*".

Que conforme a dicha disposición, en Plan Parcial subsume el Plan de Implantación para Comercio Metropolitano, definiendo sus condiciones de ordenamiento de acuerdo con lo estipulado en los artículos 43, 44, 236, 237 y 347 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT.

Que el párrafo del artículo 334 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT dispone que: "(...) *Cuando a un uso se le señale la obligación de acogerse a planes de implantación, planes de regularización y manejo, planes directores para parques, planes de reordenamiento y planes de recuperación geomorfológica, y estos se localicen en zonas en las que se exija plan parcial, prevalece el Plan Parcial.*"

Que conformidad con lo anterior el Plan Parcial definió los impactos y medidas de mitigación de los usos de comercio de escala metropolitana que se podrán desarrollar en el ámbito del Plan Parcial "Bosa 37".

Que el Plan Parcial "Bosa 37" cuenta con Estudio de Tránsito No SDM-DSVCT-165515-18 y acta de compromiso que hace parte del mismo, aprobado por la Secretaría de Movilidad.

Que el citado Plan Parcial, estableció que previo a la expedición de la licencia de urbanización, el propietario de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 2 deberá acreditar el cumplimiento de las transferencias por compensación a la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 1, para lo cual se podrán presentar certificaciones fiduciarias u otros documentos jurídicamente válidos para demostrar el cumplimiento de la obligación.

Que de acuerdo a lo anterior, el señor Carlos Alfonso Ernesto Sierra Galindo identificado con cedula de ciudadanía No. 19.262.328 de Bogotá, en calidad de Representante Legal de Constructora Bolívar quien es el propietario de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 1 del plan Parcial "Bosa 37", certificó el cumplimiento total de la transferencia por compensación de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 2 por un valor de \$2.592.302.629 (indexado al 2022), de acuerdo con lo previsto en el artículo 52 del Decreto 485 de 2021 por medio del cual se adoptó el Plan Parcial.

GM

Página 6 de 60



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

201

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

Que para efectos de la disponibilidad de servicios a que se refiere el artículo 2 de la Resolución 462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, los interesados presentaron copia de los certificados de las empresas de servicios públicos sobre disponibilidad definida para la prestación de los mismos y sus condiciones.

Que el Decreto Distrital 485 de diciembre 7 de 2021 establece en su artículo 57 que "De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, y en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017 y su Decreto Distrital reglamentario 790 de 2017, como consecuencia de la adopción del presente plan parcial, si se configuran hechos generadores de participación en plusvalía por beneficio normativo por cambio en la clasificación del suelo y cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo y por incremento en la edificabilidad, tal como lo señala el "Estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía", elaborado por la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación."

Que adicionalmente, el artículo 58 del Decreto Distrital 485 de diciembre 7 de 2021 establece: "EXIGIBILIDAD, CÁLCULO, LIQUIDACIÓN Y PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN EL EFECTO PLUSVALÍA. Las condiciones para la exigibilidad, cálculo, liquidación, cobro y pago de la participación en plusvalía se regulan por el procedimiento y las competencias asignadas sobre el particular en la normativa vigente y aplicable."

Que para efectos de la expedición de la licencia, el Artículo 11 del Decreto Nacional 2218 de 2015, establece la obligación de acreditar el pago de la plusvalía previo a la expedición de la correspondiente licencia, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara(n) afectado(s) por ese beneficio, y sólo será exigible cuando la liquidación esté inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de licencia, en concordancia con el artículo 15 del Decreto 803 de 2018.

Que el Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, regula lo referente a la "Exigibilidad y Cobro de la Participación en Plusvalía", en los siguientes términos:

"El artículo 83 de la Ley 388 de 1997, quedará así:

"Artículo 83. Exigibilidad y cobro de la participación. La participación en la plusvalía sólo será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía (...)



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

*Parágrafo 3. Si por cualquier causa no se efectúa el pago de participación en las situaciones previstas en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso, si la causa es la no liquidación e inscripción de la plusvalía, el alcalde municipal o distrital deberá adelantar el procedimiento previsto en el artículo 181 de la presente ley. Responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso”.*

Que a la fecha de expedición del presente acto administrativo, consultado los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40463113, 50S-40463114, 50S-625397 y 50S-633118, no aparece la inscripción sobre la participación de plusvalía para los predios.

Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante escritos de fecha 13 de mayo de 2022, publicándose en la página WEB de esta Curaduría Urbana el mismo día, por cuanto fueron devueltas unas de las comunicaciones a vecinos, no presentándose hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, pronunciamiento alguno.

Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia número 11001-2-21-3121, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, aportando registro fotográfico de la misma el 3 de enero de 2022, no presentándose hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, pronunciamiento de algún tercero al respecto.

Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana igualmente la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 1 y 2 del desarrollo urbanístico denominado ALEGRA.

Que la presente solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 1 y 2 del desarrollo urbanístico denominado ALEGRA, ha sido tramitada de conformidad con las normas de las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017 y 1783 de 2021, el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT).

Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá los planos que contienen las Etapas 1 y 2 del desarrollo urbanístico denominado ALEGRA, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación les asignó a dichos planos los números CU2B630/4-35, CU2B630/4-36, CU2B630/4-37 y CU2B630/4-38.

*MG*

Página 8 de 60



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominada ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

En virtud de lo expuesto anteriormente, el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., ARQ. GERMAN MORENO GALINDO,

### RESUELVE

#### ARTÍCULO 1° APROBACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO

Aprobar las Etapas 1 y 2 del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado ALEGRA, de conformidad con los planos CU2B630/4-35, CU2B630/4-36, CU2B630/4-37 y CU2B630/4-38, radicado por el interesado mediante referencia No. 11001-2-21-3233, los cuales se adoptan mediante la presente Resolución en el artículo siguiente.

#### ARTÍCULO 2° ADOPCIÓN DE LOS PLANOS URBANÍSTICOS.

Adoptar como planos que contienen las Etapas 1 y 2 del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado ALEGRA, los distinguidos con los Nos. CU2B630/4-35, CU2B630/4-36, CU2B630/4-37 y CU2B630/4-38, en un original, los cuales reposarán en esta Curaduría Urbana y un segundo original, los cual serán remitidos a la Secretaría Distrital de Planeación para que, en ejercicio de sus funciones, efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría en la plancha No. 11-51, 11-61 y G70 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, los cuales reposarán en el archivo de la entidad precitada.

#### ARTÍCULO 3° PLANOS URBANISTICOS

Remitir copia del presente acto administrativo junto con los planos urbanísticos Nos. CU2B630/4-35, CU2B630/4-36, CU2B630/4-37 y CU2B630/4-38 a la Secretaría Distrital de Planeación para los fines pertinentes.

#### ARTÍCULO 4° LICENCIA QUE SE CONCEDE.

Conceder Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado ALEGRA, a la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S con NIT 900.192.711-6, sociedad Fideicomitente del FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTA representada

Página 9 de 60



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

legalmente por el señor PABLO ECHEVERRI JARAMILLO identificado con cédula de ciudadanía 71.375.076, constituido sobre los predios identificados con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual) y con matrícula inmobiliaria No. 50S-40463113, 50S-40463114, 50S-625397 y 50S-633118.

La presente Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se expide de acuerdo con los planos urbanísticos y demás documentación que forman parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-2-21-3233.

#### ARTÍCULO 5° TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO.

El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización que se otorga mediante la presente Resolución para las Etapas 1 y 2 del proyecto urbanístico denominado ALEGRA, será de treinta y seis (36) meses, prorrogables por una vez hasta por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución (Artículo 27° del Decreto Nacional 1783 de diciembre 20 de 2021).

La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable. (Artículo 27° del Decreto Nacional 1783 2021).

#### ARTÍCULO 6° DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO.

##### • TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE.

Establecer como titular de las Licencia de Urbanización y como Urbanizador responsable a la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S con NIT 900.192.711-6, representada legalmente por el señor PABLO ECHEVERRI JARAMILLO identificado con cédula de ciudadanía 71.375.076, firma que actúa en calidad Fideicomitente del FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTA., constituido sobre los predios identificados con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual) y con matrícula inmobiliaria No. 50S-40463113, 50S-40463114, 50S-625397 y 50S-633118.

Página 10 de 60



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO  
Bogotá D.C. - Colombia

203

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

• **CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y OTROS PROFESIONALES.**

Según información contenida en el Formulario de Solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-2-21-3233, los profesionales responsables de las obras son:

**Constructor responsable del Proyecto Urbanístico:** Ing. PABLO ECHEVERRI JARAMILLO, identificado con cédula de ciudadanía número 71.375.076 y Matrícula Profesional No. 05202120554ANT.

**Arquitecto Projectista:** Arq. ANGELA BIBIANA RODRIGUEZ PUENTES, identificada con cédula de ciudadanía número 23.783.758 y Matrícula Profesional No. A25542006-23783758.

**ARTÍCULO 7°** La ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento correspondientes a las Etapas 1 y 2 del proyecto urbanístico denominado ALEGRA deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 5° de la presente Resolución y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías locales a construir ante la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano.
- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordinadas.

**ARTÍCULO 8°** Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

Página 11 de 60



**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

**1. INFORMACION DEL PREDIO**

- 1.1. Nombre: ALEGRA ETAPAS 1 Y 2
- 1.2. Folios de Matrícula Inmobiliaria: 50S-40463113, 50S-40463114, 50S-625397 y 50S-633118.
- 1.3. CHIP del predio: AAA0257TODE
- 1.4. Nomenclatura: CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 Y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2
- 1.5. Área Bruta: 425.680,69 M2
- 1.6. Área No Objeto de Reparto: 8.933,47 M2
- 1.7. Área Objeto Reparto: 416.747,22 M2
- 1.8. Área de Reserva: 138.998,19 M2
- 1.9. Área Neta Urbanizable: 277.749,03 M2

**2. DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.**

Terreno que cubre: El Área Neta Urbanizable de las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA.

**3. DE LOS CERTIFICADOS ACTUALIZADOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS SOBRE DISPONIBILIDAD DEFINIDA DE PRESTACIÓN DE LOS MISMOS.**

E.A.B: Oficio No. 3531003-S-2022-023780 de enero 31 de 2022.  
CODENSA: Oficio No. 247441266 de abril 18 de 2022.  
GAS: Oficio No. CD-004187-2022 de mayo 31 de 2022.

Aparte de las consideraciones, condiciones y restricciones contenidas en los oficios citados, se debe cumplir con el Decreto 2981 de 2013, reglamentario de la Ley 142 de 1994 en todos los aspectos relacionados con la prestación de los servicios públicos, en particular con el servicio domiciliario de asco.

**4. ESTRATO SOCIOECONOMICO PROVISIONAL: DOS (2)**

Según planos anexos al Decreto 394 de julio 28 de 2017, mediante el cual se adopta la actualización de la estratificación urbana de la ciudad de Bogotá, para los inmuebles residenciales, el sector donde se localiza el predio colinda con áreas desarrolladas clasificadas en estrato 2, no obstante, la Secretaría Distrital de Planeación - Subsecretaría de Información y Estudios estratégicos le asignará el estrato definitivo conforme a la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C.

*gm*



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

204

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

ARTÍCULO 9° Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en esta Resolución para la Etapas 1 y 2 del desarrollo urbanístico denominado ALEGRA, se tendrá en cuenta la información contenida en los planos Nos. CU2B630/4-35, CU2B630/4-36, CU2B630/4-37 y CU2B630/4-38 que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 2°.

### • AREAS PROYECTO GENERAL URBANISTICO

PLAN PARCIAL BOSA 37 UG / UAU 2	
AREA BRUTA	425.680,69 m <sup>2</sup>
AREA NO OBJETO DE REPARTO	8933,47 m <sup>2</sup>
PROYECTO URBANISTO ALEGRA AREAS ETAPA 1 Y 2	
SUELO OBJETO DE REPARTO	416.747,22 m <sup>2</sup>

AREA	CUADRO GENERAL DE AREAS ETAPA 1	CUADRO GENERAL DE AREAS ETAPA 2	TOTALES
AREA BRUTA	300.567,52	116.179,70	416.747,22
ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL	58.809,72	155,09	58.964,81
ZMPA Río Bogotá 4A	16733,13		
ZMPA Río Bogotá 4C	18386,82		
ZMPA Río Bogotá 4C	20653,54		
ZMPA Río Bogotá 5A	4,55		
ZMPA Río Bogotá 5C	3031,68		
ZMPA Río Bogotá 6		155,09	

MALLA VIAL ARTERIAL	23.425,85	29.342,27	52.768,12
Vía V-1 Avenida Circunvalar del Sur 1B	3.092,18		
Vía V-1 Avenida Circunvalar del Sur 1B	11.092,81		
Vía V-1 Avenida Circunvalar del Sur 1B	9.240,86		
Vía V-1 Avenida Circunvalar del Sur 2		9.186,55	
Intersección Av. - Circunvalar del Sur Av. Santa Fe		20.155,72	



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de Julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

<b>CESIÓN DE PARQUE EN ZMPA</b>			<b>27.265,26</b>
Parque Zonal en ZMPA 3	27.265,26		
<b>TOTAL AFECTACIONES / RESERVAS</b>	<b>109.500,83</b>	<b>29.497,36</b>	<b>138.998,19</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>191.066,69</b>	<b>86.682,34</b>	<b>277.749,03</b>
50% Área ZMPA válido en parque	13632,63		
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE (Base Cálculo)</b>	<b>204.699,32</b>	<b>86.682,34</b>	<b>291.381,66</b>
<b>CONTROLES AMBIENTALES</b>	<b>2.322,6</b>	<b>8.123,85</b>	<b>10.446,45</b>
C.A. Av. Santa Fe - 1	1.219,15		
C.A. Av. Santa Fe - 2A	1.004,21		
C.A. Av. Santa Fe - 2B	99,24		
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 1		2.104,85	
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 2		2.001,28	
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 3		1.704,54	
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 4		1.662,42	
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 5		650,76	
<b>ÁREA BASE PARA EL CÁLCULO CESIONES</b>	<b>188.744,09</b>	<b>78.558,49</b>	<b>267.302,58</b>
<b>CESIONES OBLIGATORIAS (17% PARQUES Y ZONAS VERDES)</b>	<b>45.442,10</b>		<b>45.442,10</b>
Parque Zonal - Central 3	9.830,84		
Parque Zonal - Central 3	3.632,67		
Parque Zonal - Central 4	12.164,25		
Alameda 4A	2.466,40		
Alameda 4A	3.715,31		
Parque Zonal ZMPA (traslado 1 a 2 m2)	13.632,63		
<b>CESION PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (8% EQUIPAMIENTO)</b>	<b>21.384,52</b>		<b>21.384,52</b>
E.P.2. - Equipamiento Público 2 - LOTE 1	8.781,97		
E.P.2. - Equipamiento Público 2 - LOTE 2	4.476,70		
E.P.2. - Equipamiento Público 2 - LOTE 2	4.305,26		
E.P.2. - Equipamiento Público 3	3.820,59		



# CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

205

## RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

ZONAS PARA PARQUE Y ZONAS VERDES ADICIONALES	18.734,11	8.701,84	27.435,95
Zona Verde 1	1.780,51		
Zona Verde 2	1.214,64		
Zona Verde 6	226,79		
Zona Verde 7	992,42		
Zona Verde 8	2.730,16		
Alameda 4B	785,21		
Alameda 4C	2.289,47		
Alameda 4D	2.133,78		
Alameda 5	3.605,46		
Alameda 6A	1.717,02		
Alameda 6B	1.258,65		
Alameda 7A		124,55	
Alameda 7B		889,84	
Alameda 8A		2.745,27	
Alameda 8B		4.942,18	

CESIÓN MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	31.066,81	8.931,01	39.997,82
Vía V-4 Santa Fe		4.045,64	
Vía V-6 1 Tr 3	4.823,55		
Vía V-6 2 Tr 2	1.068,21		
Vía V-6 2 Tr 3	3.150,23		
Vía V-6 3 Tr 2	758,97		
Vía V-6 4 Tr 1	3.273,38		
Vía V-6 4 Tr 2	2.943,93		
Vía V-6 2 Tr 2	6.564,06		
Vía V-6 6	1.435,18		
Vía V-6 7	4.625,63		
Vía V-6 7	1.588,52		
Vía V-6 8		4.885,37	
Vía V-7 1	835,15		

TOTAL CESIONES PÚBLICAS + CONTROLES AMBIENTALES	105.317,51	25.756,70	131.074,21
---	------------	-----------	------------

AW



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO  
Bogotá D.C. - Colombia

**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

ÁREA ÚTIL	85.749,18	60.925,64	146.674,82
<b>ÁREA ÚTIL VIS</b>	<b>53.885,21</b>	<b>51.285,43</b>	<b>105.170,64</b>
Manzana 6 - Lote 1 VIS	14.000,00		
Manzana 7 - VIS	19.969,77		
Manzana 8 - VIS	19.915,44		
Manzana 9 - VIS		18.188,25	
Manzana 10 - VIS		19.952,87	
Manzana 11 - VIS		13.144,31	
<b>ÁREA ÚTIL VIP</b>	<b>16.652,46</b>	<b>9.640,21</b>	<b>26.292,67</b>
Manzana 5 - VIP	10.652,46		
Manzana 6 - Lote 2 VIP	6.000,00		
Manzana 12 - VIP		4.681,75	
Manzana 13 - VIP		4.958,46	
<b>ÁREA ÚTIL COMERCIAL</b>	<b>15.211,51</b>		<b>15.211,51</b>
Manzana 14 - Comercial	15.211,51		

El detalle de estas áreas está contenido en los planos No. CU2B630/4-35, CU2B630/4-36, CU2B630/4-37 y CU2B630/4-38 que se adoptan mediante la presente Resolución.

**ARTICULO 10° NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:**

Las Etapas 1 y 2 del proyecto urbanístico denominado ALEGRA, se regirá por las normas generales y específicas contenidas en el Decreto N° 485 de 7 de diciembre de 2021, por medio del cual se adoptó el Plan Parcial de Desarrollo "Bosa 37" de 2016, los Decretos 190 de 2004, 327 de 2004 y 080 de 2016.

**I. ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN**

**1. ZONIFICACIÓN DECRETO 190 DE 2004**

Tratamiento: Desarrollo  
Área de Actividad: Urbana Integral.  
Zona: Múltiple y Residencial.



## CURADOR URBANO 2 ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

206

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

#### 2. ZONIFICACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA E INUNDACIÓN:

- El IDIGER mediante radicado SDP No 1-2019-44679 del 4 de julio de 2019, remitió a la Secretaría Distrital de Planeación concepto técnico CT-8617 del 18 de junio de 2019, a través del cual se actualizó la condición de riesgo en el ámbito del Plan Parcial "Bosa 37" encontrando que, desde el punto de vista de amenaza, se considera factible la adopción del plan parcial de desarrollo ya que la condición de amenaza por inundación por desbordamiento para la zona de estudio, es considerada como inferior a la baja, lo anterior teniendo en cuenta la actualización del mapa de inundación por desbordamiento realizada a través de la Resolución SDP No 1631 de 2018.
- Según mapa No. 4 de amenaza por fenómeno de remoción en masa, que hace parte integrante del Decreto 190 de 2004, el predio NO se encuentra en zona de amenaza de riesgo por remoción en masa. ✓

#### II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

- La Zona Verde 6 por su localización hace parte del Parque Zonal, por ende, le es aplicable el instrumento del Plan Director.
- Si bien las escalas de los parques y zonas verdes proyectados en el Plan Parcial "Bosa 37" se indican de acuerdo con su tamaño y de conformidad con lo establecido en el artículo 243 del Decreto Distrital 190 de 2004, se debe tener en cuenta que la precisión tanto de las escalas, como de la vocación, el diseño y demás, deberá ser definida por el Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD, y su titularidad estará a cargo del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP.
- El promotor, titular y/o urbanizador del Plan Parcial "Bosa 37" y el Distrito Capital a través de las entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a cesiones de suelo para espacio público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 845 de 2019 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
- El Parque de Escala Zonal generado por el Plan Parcial "Bosa 37" Se compone de los siguientes elementos: áreas denominadas Parque Zonal - Central 1, Parque Zonal - Central 2, Parque Zonal Central 3 y Parque Zonal - Central 4, las áreas denominadas Parque Zonal en ZMPA 1, Parque Zonal en ZMPA 2 y Parque Zonal en ZMPA 3, la Zona Verde 6, parte del área del Interceptor Fucha - Tunjuelo 6, la Alameda 3A y la Alameda 3B con un área total de 81.464,64 m<sup>2</sup>, tal como se indica en el Plano No 3 de 4 "Plano Plan Director Parque Zonal "Bosa 37" que forma parte integral del Decreto 485 de 2021. ✓

Página 17 de 60



*RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022*

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

Los parques vecinales generados por Plan Parcial deberán dar cumplimiento a las especificaciones mínimas establecidas por el artículo 259 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT.

- Conforme con lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 4 de 1978, el Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 134 de 2017, el Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDR D –, directamente o a través de terceros, será el encargado de la administración del Parque Zonal del Plan Parcial “Bosa 37”.
- Las actividades de mantenimiento y preservación de los elementos constitutivos de los Parques Zonales deberán sujetarse a las disposiciones del Plan Maestro de Espacio Público de Bogotá D.C, a la Resolución No 321 del 24 de julio de 2002 del Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDR D, en la cual se estableció el “Programa de Mantenimiento y Preservación de los parques metropolitanos, urbanos y zonales de Bogotá D.C.” y al Decreto Distrital 552 de 2018 “Por medio del cual se establece el Marco Regulatorio del Aprovechamiento Económico del Espacio Público en el Distrito Capital de Bogotá y se dictan otras disposiciones”, o a las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

**1. LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO.**

El Proyecto Urbanístico debe dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño del espacio público, los cuales se verificarán al momento de la expedición de los actos administrativos y posterior ejecución por parte de las autoridades competentes para cada una de las actividades aquí establecidas:

- 1.1. El diseño de la red de andenes se ajustará a las normas para espacio público establecidas en los artículos 263 y 264 del POT, la Cartilla de Andenes Decreto Distrital 308 de 2018, la Cartilla del Mobiliario Urbano Decreto Distrital 603 de 2007, la Guía Técnica para el Manejo de Franjas de Control Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente, y las normas los deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.
- 1.2. El tratamiento de arborización de los andenes y control ambiental debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico, el Manual Verde, la Guía Técnica para el Manejo de Franjas de Control Ambiental y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura o las normas que los deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.

QU

Página 18 de 60



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

207

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de Julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

- 1.3. Los desarrolladores del proyecto urbanístico deberán proveer rampas y/o pasos pompeyanos en los accesos de vehículos a parqueaderos que cumplirán con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y superficie, atendiendo los lineamientos establecidos en la Cartilla de Andenes adoptada mediante el Decreto Distrital 308 de 2018 y la Cartilla de Mobiliario Urbano adoptada mediante el Decreto Distrital 603 de 2007, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan. La accesibilidad vehicular y peatonal se debe plantear de manera separada y respetar la continuidad de los andenes. En cuanto al acceso a los predios se debe garantizar la continuidad de los andenes de conformidad con lo establecido en el literal b) del numeral 1 del artículo 264 del POT con el fin de dar prioridad al peatón.
- 1.4. El Plan Parcial deberá incorporar en el diseño las disposiciones de la Ley 361 de 1997 "Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones", al Decreto Nacional 1538 de 2005 "Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997", a la Ley Estatutaria 1618 de 2013 "Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad", a las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009, al Capítulo 4 - "ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO" del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas vigentes en la materia, garantizando el libre tránsito, accesibilidad, movilidad y transporte de las personas, así como los mecanismos de integración de las personas con limitaciones físicas.
- 1.5. En el caso del parque zonal, el diseño e intervención de la Estructura Ecológica Principal como zonas verdes arborizadas con vegetación nativa y propia del ecosistema, cobertura vegetal y elementos paisajísticos, jardines ornamentales (correspondiente al Componente Ecológico -E-), se debe garantizar en la totalidad de los globos que componen el parque zonal como mínimo un 36% en zonas verdes permeables, que serán arborizadas por el promotor dichas condiciones son las establecidas en el Plan Director del parque zonal, indicadas en el Plano No 3 de 4 "Plano Plan Director Parque Zonal "Bosa 37".

17/07/2022



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

2. **CONSOLIDACIÓN DE LAS METAS DE ESPACIO PÚBLICO.** Teniendo en cuenta la política de consolidación de metas establecidas al respecto por el Plan Maestro de Espacio Público, precisadas por el artículo 9 del Decreto Distrital 436 de 2006, modificado parcialmente por el Decreto Distrital 676 de 2018, la relación existente entre la densidad poblacional y la cantidad de metros cuadrados de zonas verdes proyectadas, el plan parcial "Bosa 37" establece la siguiente relación de zonas verdes públicas por habitante:

CÁLCULO DEL ESTÁNDAR PARA LA CONSOLIDACIÓN DE LAS METAS DE ESPACIO PÚBLICO	
ITEM	CANTIDAD
Número de unidades de vivienda proyectadas NO VIP	10.588
Habitantes promedio por vivienda, factor 2.98 h/vivienda	2.98 hab/vivienda
Número de habitantes Plan Parcial	31.552,24
Estándar zonas verdes exigidas por habitante	4 m <sup>2</sup> /hab
Total zonas verdes exigidas	126.208,96 m <sup>2</sup>
Total zonas verdes propuestas (controles ambientales, alamedas, parques y parque ZMPA)	149.480,69 m <sup>2</sup>
Estándar zonas verdes resultante por habitante	4,74 m <sup>2</sup> /hab
Superávit de zonas verdes dentro del Plan Parcial	23.271,73 m <sup>2</sup>

- La relación de zonas verdes públicas por habitante se calcula sobre las unidades de Vivienda VIS propuestas para el plan parcial, de acuerdo con lo señalado en los numerales 1 y 2 del artículo 9 del Decreto Distrital 436 de 2006 adicionado por el Decreto Distrital 676 de 2018.
- Se podrá aumentar el número de viviendas que se indica, haciendo uso de los 23.271,73 m<sup>2</sup> de superávit de zonas verdes dentro del plan parcial. Dicho superávit podrá ser utilizado por parte de ambas Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión, independientemente de su localización, y en todo caso, el número de viviendas licenciadas siempre debe garantizar el estándar mínimo de 4 m<sup>2</sup> de zonas verdes por habitante en el Plan Parcial "Bosa 37" para los productos inmobiliarios diferentes a la Vivienda de Interés Prioritario. Será responsabilidad del Curador Urbano verificar el cumplimiento de este estándar al momento de la expedición de las correspondientes licencias, atendiendo lo establecido en el literal a del numeral 3.2 del artículo 2 del Decreto Distrital 676 del 2018 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya, para lo cual no será necesario recurrir a consultas adicionales ante la Secretaría Distrital de Planeación.

Página 20 de 60



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

208

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

- En ningún momento el total de viviendas del plan parcial podrá superar en conjunto las 14.915 viviendas señaladas en el oficio con radicado No. 30100-2019-1329 - S-2019-249867 del 30/08/2019 de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y en el Acta de Concertación Ambiental del presente Plan Parcial con la Corporación Autónoma Regional CAR. En caso de que se requiera superar ese número de viviendas permitidas, se deberá realizar la modificación del Plan Parcial atendiendo el trámite establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el cual incluye el proceso de concertación con la Autoridad Ambiental.
  
- 3. **NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS PARA EL PARQUE ZONAL BOSA 37.** Las normas específicas para el Parque Zonal "Bosa 37" son las establecidas en el artículo 23 del Decreto 485 de 2021 por medio del cual se adoptó el Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37.
  
- 4. **SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.** Las áreas de cesión de suelo destinadas a equipamiento comunal público de la Unidad de Gestión/Unidad de Actuación Urbanística 2 del Plan Parcial "Bosa 37" deben cumplir con lo siguiente:
  - Los sectores de equipamientos colectivos - Educación, Salud, Integración Social, Cultural, Deportivo y Recreativo- y equipamientos servicios urbanos básicos -Seguridad, Defensa y Justicia- para las escalas vecinal, zonal y urbana tienen prioridad para desarrollar proyectos en las zonas de cesión para equipamiento comunal del Plan Parcial "Bosa 37"; precisando que se podrán desarrollar proyectos en nodo de equipamientos, de acuerdo al déficit establecido en el estudio realizado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación en su concepto técnico N.º 3-2016-21365 del 30 de noviembre de 2016.
  
  - El promotor, titular y/o urbanizador del Plan Parcial "Bosa 37", y el Distrito Capital a través de las entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a equipamiento comunal público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 845 de 2019 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

MA

Página 21 de 60



# CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

- Los usos desarrollados al interior de las áreas destinadas para equipamiento comunal público deben garantizar la mitigación de los impactos negativos que puedan generar, para lo cual se deberán tomar las medidas necesarias para controlar impactos sobre el espacio público, ambientales, de movilidad y sociales en el área de influencia de acuerdo con las normas vigentes y aplicables.
- Las áreas de cesión públicas destinadas a equipamiento comunal del Plan Parcial "Bosa 37" se regulan por las normas generales previstas en el artículo 262 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, los planes maestros correspondientes y demás normas aplicables.

### III. NORMAS URBANÍSTICAS.

#### 1. USOS PERMITIDOS

Los usos permitidos de acuerdo con el Plan Parcial "Bosa 37" y de conformidad con lo contenido en el Cuadro Anexo No. 1 y 2 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, el Cuadro Anexo 2 del Decreto Distrital 327 de 2004 y las manzanas descritas en el Plano No. 1 de 4 "Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro General de Áreas" del citado plan, son los siguientes:

MANZANAS U.G / U.A.U	AREA DE ACTIVIDAD Y ZONA	USOS PERMITIDOS	USOS COMPLEMENTARIOS Y RESTRINGIDOS (ver nota)
MZ 5	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Vivienda de Interés Prioritario	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal
MZ 6 LT 1	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Vivienda de Interés Social	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal
MZ 6 I.T 2	Área Urbana Integral Zona Residencial	Vivienda de Interés Prioritario	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal

Página 22 de 60



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

209

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

MZ 7	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Vivienda de Interés Social	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal
MZ 8	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Vivienda de Interés Social	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal
MZ 9	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Vivienda de Interés Social	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal
MZ 10	Área Urbana Integral Zona Residencial	Vivienda de Interés Social	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal
MZ 11	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Vivienda de Interés Social	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal
MZ 12	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Vivienda de Interés Prioritario	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal
MZ 13	Área Urbana Integral Zona Residencial	Vivienda de Interés Prioritario	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal
MZ 14	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Comercio Escala Metropolitana	Comercio de escala vecinal y Servicios Personales de escala vecinal. Servicios Alimentarios, restaurantes Comidas Rápidas escala zonal

El Plan Parcial "Bosa 37" prevé destinar 40.254,49m<sup>2</sup>, para Vivienda de Interés Prioritario (VIP). Del mismo modo prevé un área de 161.017,94m<sup>2</sup> para Vivienda de Interés Social equivalente al 74% del área útil total del proyecto, cumpliendo así con lo señalado en el artículo 40 del Decreto 485 de 2021.



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

**RESOLUCIÓN N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

Nota. Para los usos complementarios y restringidos se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en el Anexo No 2 "Cuadro de usos" del Decreto Distrital 327 de 2004. Párrafo 1°. - La clasificación e identificación de los usos es la dispuesta en el Cuadro Anexo No 2: "Cuadro Indicativo de Clasificación de Usos del Suelo" del Decreto Distrital 190 de 2004 -POT.

- El uso de comercio se permite conforme a las condiciones de mitigación establecidas en el Estudio de Tránsito y Acta de Compromisos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, y tal como se indica en el Plano No 4 de 4 del Decreto 485 de 2021 "Plano Propuesta General de Áreas Indicativas de Mitigación de Impactos, Esquema Indicativo de Deslinde, Cuadro de Áreas Indicativas Afectas al Uso Público para la Mitigación de Impactos por Aglomeración de Peatones y Perfiles Viales".
- Todas las manzanas que cuentan con uso de vivienda se desarrollarán mediante el sistema de Agrupación de Vivienda Multifamiliar. De conformidad con lo establecido en el artículo 389 del Decreto Distrital 190 de 2004 el área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m<sup>2</sup>.

## **2. ACCIONES DE MITIGACIÓN COMERCIO DE ESCALA METROPOLITANA**

La manzana 14 de la Etapa I del Proyecto Urbanístico denominado ALEGRA contiene la implantación del uso comerciales de escala metropolitana que requieren medidas de mitigación de impactos urbanísticos conforme al Decreto Distrital 1119 de 2000, modificado por el Decreto Distrital 079 de 2015, y al Decreto Distrital 596 de 2007.

En los términos del artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 el Plan Parcial "Bosa 37" incorporó las condiciones, acciones y obras mínimas que exige el plan de implantación para mitigar los posibles impactos negativos que se generen en el entorno urbano del uso comercial.

En todo caso el urbanizador y/o desarrollador responsable debe cumplir con todas las exigencias requeridas en el momento de ejecución de las obras, en concordancia con lo señalado en el artículo 56 del Decreto 485 de 2021.

MA

Página 24 de 60



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

**2.1 Acciones de mitigación de impactos sobre el espacio público.** Se deberán plantear áreas de mitigación de impactos para la circulación y el acceso peatonal que tendrán la naturaleza de áreas privadas afectas al uso público – APAUP, cuyos lineamientos se especifican en el siguiente numeral. Estas áreas cumplen la función de transición entre la edificación y el espacio público para la mitigación de impactos por aglomeración de peatones en horas pico de ingreso y salida de usuarios.

Las áreas de mitigación señaladas en el Plano No. 4 de 4 del Decreto 485 de 2021 "Plano Propuesta General de Áreas Indicativas de Mitigación de Impactos, Esquema Indicativo de Deslinde, Cuadro de Áreas Indicativas Afectas al Uso Público para la Mitigación de Impactos por Aglomeración de Peatones y Perfiles Viales", son indicativas y se precisarán en las respectivas licencias urbanísticas; no obstante, podrán ser inferiores o superiores a las establecidas en el mencionado plano, y en caso de que se aumente o disminuya el número de usuarios señalado, las áreas de mitigación deberán aumentarse o disminuirse proporcionalmente propendiendo por mantener como mínimo el indicador de 0.90 m2 por peatón sobre la cantidad de usuarios, tal como se establece en artículo 28 del Decreto 485 de 2022. Las áreas de mitigación son las relacionadas a continuación:

Área indicativas privadas afectas a uso público (APAUP) para mitigación de impactos por aglomeración de peatones			
USOS MANZANA 14	ACCESOS	% MINIMO	AREA DE MITIGACIÓN M2
Comercio de escala metropolitana	ACCESO 1	40%	2.255,76
	ACCESO 2	30%	1.691,82
	ACCESO 3	30%	1.691,82
<b>TOTALES MANZANA 14</b>	<b>6.266 USUARIOS</b>	<b>100%</b>	<b>5.639,40</b>

**2.2 Acciones de mitigación de impactos sobre el ambiente.** El desarrollo urbanístico ALEGRA se debe acoger tanto a las consideraciones establecidas en el Acta de Concertación del 21 de octubre de 2020 suscrita por la SDP y la SDA y la Resolución n.º 02764 del 17 de diciembre de 2020 de la SDA, así como a las consideraciones establecidas en el Acta de Concertación del 06 de noviembre de 2020 suscrita por la SDP y la CAR y la Resolución DGEN No. 20217000065 de la CAR del 29 de enero de 2021.

**2.3 Acciones de mitigación de impactos sobre la movilidad y manejo vehicular.** Para garantizar la mitigación de impactos en la movilidad que genera el tráfico que atraca el uso comercial de escala metropolitana, y optimizar las condiciones operativas y de seguridad vial, se deberá dar cumplimiento a las acciones y lineamientos establecidos por la Secretaría Distrital de Movilidad en el Acta de Compromiso y el Estudio de Tránsito – SDM-DSVCT-165515-18 del 30 octubre 2018, y oficios de

Página 25 de 60



## CURADOR URBANO 2 ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCIÓN N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL-89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

prórroga SDM-SI-210004-19 de 30 de septiembre de 2019 y SDM-SI-170265-20 de 27 de octubre de 2020 que hacen parte integral del decreto 485 de 2021.

Si el proyecto presenta modificación respecto a los planos revisados por la Secretaría Distrital de Movilidad que alteren en (+/-) el 5% de la oferta (número de parqueaderos, accesos o salidas y/o servicios prestados), se deberá actualizar el estudio de tránsito ante la Secretaría Distrital de Movilidad para su revisión y aprobación.

La Secretaría Distrital de Movilidad como autoridad de tránsito y transporte en la ciudad de Bogotá D.C., podrá adelantar medidas de seguimiento tendientes a garantizar el cumplimiento de las condiciones operativas de los usos sobre las vías adyacentes, de acuerdo con lo consignado en el Estudio de Tránsito. En caso de generar afectaciones sobre la movilidad vehicular, requerirá al interesado para que tome las medidas correctivas del caso, de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente.

En caso de que las acciones de mitigación de impactos descritas en este artículo requieran modificaciones y/o ajustes, éstas se podrán realizar mediante resolución debidamente motivada por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, sin necesidad de modificar el plan parcial adoptado en el presente decreto. Lo anterior, siempre y cuando las medidas de mitigación no impliquen un ajuste o una modificación del cuadro de áreas respecto a las áreas públicas y/o privadas del Plan Parcial.

### 3. LINEAMIENTOS PARA LAS ÁREAS DE MITIGACIÓN SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO – ÁREAS PRIVADAS AFECTAS A USO PÚBLICO.

El desarrollo denominado ALEGRA deberá dar cumplimiento a las siguientes condiciones para el manejo de las áreas de mitigación de impactos sobre el espacio público consideradas como áreas privadas afectas a uso público:

- 3.1. Deben ser descubiertas y exteriores a la edificación. Excepcionalmente pueden cubrirse hasta en un 30% del total del área de mitigación, con elementos livianos transparentes como marquesinas o similares dependiendo de las características del uso. Por lo cual, cada área dispuesta debe ser un espacio destinado exclusivamente al tránsito y permanencia de peatones.
- 3.2. Las áreas de mitigación deberán contar con un diseño de integración y continuidad paisajística y de circulación a nivel de peatón con los elementos de espacio público construido en el área de influencia, incorporando las especificaciones para diseño y construcción contenidas en las Cartillas de Andenes y Mobiliario Urbano de Bogotá vigentes.

Página 26 de 60



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Rosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

- 3.3. No deberán ser utilizadas para actividades lúdicas o recreativas. En principio, la disposición de dichas áreas no se exige como medida para el manejo de riesgos o la evacuación de personas en situaciones de emergencia. No obstante, se pueden destinar adicionalmente para cumplir esta función, caso en el cual se deberán atender las normas relativas en la materia determinadas por el IDIGER o la entidad competente.
- 3.4. Deberán estar directamente conectadas a los accesos de las edificaciones. En el caso de tener más de un acceso, el área respectiva se deberá distribuir proporcionalmente en cada uno de ellos en relación directa con los flujos peatonales identificados en el diagnóstico soporte a la formulación y el Estudio de Tránsito aprobado.
- 3.5. Las áreas previstas deben cumplir la función de zonas de transición que permitan la disolución de aglomeraciones de personas, sin impactar negativamente el normal funcionamiento de los elementos de espacio público construido en el área de influencia.
- 3.6. Cada área dispuesta debe ser un espacio destinado exclusivamente al tránsito y permanencia de peatones.
- 3.7. Estas áreas deberán distribuirse proporcionalmente en cada uno de los accesos peatonales en relación directa con los flujos peatonales identificados en el diagnóstico soporte a la formulación, señalando en la cartografía respectiva el porcentaje y área correspondiente a cada acceso peatonal.
- 3.8. Deben ser áreas en superficie dura, continua y a nivel con el espacio público adyacente y, en general, descubiertas y exteriores a la(s) edificación(es).
- 3.9. Deben disponerse como áreas abiertas, libres de cerramientos, construcciones u obstáculos que limiten el óptimo funcionamiento del área para el fin establecido.
- 3.10. El objetivo del Plan es evitar los impactos urbanísticos negativos en la zona de influencia del predio y, por lo tanto, la propuesta para la generación de áreas para la mitigación de impactos debe plantearse a través de un espacio libre y óptimo para el desplazamiento y para los momentos de aglomeración por entrada y salida de los usuarios, en especial de gran afluencia o contingencia, sin impactar el espacio público existente.



*RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022*

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

- 3.11. En todo caso, como mínimo la propuesta de área libre para mitigación de impactos debe dimensionarse y justificarse con base en la aplicación de un indicador de área requerida de 0.90 m<sup>2</sup> por peatón sobre la cantidad de usuarios que ingresan o salen peatonalmente a través del espacio público en momentos de mayor afluencia (horas pico de ingreso o salida)

En caso que los lineamientos descritos en este artículo requieran modificaciones y/o ajustes, éstas se podrán realizar mediante resolución debidamente motivada por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, sin necesidad de modificar el plan parcial adoptado en el Decreto 485 de 2022. Lo anterior, siempre y cuando los ajustes realizados no impliquen un ajuste o una modificación del cuadro de áreas respecto a las áreas públicas y/o privadas del Plan Parcial.

**4. NORMAS SOBRE ESTÁNDARES ARQUITECTÓNICOS.**

Además de las normas establecidas en el Decreto 485 de 2021, la construcción de las edificaciones deberá dar cumplimiento a lo establecido en los Decretos Distritales 327 de 2004 y 080 de 2016, y demás normas complementarias.

**5. ÍNDICES DE OCUPACIÓN, DE CONSTRUCCIÓN Y EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA.**

Según el Mapa No 28 "Índices de Desarrollo" del Decreto Distrital 190 de 2004, el Plan Parcial "Bosa 37" se localiza en Rango 3.

La edificabilidad autorizada para el Plan Parcial "Bosa 37" es el resultado del reparto de cargas y beneficios sin superar los índices de construcción máximos establecidos de acuerdo con el rango de edificabilidad y dando cumplimiento a los estándares de habitabilidad, de conformidad con lo dispuesto en el literal a) del numeral 6 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004.

El índice de ocupación para proyectos que desarrollen usos de vivienda, comercio, servicios y complementarios en la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 2 del Plan Parcial "Bosa 37", resultará de la aplicación de las normas volumétricas y en ningún caso será superior a 0,28 sobre el área neta urbanizable en el caso de la vivienda, y en ningún caso será superior a 0,45 sobre el área neta urbanizable en el caso de los comerciales, servicios y complementarios, proporcional en cada manzana útil.

WA



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

212

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CI. 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

El índice de construcción final corresponde a la aplicación de los siguientes rangos:

**Rango 1:** Manzanas 9, 10, 11

**Rango 3:** Manzanas 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14

El área destinada a los usos complementarios se entiende incluida dentro de los índices de construcción señalados, por lo cual los índices de construcción indicados para la Unidad Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 2 se entienden como finales.

INDICES DE CONSTRUCCIÓN								
MANZ.	PRODUCTO INMOR.	AREA ÚTIL	% PART. AREA ÚTIL.	A.N CALCULO EDIF.	A.N CONST. USO	I.C	I.C RESUL	I.C ADIC.
MZ 5	Vivienda VIP	10.652,46	7,26	21.161,99	25.394,39	1,20	1,00	0,20
MZ 6 LT 1	Vivienda VIS*	14.000,00	9,54	27.812,16	48.671,28	1,75	0,80	0,95
MZ 6 LT 2	Vivienda VIP	6.000,00	4,09	11.919,50	15.495,35	1,30	1,00	0,30
MZ 7	Vivienda VIS	19.969,77	13,61	39.671,60	69.425,30	1,75	0,80	0,95
MZ 8	Vivienda VIS	19.915,44	13,58	39.563,67	69.236,42	1,75	0,80	0,95
MZ 9	Vivienda VIS	18.188,25	12,40	36.132,46	83.104,66	2,30	0,80	1,50
MZ 10	Vivienda VIS	19.952,87	13,60	39.638,03	91.167,46	2,30	0,80	1,50
MZ 11	Vivienda VIS	13.144,31	8,96	26.112,26	60.058,20	2,30	0,80	1,50
MZ 12	Vivienda VIP	4.681,75	3,19	9.300,68	11.160,82	1,20	1,00	0,20
MZ 13	Vivienda VIP	4.958,46	3,38	9.850,39	11.820,47	1,20	1,00	0,20
MZ 14	Comercio Metropolitano	15.211,51	10,37	30.218,92	30.218,92	1,00	0,60	0,40
UG / UAU		146.674,82	100	291.381,66	515.753,26			

Para efectos de la aplicación del índice de construcción se acogen las definiciones contenidas en el artículo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016.

*MM*



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

#### 6. NORMAS VOLUMÉTRICAS.

Las normas volumétricas aplicables a las construcciones que se desarrollen en el suelo útil del Plan Parcial "Bosa 37", son las previstas en el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004 y las demás normas que reglamenten la materia.

La altura máxima de las edificaciones será la resultante de la correcta aplicación de las normas volumétricas; no obstante, se deberá tener en cuenta para la expedición de las licencias, en caso de en caso de requerirse según la definición del cono de aproximación, el concepto que expida la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil - AEROCIVIL.

##### 6.1. SÓTANOS, SEMISÓTANO, RAMPAS y ESCALERAS

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

###### Manejo de sótanos:

- Los sótanos no podrán sobresalir más de 0,25 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno.
- Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3,00 metros respecto de la línea de demarcación del predio.

###### Manejo de semisótano:

- Los semisótanos se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.
- Los semisótanos no podrán sobresalir más de 1.50 mts sobre el nivel de terreno, contados sobre el borde superior de la placa y el nivel del terreno. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros, se considera como piso completo.

###### Usos permitidos en sótanos y semisótanos:

Serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación. En semisótano se permitirá con fachada directa al exterior, la localización de equipamientos comunales y patio de ropas.



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

2/13

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

#### Manejo de rampas y escaleras:

- En proyectos con antejardín: No se permiten en el área del antejardín exigido.
- En proyectos sin antejardín: El inicio de las rampas debe retrocederse un (1.0 mt) metro como mínimo, respecto del paramento de construcción.

Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con movilidad reducida y/o limitaciones físicas se pueden desarrollar en el área de antejardín, cumpliendo con las condiciones normativas establecidas en las normas vigentes (Decreto 1538 de 2005, reglamentario de la Ley 361 de 1997 y las normas que lo modifiquen y complementen).

#### 6.2. AISLAMIENTOS

Entre edificaciones y contra predios vecinos se definen con base en la altura y uso propuesto, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (En metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros)
Vivienda multifamiliar VIS o VIP	De 1 a 3	5.00	3.00
	De 4 a 5	7.00	4.00
	De 6 a 7	9.00	5.00
	De 8 o más	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública para parque o equipamiento o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, 3 metros de ancho. Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2 metros de ancho.

Para la aplicación de la tabla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

MA



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

- Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres (3) metros, se asumen tres (3) metros de altura por cada piso.
- Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.
- El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable. En terreno inclinado, el área correspondiente a este piso puede descomponerse en varios niveles.

#### 6.3. PATIOS.

Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios; cuando esta ventilación no sea posible en baños y cocinas, podrán ventilarse a través de ductos y deberá cumplirse con lo establecido en los títulos B y D del Código de la Construcción de Bogotá, D.C. anexo al Acuerdo Distrital 20 de 1995 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen.

El lado mínimo de los patios requeridos para iluminación y ventilación de los espacios habitables será de 1/3 de la altura total de los pisos habitables y debe preverse desde el nivel del terreno o nivel superior del semisótano y en ningún caso podrá ser inferior a 3.00 metros.

#### 6.4. VOLADIZOS

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines o áreas de control ambiental, con las siguientes dimensiones máximas:

LOCALIZACION	DIMENSION MAXIMA
Sobre vías mayores a 10 hasta 15 metros	0.80 metros

#### 6.5. ANTEJARDINES Y RETROCESOS

##### ANTEJARDINES

Se exigen sobre las vías locales vehiculares, a nivel del terreno, de acuerdo con la altura propuesta, con las siguientes dimensiones mínimas, en metros:



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

214

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

PISOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MÍNIMO (m)
Vivienda multifamiliar VIS o VIP	1 a 3	3,00
	4 a 5	4,00
	6 a 7	5,00
	8 a 17	7,00
	18 o más	10,00

Los antejardines se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) el artículo 29 del Decreto 327 de 2004, y las siguientes condiciones:

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
- Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas, excepto en proyectos que prevean plataforma continua, en cuyo caso el antejardín se determinará en función de la altura de la plataforma; no obstante, las edificaciones que emerjan de la plataforma deberán retroceder en una dimensión equivalente al antejardín exigido para cada una de ellas.
- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empedrado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

#### 6.6. CERRAMIENTOS

Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones:

- a) Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial y/o dotacional, el cual se hará con las siguientes especificaciones: Un cerramiento de hasta 1,20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0,40 metros.
- b) Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida de 2.50 metros.

aw

Página 33 de 60



*RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022*

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

c) No se permite cerrar las zonas de cesión al Distrito Capital ni las vías públicas.

#### 6.7. CERRAMIENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL

Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 metros y se permiten en los siguientes casos:

a) Para cerrar predios sin urbanizar.

**NOTA:** Con la licencia de urbanización concedida mediante la presente Resolución, se entienden autorizados los cerramientos temporales.

#### 7. ESTACIONAMIENTOS

Según lo dispuesto en el artículo 391, el CUADRO ANEXO No. 4 y plano N° 29 del Decreto 190 de 2004, la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes, se determina teniendo en cuenta que el predio se encuentra en el sector D, Demanda Baja, y el requerimiento mínimo será el establecido en el Cuadro Anexo N° 4 - "Exigencia General de Estacionamientos por Uso" según el uso permitido a desarrollar.

CLASE	TIPO	SECTOR DE DEMANDA D
Vivienda multifamiliar VIS / VIP	Privados	1 x 8 viviendas *
	Visitantes	1 x 18 viviendas *

\* Exigencia según Nota 1 del cuadro anexo N 4 del Decreto 190 de 2004.

La exigencia para los demás usos permitidos según cuadro anexo N 4 del Decreto 190 de 2004, para el uso de Comercio de escala Metropolitana se deberá dar cumplimiento a las acciones y lineamientos establecidos por la Secretaría Distrital de Movilidad en el Acta de Compromiso y el Estudio de Tránsito - SDM-DSVCT-165515-18 del 30 octubre 2018, y oficios de prórroga SDM-SI-210004-19 de 30 de septiembre de 2019 y SDM-SI-170265-20 de 27 de octubre de 2020 que hacen parte integral del decreto 485 de 2021.



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

215

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

Las cuotas de estacionamientos señaladas se aplicarán sobre las áreas netas construidas, una vez descontadas las áreas que no generan estacionamientos, a saber: área de instalaciones, subcentrales, puntos fijos (caja de escaleras y ascensores) y el área de circulación que no exceda en una vez la de estos puntos, la estructura, los muros de fachada, los distintos espacios que componen el equipamiento comunal privado, y la propia área de estacionamientos. Una vez descontadas dichas áreas se obtendrán LAS ÁREAS GENERADORAS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y DE VISITANTES, en todas las escalas, y para todas las zonas de demanda, salvo que se señale una unidad de medida diferente.

Por cada 2 estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

Por cada 30 cupos privados exigidos en cualquier uso, se deberá plantear un (1) cupo para discapacitados con dimensiones mínimas de 4,50 M. por 3,80 M. libres

Mínimo el 2% de los cupos de parqueo propuestos para visitantes se debe plantear para discapacitados con dimensiones mínimas de 4,50 M por 3,80 M. libres con un mínimo de un (1) cupo. (Decreto 1538 de 2005, artículo 11). Estos cupos deberán localizarse próximos a las áreas de acceso.

#### 8. EQUIPAMIENTO COMUNAL:

El equipamiento comunal privado está conformado por áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios.

Todo proyecto de vivienda con cinco (5) o más unidades, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

Para el uso de vivienda de interés social (VIS / VIP).

- Para las primeras 150 viviendas por hectárea neta urbanizable: 6 M2 por cada unidad de vivienda.
- Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable, 8,5 M2 por cada unidad de vivienda.

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazuelas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

Página 35 de 60



## CURADOR URBANO 2 ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

#### Destinación y localización del equipamiento comunal privado

DESTINACION	PORCENTAJE MINIMO
1) Zonas verdes recreativas	40%
2) Servicios comunales	15%
3) Estacionamientos adicionales para visitantes e incremento de los porcentajes señalados anteriormente.	El porcentaje restante se podrá destinar a estos usos.

El equipamiento comunal privado debe ubicarse contiguo a otras áreas comunes y contar con acceso directo desde éstas. Del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes recreativas, el 50%, como mínimo, debe localizarse a nivel de terreno o primer piso.

#### 9. NORMAS DE ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA AL ESPACIO PÚBLICO, Y A LOS EDIFICIOS:

El tratamiento de los accesos localizados sobre las vías de uso público se hará como zona dura integrada con el andén, manteniendo su continuidad en tratamiento, superficie y funcionalidad, garantizando el desplazamiento de las personas con limitación, de acuerdo con lo señalado en el parágrafo 2° del artículo 264 del Decreto Distrital 190 de 2004, en el Decreto Nacional 1538 de 2005, la Ley 361 de 1997, "Por la cual se establecen los mecanismos de integración social de las personas con limitación", y la Ley 1618 de 2013 "Por la cual se establecen disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad", particularmente en lo señalado en su artículo 14 y en el Decreto 1801 de septiembre 9 de 2015; estas zonas deben permanecer libres de cerramientos, obstáculos y construcciones.



**CURADOR URBANO 2**

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

216

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosu en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

#### 10. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución para la Urbanización, se sujetará en lo pertinente para su diseño, a las disposiciones previstas en la Cartilla del Espacio Público, la Cartilla de andenes (Decreto Distrital 308 de 2018) y la Cartilla de mobiliario urbano (Decreto 603 de 2007) y demás normas que las modifiquen o complementen.

**DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES:** Los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización se sujetarán a las siguientes reglas en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser contruidos según la "Cartillas de Andenes"
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de minusválidos, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) y resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos contruidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de protección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicarán cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal.

La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital, requerirá licencia de intervención y ocupación de espacio público expedida por la Secretaría Distrital de Planeación Distrital, Dirección del Taller del Espacio Público.

201

Página 37 de 60



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

#### OTRAS NORMAS

- **Sismo resistencia:** Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, Ley 400 de 1997 (modificada por la Ley 1229 de 2008, Ley 1797 de 2016 y el Decreto 019 de 2012), Decreto 926 marzo 19 de 2010, Decreto 2525 de julio 13 de 2010, Decreto 092 de enero 17 de 2011, Decreto 340 de febrero 13 de 2012, Decreto 945 de 2017, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- **Microzonificación sísmica:** Decreto 523 de diciembre 16 de 2010.
- **Buzones e hidrantes:** Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y Ley 400 de 1997.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo de la ciudad. Decretos 261 de 2010 y 2981 de 2013 y Acuerdo 20 de 1995.
- **Tanque de Almacenamiento de Agua:** El Reglamento de Agua Potable y Saneamiento Básico RAS-2000 reglamentado por la Ley 142 de 1994, por el Decreto 1077 de 2015 y las normas de la E.A.A.B NS-028 y NS-062, y por el Reglamento de Construcciones Sismo-resistentes NSR-10, capítulo C.23 – Tanques y estructuras de ingeniería ambiental de concreto.
- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995:** En lo que no le sea contrario a las normas técnicas vigentes.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por lo tanto deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios y cumplir con lo establecido en los Títulos J y K de la norma reglamentaria NSR-10 de la Ley 400/97, y demás normas modificatorias o complementarias.



## CURADOR URBANO 2

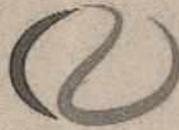
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

- Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción: Resolución No. 1115 de 2012 modificada parcialmente por la Resolución No. 932 de 2015 y el Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.
- Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.: Resolución IDU N° 113583 de diciembre 26 de 2014, y las normas que la complementen y/o modifiquen.
- Promoción y comercialización del proyecto. Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital No. 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda, y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.
- Escrituración y entrega material de áreas de cesión al Distrito: Decretos Distritales N° 845 de 2019 y 190 de 2004 (Artículos 275 y 478) -Compilación del P.O.T), en lo que no contravenga lo dispuesto en los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015.
- Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen. Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
- Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público - RETILAP. Resoluciones Nos.: 18 0540 de marzo 30 de 2010, 18 1568 de septiembre 1 de 2010, 18 2544 de diciembre de 2010, 18 0173 de febrero 14 de 2011, 9 1872 de diciembre 28 de 2012, 9 0980 de noviembre 15 de 2013 y 4 0122 de febrero 8 de 2016.
- Estacionamientos y condiciones de diseño, Decreto 1108 de 2000.
- Normas aplicables al espacio público: Decretos 190 de 2004, Decreto 308 de 2018 "Cartilla de Andenes".



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

#### REMISIÓN A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.,** Decreto 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- **Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo:** Según Asignación del Tratamiento de Desarrollo Decreto 327 de 2004, con las complementaciones por el Decreto 190 de 2004.
- **Incorporación de las áreas públicas (incorporación del espacio público resultante):** Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 327 de 2004, Decreto Distrital 845 de 2019 y Decreto Nacional 1077 de 2015 (Artículo 2.2.6.1.4.6).
- **Decreto 1203 de julio 12 de 2017,** por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones.

#### ARTICULO 12°. CONSTRUCCIÓN PROVISIONAL PARA SALA DE VENTAS.

Se permite la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo en las áreas de cesión pública para parques correspondientes a la etapa de construcción, las cuales deben ser retiradas una vez finalizadas las obras de urbanismo para ser entregadas al Distrito Capital, libres de construcciones, salvo las concernientes a las dotaciones exigidas para las respectivas áreas.

#### ARTICULO 13°. LINEAMIENTOS AMBIENTALES



218

**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

**1. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS AMBIENTALES DEL PLAN PARCIAL.**

Los lineamientos ambientales que deberá cumplir el desarrollo denominado ALEGRA según lo estipulado en el plan parcial "Bosa 37" concertados con la autoridad ambiental distrital son los contenidos en el Acta de Concertación del 21 de octubre de 2020 suscrita entre la Secretaría Distrital de Ambiente y la Secretaría Distrital de Planeación y en la Resolución n.º 02764 del 17 de diciembre de 2020 de la SDA, así como en el Acta de Concertación del 6 de noviembre de 2020 suscrita entre la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR y la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, y en la Resolución DGEN n.º 20217000065 del 29 de enero de 2021 expedida por la Corporación.

En el marco de la ejecución del Plan Parcial, el propietario y/o urbanizador responsable de cada licencia de urbanización deberá informar a la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA y a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR sobre el inicio de las obras, con el fin que dichas entidades realicen el seguimiento al cumplimiento de las actas de concertación ambiental, de acuerdo con sus competencias.

**2. MARCO NORMATIVO GENERAL EN MATERIA AMBIENTAL.**

Conforme a lo establecido en el acta de concertación de los asuntos ambientales suscrita entre la Secretaría Distrital de Planeación - SDP y la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR, el Plan Parcial "Bosa 37" debe cumplir el siguiente marco normativo general, así como las normas que los modifiquen, subroguen, adicionen, deroguen, y/o sustituyan:

**Normativa Nacional.**

- Decreto Nacional 3102 de 1997 "Por el cual se reglamenta el artículo 15 de la Ley 373 de 1997 en relación con la instalación de equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua"
- Resolución 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio "Por la cual se reglamenta el capítulo 1 del título 7 de la parte 2 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en cuanto a los parámetros y lineamientos de construcción sostenible y se adopta la guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones".
- Resolución 0472 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible "Por la cual se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición - RCD y se dictan otras disposiciones".



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosá en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

#### Normativa Distrital.

- Decreto Distrital 566 de 2014 Por el cual se adopta la Política Pública de Ecurbanismo y Construcción Sostenible de Bogotá, Distrito Capital 2014-2024".
- Resolución 1115 de 2012 de la Secretaría Distrital de Ambiente "Por medio de la cual se adoptan los lineamientos Técnico - Ambientales para las actividades de aprovechamiento y tratamiento de los residuos de construcción y demolición en el Distrito Capital".
- Resolución 01138 de 2013 de la Secretaría distrital de Ambiente "Por el cual se adopta la Guía de Manejo Ambiental para el sector de la construcción y se toman otras determinaciones".
- Resolución 03654 de 2014 de la Secretaría Distrital de Ambiente "Por la cual se establece el programa de reconocimiento - BOGOTÁ CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE-".
- Resolución 1874 de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación "Por la cual se adopta el Protocolo de Implementación para el cumplimiento de los porcentajes de ahorro en agua y energía para la ciudad de Bogotá D.C., establecidos en la Resolución 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y se dictan otras disposiciones".

Adicionalmente, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR solicitó que se precise que los lineamientos para dar cumplimiento con los objetivos de conservación y preservación de los elementos de la Estructura Ecológica Principal son los consignados en el en el Documento Técnico de Soporte, en el Capítulo que trata de "Sistemas Estructurantes", en el título denominado "Sistema Ambiental". Dichos lineamientos serán de obligatorio cumplimiento.

El promotor deberá elaborar una modelación acústica con el fin de garantizar que los niveles de ruido se encuentren entre los márgenes permitidos al interior de las edificaciones colindantes con los elementos de la malla vial arterial (Av. ALO, Av. Circunvalar del Sur y Av. Santa Fe). Lo anterior con el fin de que se cumpla con lo determinado por la Resoluciones 6918 de 2010, 627 de 2006 y 8321 de 1983, especificando y modelando las medidas propuestas en el urbanismo (aislamientos, áreas de control ambiental) y las medidas propuestas para la arquitectura de los proyectos, según lo establecido en el Estudio Ambiental del proyecto.



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

El proyecto deberá cumplir con lo establecido en el Estudio Ambiental para mitigación de ruido y emisiones atmosféricas de una franja de aislamiento de promedio de 6 metros adicional a la franja de control ambiental sobre la Avenida Longitudinal de Occidente. Lo anterior, permitirá un aislamiento en distancia y una filtración del ruido con apoyo en el arbolado urbano.

#### ARTICULO 14° REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL

##### 1. SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

1.1. **REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.** De conformidad con lo establecido por los artículos 2 y 38 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo dispuesto en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 436 de 2006, el Plan Parcial "Bosa 37" establece mecanismos que garantizan el sistema de reparto equitativo de las cargas y los beneficios. Por lo tanto, en el Decreto 485 de 2021 se determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios de los predios incluidos en el ámbito de aplicación del plan parcial.

**Parágrafo.** - Las obligaciones relativas al reparto equitativo serán asumidas por los titulares del derecho de dominio, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles que se presenten entre el momento de adopción del plan parcial y la solicitud de las correspondientes licencias urbanísticas.

1.2. **CARGAS LOCALES.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT y en el artículo 15 del Decreto Distrital 436 de 2006, se entienden como cargas locales las correspondientes a:

- El sistema vial intermedio y local, sea vehicular o peatonal y los parqueaderos de uso público.
- Las redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos domiciliarios.
- Las cesiones y la dotación del suelo destinado a equipamientos de educación, salud, cultura, centros asistenciales, seguridad y demás servicios de interés público y social.
- Los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial.
- La cesión del suelo para espacio público, su adecuación y dotación.

Página 43 de 60



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

En el Plan Parcial "Bosa 37" las cargas locales objeto de reparto incluirán la construcción y entrega de parques, alamedas, zonas verdes, vías vehiculares, peatonales intermedias y locales, y los predios urbanizados para la localización de los equipamientos comunales públicos. Así mismo, incluirá la ejecución de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos domiciliarios.

El suelo para cargas locales cuya construcción, dotación, entrega y transferencia será asumida por los propietarios y/o urbanizadores, dichas áreas se encuentran registradas en el artículo 9° del presente Acto Administrativo.

**Nota.** La cesión para parques incluye el área válida como parque en ZMPA en una proporción 1 a 2 de acuerdo al literal d del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2014.

**Parágrafo.** - Las cargas locales se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador y adelantado la entrega material y la titulación de ellas a satisfacción al Distrito Capital por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP - o a la entidad competente, las cuales estarán indicadas en las respectivas licencias de urbanización. Lo anterior, también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras.

- 1.3. **CARGAS GENERALES.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, en concordancia con lo previsto en el artículo 13 del Decreto Distrital 436 de 2006, se entienden como cargas generales las correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, que se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de estas y deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

Las cargas generales que se localizan en el ámbito del Plan Parcial "Bosa 37" corresponden a los elementos de la estructura ecológica principal y de la malla vial arterial, que se indican en el artículo 9° del presente Acto Administrativo.

**Parágrafo.** - De acuerdo con lo señalado por la Secretaría Distrital de Movilidad en el Estudio de Tránsito y Acta de Compromisos expedida mediante Oficio SDM-DSVCT-165515-18 del 30 octubre 2018 y oficios de prórroga SDM-SI-210004-19 del 30 de septiembre 2019, y SDM-SI\_170265-20 de 27 de octubre de 2020, entre otras medidas, corresponde al promotor, titular y/o urbanizador de la Etapa 2 de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 2 "Las Mercedes", la ejecución de una calzada y la ciclorruta

Página 44 de 60



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

220

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

de la Avenida Santafé hacia el oriente de la Av. Circunvalar del Sur la cual se encuentra fuera del ámbito del plan parcial, con el objeto de garantizar una efectiva conectividad y libre circulación tanto peatonal como vehicular con el sector.

Por tanto, es una obligación el diseño, construcción e interventoría de dichas obras, salvo que la Administración Distrital haya adelantado las mismas. Lo anterior, según lo establecido en el artículo 44 del Decreto 485 de 2021.

Para tal fin, el urbanizador responsable deberá suscribir un convenio con el IDU o la entidad que haga sus veces o implementará el mecanismo que esa entidad considere pertinente, para garantizar la efectiva ejecución de las obras contenidas en el citado decreto.

En el evento en el cual el propietario y/o urbanizador adelante las obras señaladas en el presente artículo, el valor equivalente de las obras será descontado del monto del pago compensatorio por concepto de carga general que debe asumir la respectiva Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión.

**Nota 1.** El Plan Parcial tiene obligación de construir parte del perfil de la Avenida Santafé, incluido el tramo ubicado en el Plan Parcial Campo verde, en las condiciones de tiempo y perfil dadas por la Secretaría Distrital de Movilidad SDM en el Acta de Compromisos.

**Nota 2.** El urbanizador responsable de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 2 "Las Mercedes" construirá a título de Carga General por Obra, un tramo de la Avenida Santafé en terrenos del Plan Parcial Campo Verde, que permitirá el correcto nivel de servicio y acceso a la segunda etapa de la UAU/UG 2 "Las Mercedes" del Plan Parcial Bosa 37.

En consideración a que el área sobre la cual se cumplirá la obligación de obra deberá ser cedida como carga general por el promotor del plan parcial Campo Verde, si al momento de cumplir la obligación de obra, el plan parcial no ha realizado la cesión correspondiente, el Distrito a través del DADEP deberá garantizar la disponibilidad del suelo para la construcción de la obra mediante los instrumentos que la normatividad vigente contemple. De no llegarse a contar con la disponibilidad de suelo, el promotor podrá solicitar ante DADEP dicha disponibilidad de suelo y en caso tal, de no obtenerse dicho suelo, el promotor podrá cumplir la obligación mediante la modalidad compensación en dinero de que trata el artículo 50 del Decreto 485 de 2021.



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

#### 2. EDIFICABILIDAD RESULTANTE EN EL PLAN PARCIAL Y CARGAS GENERALES.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del Decreto Distrital 436 de 2006, para los productos inmobiliarios de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario, no se exige cesión de suelo para componentes de cargas generales en la edificabilidad resultante. Para el uso dotacional de escala urbana y/o metropolitana, se exige cesión de suelo para el componente de cargas generales.

En este sentido, la cesión de suelo para componentes de carga general por índice de construcción resultante en el Plan Parcial "Bosa 37" es de 6.043,81 m<sup>2</sup> conforme se establece en el artículo 47 del Decreto 485 de 2021.

#### 3. EDIFICABILIDAD ADICIONAL A LA RESULTANTE EN EL PLAN PARCIAL Y CARGAS GENERALES.

Según lo establecido en los artículos 22 y 23 del Decreto Distrital 436 de 2006, la asignación de un índice de construcción adicional al índice de construcción resultante producto del reparto equitativo de cargas y beneficios se autoriza directamente en el plan parcial.

Para tal efecto, el aprovechamiento urbanístico adicional en el Plan Parcial "Bosa 37", establece cesiones adicionales de suelo correspondientes a 97.176,99 m<sup>2</sup>, conforme se muestra en la tabla del artículo 48 del Decreto 485 de 2021.

#### 4. CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS PARA COMPONENTES DE CARGA GENERAL. Como resultado del reparto equitativo de cargas y beneficios, las obligaciones de cesiones de suelo para elementos de las cargas generales requeridas para el Plan Parcial "Bosa 37" son las siguientes:

USO	CESION DE SUELO OBLIGATORIA DE CARGA GENERAL		TOTAL
	Por edificabilidad resultante	Por edificabilidad adicional	Total (m <sup>2</sup> )
UAU / UG 1	Vivienda VIP	-	1.188,60
	Vivienda VIS	-	36.509,46
Total UAU / UG 1		-	37.698,07
	Vivienda VIP	-	2.424,69

Página 46 de 60



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

UAU / UG 2	Vivienda VIS	-	53.025,03	53.025,03
	Comercio	6.043,81	4.029,21	10.073,01
Total UAU / UG 2		6.043,81	59.478,92	65.522,73
Total Plan Parcial		6.043,81	97.176,99	103.220,80

#### 5. MODALIDAD DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS REFERIDAS A LAS CARGAS GENERALES.

Las obligaciones podrán cumplirse mediante las siguientes opciones, en el orden que se indica a continuación:

- **Cumplimiento de la obligación en obras:** Mediante la ejecución de obras de infraestructura de la malla vial arterial correspondientes a la construcción de un tramo de la Avenida Santa Fe, de conformidad con lo establecido en el Acta de Compromisos SDM-DSVCT-165515-18 del 30 de octubre de 2018, y oficios de prórroga SDM-SI-210004-19 de 30 de septiembre de 2019 y SDM-SI170265-20 de 27 de octubre de 2020 que hacen parte integral del Decreto 485 de 2021. Dicha obra deberá cumplirse en la etapa 2 de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 2 "Las Mercedes".

Para lo anterior, el valor de las obras deberá ser validado y certificado por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU o la autoridad competente conforme a las condiciones técnicas de la entidad.

El valor que se tendrá en cuenta para la equivalencia del cumplimiento de la obligación en obras será de \$ 103.578 pesos colombianos del mes de noviembre 2019, indexados con base al mes anterior, al momento del cumplimiento de la obligación, conforme al análisis contenido en el Documento Técnico de Soporte y sus anexos.

- **Cumplimiento de la obligación mediante el aporte de suelo de carga general en el plan parcial:** Para cumplir la obligación de cesión de suelo de cargas generales el propietario y/o urbanizador podrá aportar suelos de carga general conforme a lo señalado en los artículos 14 y 24 del Decreto Distrital 436 de 2006.

La entrega y escrituración de suelo por concepto de cesiones de suelo para elementos de las cargas generales a la autoridad competente, se realizará conforme a lo previsto en los Decretos Distritales 190 de 2004, 436 de 2006 y 845 de 2019, o la norma que los adicione, modifique o sustituya.



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de Julio 22 de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

- **Cumplimiento de la obligación mediante el pago en dinero destinado a los fondos para pago compensatorio:** En cumplimiento de las obligaciones derivadas del reparto equitativo de cargas y beneficios en el plan parcial, para el pago compensatorio se aplicará la fórmula establecida en el artículo 31 del Decreto Distrital 436 de 2006. Esta modalidad de pago es subsidiaria, en la medida que se debe garantizar de manera prioritaria la ejecución de las obras de carga general, las cuales están sustentadas en el Acta de Compromisos y el Estudio de Tránsito aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad y la transferencia y entrega de los suelos requeridos.

Para el pago de cesiones de suelo para carga general, se determinó un valor residual del suelo por metro cuadrado equivalente a \$103.578 pesos colombianos del mes de noviembre 2019 indexados con base al mes anterior al momento del cumplimiento de la obligación, conforme al análisis contenido en el Documento Técnico de Soporte y sus anexos.

El pago de cesiones de suelo para vías de la malla vial arterial se debe realizar ante el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU conforme a lo previsto en el Decreto Distrital 323 de 2004 modificado por el Decreto Distrital 603 de 2016, o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

En todo caso, el cumplimiento de la obligación mediante el pago en dinero es subsidiario, en la medida que prima la entrega de los suelos y ejecución de obras de carga general dentro y/o fuera del plan parcial, las cuales tienen sustento en el Acta de Compromisos y el Estudio de Tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad los cuales hacen parte integral del Decreto 485 de 2021.

**Parágrafo 1º.** - Si llegare el caso que la obligación de suelo y obras de cargas generales sea inferior a lo señalado en el artículo anterior (equivalente a 103.220,8 m<sup>2</sup> de área de suelo requerida para cargas generales), lo que corresponde a suelo de carga general disponible en el ámbito del Plan Parcial y el valor de la carga general por obra a ejecutar, el propietario y/o urbanizador deberá adelantar el pago por compensación en los términos de los Decretos Distritales 436 de 2006 y 323 de 2004, modificado por el Decreto Distrital 603 de 2016.

**Parágrafo 2º.** - En el caso que se opte por cumplimiento de la obligación en obras de carga general y el valor de estas obras supere el equivalente de la obligación de suelo de carga general a un valor residual del suelo por metro cuadrado equivalente a \$103.578 pesos colombianos del mes de noviembre 2019 indexados con base al mes anterior al momento del cumplimiento de la obligación, conforme al análisis contenido en el Documento Técnico de Soporte y sus anexos. El Distrito lo deberá tener en cuenta en la liquidación de la participación en plusvalía o podrá dar aplicación a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 85 de la Ley 388 de 1997 adicionado por el artículo 32 de la Ley 2079 de 2021.

Página 48 de 60



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

222

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

#### 6. BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL.

Los beneficios en el Plan Parcial "Bosa 37" se entienden como los aprovechamientos urbanísticos que son objeto de distribución equitativa y que corresponden a metros cuadrados de construcción, de acuerdo con los usos autorizados en este plan parcial, y según las condiciones establecidas por el Decreto Distrital 436 de 2006 tal y como se muestra en el siguiente cuadro:

PRODUCTO INMOBILIARIO UAU / UG 2	A.N CALCULO EDIFICAB	I.C RESULTANTE	AREA CONSTRUIDA RESULTANTE	I.C FINAL	AREA CONSTRUIDA TOTAL
MZ 5 Vivienda VIP	21.161,99	1,00	21.161,99	1,20	25.394,39
MZ 6 I.T 1 Vivienda VIS	27.812,16	0,80	22.249,72	1,75	48.671,28
MZ 6 I.T 2 Vivienda VIP	11.919,50	1,00	11.919,50	1,30	15.495,35
MZ 7 Vivienda VIS	39.671,60	0,80	31.737,28	1,75	69.425,30
MZ 8 Vivienda VIS	39.563,67	0,80	31.650,93	1,75	69.236,42
MZ 9 Vivienda VIS	36.132,46	0,80	28.905,08	2,30	83.104,66
MZ 10 Vivienda VIS	39.638,03	0,80	31.710,42	2,30	91.167,46
MZ 11 Vivienda VIS	26.112,26	0,80	20.889,80	2,30	60.058,20
MZ 12 Vivienda VIP	9.300,68	1,00	9.300,68	1,20	11.160,82
MZ 13 Vivienda VIP	9.850,39	1,00	9.850,36	1,20	11.820,47
MZ 14 Comercio Metropolitano	30.218,92	0,60	18.131,35	1,00	30.218,92
UG / UAU	291.381,66		237.507,11		515.753,26

CM



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

#### 7. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE UNIDADES DE GESTION Y/O ACTUACION.

El equilibrio del reparto equitativo de cargas y beneficios entre Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión se garantiza en el Plan Parcial "Bosa 37" mediante el pago compensatorio entre unidades de acuerdo a lo establecido en el artículo 52 del Decreto 485 de 2021. Para equilibrar la participación en los aportes estimados con la participación en los beneficios estimados, la UAU/UG 2 el citado artículo estableció que se debe transferir a la UAU/UG 1 \$2.327.050.092,87 pesos de noviembre del año 2019, los cuales deberán ser traídos a valor presente al momento del cumplimiento de la obligación.

Dando cumplimiento a la obligación prevista en el Plan parcial "Bosa 37", el titular de la UGU/UA 2 anexó la certificación del pago por compensación suscrita por el señor Carlos Alfonso Ernesto Sierra Galindo identificado con cédula de ciudadanía No 19.262.328, Representante Legal de Sociedad Constructora Bolívar S.A, titular de la UGU/UA 1.

#### ARTÍCULO 15° IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADAS A LA APROBACIÓN DE LA LICENCIA.

##### PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

El Parágrafo 3° del Artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece que el pago de la participación en plusvalía sólo será exigible cuando la liquidación esté inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de la licencia.

El Artículo 3° del Acuerdo 682 de julio 5 de 2017, determina que la participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía.

A la fecha de expedición del presente acto administrativo, consultados los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50S-40463113, 50S-40463114, 50S-625397 y 50S-633118, no registran inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio objeto de licencia.



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CI. 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

#### ARTÍCULO 16º OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA URBANÍSTICA Y DEL URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 56 del Decreto 485 de 2021 son obligaciones del urbanizador responsable, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, general o por etapas, entre otras, las siguientes:

- Efectuar las cesiones obligatorias gratuitas para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el POT, el presente Decreto y las demás normas sobre la materia. Para efectos de la entrega y titulación de las áreas de cesión obligatoria a nombre del Distrito, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP – o la entidad competente, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como en el artículo 275 del POT, el Decreto Distrital 845 de 2019 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
- Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 38 y 42 de la Ley 1523 de 2012 este último reglamentado por el Decreto Nacional 2157 de 2017, o las normas que los modifiquen, adicione o sustituyan, correspondientes a la incorporación de la gestión del riesgo y del análisis específico de riesgo y el plan de contingencia; así como a lo dispuesto en el artículo 129 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT referente a las medidas de mitigación de riesgos por inundación.
- Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normativa vigente, los planes directores y/o las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte – IDR.D.
- Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- Ejecutar las obras sobre las vías de la malla vial intermedia y local, incluidos sus andenes, definidas en el presente decreto, tanto dentro como por fuera del ámbito del Plan Parcial, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU. Las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios se deberán ejecutar con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos y condiciones técnicas de la entidad correspondiente.



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

*RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de Julio 22 de 2022*

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

- Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen en materia ambiental y de tráfico, cumpliendo los compromisos derivados del Acta de Compromisos y el Estudio de Tránsito aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad.
- Dar cumplimiento a los planes y medidas exigidos por la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA y la Corporación Autónoma Regional – CAR, en las actas de concertación y las resoluciones respectivas, expedidas para la adopción del presente plan parcial.
- Las demás establecidas en la normatividad aplicable.

Así mismo:

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el artículo 275 del Decreto 190 de 2004 (P.O.T.), Decreto Distrital 845 de 2019, 308 de 2018 y Decreto Nacional 1077 de 2015 (Artículo 2.2.6.1.4.6).
2. La obligación de ejecutar las obras de urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita al Distrito Capital, con destino a vías locales y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida, así:
  - 2.1. Quedan a cargo del urbanizador responsable, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios a que haya lugar, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus Decretos reglamentarios.
  - 2.2. La obligación de adecuar, dotar y equipar las zonas de servicios públicos a que haya lugar, de conformidad con el plano del Proyecto Urbanístico aprobado y los planos de diseños de redes y especificaciones técnicas de las empresas de servicios públicos que hacen parte de esta licencia, con sujeción a las normas específicas que se adopten sobre la materia.
3. La ejecución y entrega de las obras y/o dotaciones proyectadas para las zonas de cesión obligatoria gratuita al Distrito Capital de conformidad con la licencia de urbanismo, así como la estabilidad y calidad de las obras a cargo del urbanizador responsable, tal y como lo establece el Artículo 21 del Decreto 845 de 2019, y teniendo en cuenta:

Página 52 de 60



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

*21.1 \*Ejecución de las obras de urbanismo. Su vigencia deberá ser por el término de la vigencia de la licencia de urbanismo y sus prórrogas o revalidaciones más 6 meses. El valor asegurable será correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras a realizar en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable, de conformidad con el presupuesto que para el efecto emita el Representante Legal, Contador y/o Revisor Fiscal del propietario del predio y/o urbanizador responsable el cual deberá ajustarse a los valores de referencia para ejecución de obras públicas.*

*21.2 \*Estabilidad de las obras de urbanismo. Su vigencia deberá ser por cinco (5) años. El valor asegurable será correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de la obra realizada en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable, de conformidad con el presupuesto que para el efecto emita el Representante Legal, Contador y/o Revisor Fiscal del propietario del predio y/o urbanizador responsable el cual deberá ajustarse a los valores de referencia para ejecución de obras públicas.*

*El beneficiario será el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU o la entidad distrital interventora de las obras sobre las vías locales y el Instituto Distrital para la Recreación y Deporte IDRD o la entidad distrital interventora de las obras y dotaciones sobre los parques. Corresponderá a las entidades beneficiarias de la póliza que garantiza la estabilidad de las obras establecer las demás condiciones en relación con esta garantía quienes deberán revisar y aprobar la misma con base el presupuesto de obra de la ejecución correspondiente a las zonas de cesión objeto de entrega".*

4. La obligación de cumplir con el Decreto 586 de 2015 para el manejo eficiente y sostenible de Residuos de Construcción y Demolición - RCD en Bogotá D.C.
5. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el Artículo 2.2.6.1.4.8. del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en la presente Resolución, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.
6. La obligación de someter el proyecto de construcción a supervisión técnica independiente la ejecución de la edificación cuando se trate de proyectos que requirieron y fueron objeto de revisión independiente de diseños estructurales (numeral 9 del Artículo 10 del Decreto 1203 de 2017).

Página 53 de 60



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

*RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022*

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

7. La obligación de adelantar las obras requeridas para garantizar la seguridad del proyecto, del área inmediata y de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios del sector, por lo tanto, para la aprobación del servicio definitivo del predio se deberá aportar la Certificación de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, de la Secretaría de Hábitat de que las obras fueron ejecutadas y recibidas a satisfacción por esa entidad, esto de acuerdo a lo establecido en el Artículo 141 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT).
8. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental (numeral 4, Artículo 11, Decreto 1203 de 2017).
9. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia (numeral 8, Artículo 11, Decreto 1203 de 2017).
10. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
11. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sísmo resistente vigente.
12. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias".
13. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
14. Cumplir con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo modifiquen y/o complementen.
15. Cumplir con el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público – RETILAP. Resoluciones Nos.: 18 0540 de marzo 30 de 2010, 18 1568 de septiembre 1 de 2010, 18 2544 de diciembre de 2010, 18 0173 de febrero 14 de 2011, 9 1872 de diciembre 28 de 2012, 9 0980 de noviembre 15 de 2013 y 4 0122 de febrero 8 de 2016, y las normas que lo modifiquen y/o complementen.



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

225

**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

16. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen tanto la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (numeral 1, Artículo 11, Decreto 1203 de 2017).
17. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente (numeral 3, Artículo 11, Decreto 1203 de 2017).
18. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario N° 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
19. Cumplir con las normas y precisiones contempladas en la Ley 1796 de 2016, Vivienda Segura, reglamentada por el Decreto Nacional 1203 de 2017.
20. Obtener el Certificado de Ocupación antes de efectuarse la transferencia de los bienes inmuebles resultantes y/o su ocupación, por ser un proyecto de vivienda nueva que requirió de revisión independiente de diseños estructurales según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
21. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional N° 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
22. Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.

La presente Licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Distrito Capital, para lo cual deberá requerirse la correspondiente licencia de intervención y ocupación o excavación del espacio público expedida por la autoridad competente, de conformidad con lo que dispongan al respecto las disposiciones vigentes.

*AM*



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

23. De conformidad con lo estipulado por el artículo 2.2.6.1.4.10 del Decreto 1077 de 2015, que trata el tema de identificación de obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 Mts.) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en los numerales 1 al 5 del artículo 61 del aludido Decreto Nacional.
24. El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, la valla deberá indicar el número de su prórroga.

El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.

La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 135° de la Ley 1801 de 2016, corregido mediante el Artículo 10 del Decreto Nacional 555 de 2017.

#### **ARTÍCULO 17° ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y TITULACIÓN A FAVOR DEL DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ.**

La entrega material de las áreas de cesión obligatoria y titulación a favor del Distrito capital se realizará de conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el capítulo 1 del Decreto 845 de 2019, o las normas que los sustituyan, reemplacen o deroguen.

**ARTÍCULO 18°** Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte de la presente Resolución:

1. La solicitud del interesado de aprobación Proyecto Urbanístico y de Licencia de Urbanización, radicada bajo la referencia 11001-2-21-3233.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, colocada en el predio. am

Página 56 de 60



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

226

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de Julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

3. Los planos de las Etapas 1 y 2 del Proyecto General Urbanístico del desarrollo denominado ALEGRA, aprobados bajo los números de archivo No. CU2B630/4-35, CU2B630/4-36, CU2B630/4-37 y CU2B630/4-38 y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia N° 11001-2-21-3233.
4. Los oficios de incorporación de los Planos Topográficos Nos 2020FF20939 de junio 9 de 2020, 2020EF46638 de diciembre 18 de 2020, 2020FF20938 de junio 9 de 2020 y 2020EE22214 de junio 24 de 2020, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
5. Los oficios sobre disponibilidad de servicios para el predio:  
E.A.B: Oficio No. 3531003-S-2022-023780 de enero 31 de 2022.  
CODENSA: Oficio No. 247441266 de abril 18 de 2022.  
GAS: Oficio No. CD-004187-2022 de mayo 31 de 2022.

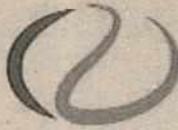
Aparte de las consideraciones, condiciones y restricciones contenidas en los oficios citados, se debe cumplir con el Decreto 2981 de 2013, reglamentario de la Ley 142 de 1994 en todos los aspectos relacionados con la prestación de los servicios públicos, en particular con el servicio domiciliario de aseo.

6. Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU y la nomenclatura que asigne el Departamento Administrativo de Catastro Distrital.
7. Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 845 de 2019.
8. Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Urbanización que se concede para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA que se aprueba mediante la presente Resolución.

### ARTÍCULO 19° CAUSALES DE PÉRDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización y de construcción, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.

Página 57 de 60



**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

2. Toda licencia de urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y urbanizador. Así mismo se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencia contenidas en la presente Resolución y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

**ARTICULO 20° LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA.**

1. El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización.
2. Una vez registrada la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar las ventas del proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el artículo 120 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y este a su vez modificado por el artículo 185 del Decreto 19 de 2012.
3. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

227

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

4. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas que sirvieron para la expedición de la presente licencia, siempre y cuando no se presente alguna de las siguientes condiciones:
  - a. Que la solicitud de la licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la presente licencia.
  - b. Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de obras contempladas en el presente Acto Administrativo y entregado y dotado las cesiones correspondientes.
5. El derecho a cambio de Titular y responsable de la Licencia de Urbanización y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.
6. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

**ARTICULO 21°** La presente Resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7. del Decreto 1077 de 2015 y contra ella proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de Apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.9), dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPIASE

Dado en Bogotá, D.C., a los

22 JUL 2022

ARQ. GERMAN MORENO GALINDO  
Curador Urbano No. 2 de Bogotá, D.C.



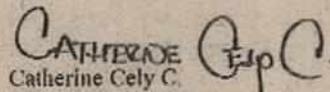
**CURADOR URBANO 2**

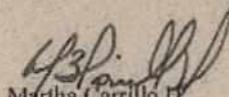
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

*RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022*

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

  
Catherine Cely C.  
Arquitecta Proyectos Especiales

  
Martha Carrillo H.  
Abogada

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los

23 AGO 2022



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

228

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125 28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifican parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

LA CURADORA URBANA No. 3 DE BOGOTÁ D.C.  
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

En uso de sus facultades legales, en especial, las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001, 810 de 2003; los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017 y 1783 de 2021; el Decreto Distrital 056 de 2023.

#### CONSIDERANDO

1. Que la Sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS identificada con NIT 900.192.711-6 representada legalmente por la señora ISABEL CRISTINA VASQUEZ ROLDAN con cédula de ciudadanía No. 32.562.961, en calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO FIDUBOGOTA – ICONIK 68 con NIT 830.055.897-7 y del FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BOSA 37 con NIT 830.055.897-7, constituido sobre los predios identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, con Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50C-2115248, 50C-2115249, 50C-2115250, 50C-2115251, 50C-2115252, 50C-2115253, 50C-2115254, 50C-2115255 y 50C-2115256 para la Urbanización ICONIK 68 de la Localidad de Kennedy y Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50S-625397, 50S-633118, 50S-40463113 y 50S-4063114 para la Urbanización ALEGRA de la Localidad de Bosa, solicitó ante la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., mediante radicación No. 11001-3-23-0371 de fecha 22 de marzo de 2023, Modificación de Licencia de Urbanización vigente de los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68** y **ALEGRA**, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2024, vigentes para los predios.
2. Que mediante Acto Administrativo No 11001-2-20-971 de mayo 07 de 2020 y plano No. CU2 K234/4-03, el Curador Urbano No 2 de Bogotá D.C., Arq. Mauro Arturo Baquero Castro, concedió Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el proyecto urbanístico denominado **ICONIK 68** localizado en la AK 68 5 93/95, localidad de Kennedy, se establecieron sus normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.
3. Que mediante Acto Administrativo No 11001-1-22-1873 de junio 01 de 2022, la entonces Curadora Urbana No 1 de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca, concedió prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización aprobada mediante Acto Administrativo No 11001-2-20-971 de mayo 07 de 2020.

CU  
RLE  
Est.



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NT 51 630 853 4  
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125 DE 28 JUL 2023  
ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

4. Que mediante Acto Administrativo No 11001-4-21-0359 de febrero 09 de 2021 y plano No. CU4 K234/4-04, la entonces Curadora Urbana No 4(P) de Bogotá D.C., Arq. Catherine Cely Corredor, concedió la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del proyecto urbanístico denominado **ICONIK 68**, en el predio identificado con nomenclatura urbana AK 68 5 93 y AK 68 5 95 (Actuales) de la Localidad de Kennedy en la ciudad de Bogotá D.C.
5. Que mediante Acto Administrativo No 11001-3-23-0956 de junio 27 de 2023, este Despacho concedió revalidación a la Licencia de Urbanización aprobada mediante Acto Administrativo No 11001-2-20-0971 de mayo 07 de 2020.
6. Que mediante Resolución No 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022 el Curador Urbano No 2 de Bogotá D.C., Arq. German Moreno Galindo, concedió Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado **ALEGRA**, a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecieron sus normas, se fijaron las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable y se aprobaron los Planos Urbanísticos Nos CU2B630/4-35, CU2B630/4-36, CU2B630/4-37 y CU2B630/4-38.
7. Que el Decreto 327 de octubre 11 de 2004 "Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital" establece su artículo 10º, respecto a las modificaciones a los proyectos urbanísticos, que "Las modificaciones a las licencias urbanísticas se aprobarán en el marco de las normas que dieron lugar a la licencia original y deberán incorporarse a la cartografía oficial del Distrito Capital".
8. Que así mismo, el Decreto 190 de junio 22 de 2004, "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003", establece en su artículo 478, numeral 1, que las solicitudes de licencias de Urbanización y Construcción en sus diferentes modalidades serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, tal y como lo establece el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2. del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015.
9. Que la modificación de la Licencia de Urbanización vigente y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK 68**, consiste en el aumento de la edificabilidad inicialmente aprobada a través del traslado de cesión de suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad del Proyecto Urbanístico denominado **ALEGRA** por lo cual es necesario modificar la citada urbanización con el fin de identificar cartográficamente el área de la vía a ceder de forma gratuita al Distrito Capital.

WIT  
D



REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No. DE

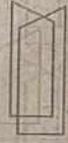
Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

10. Que al predio en donde se encuentra ubicado el Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK 68** le corresponde el Rango 1 de Edificabilidad, teniendo en cuenta que el éste se localiza frente a Malla Vial Arterial (KR 68B Avenida Congreso Eucarístico), por lo tanto, se permite un índice de construcción básico de 1.00 y máximo de 2.75.
11. Que el interesado se acoge a lo establecido en el artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, según el cual: "Para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, los propietarios deberán cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:
  - a. La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.
  - b. La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.
  - c. La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.
  - d. La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.
  - e. Transferir derechos de construcción de que trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto."
12. Que el artículo 45 del Decreto Distrital 327 de 2004 establece:

"Las cesiones de suelo por fuera del proyecto urbanístico o plan parcial podrán hacerse en otros sitios de la ciudad, cumpliendo con las siguientes condiciones:

  - a. Traslado de cesiones para el aumento de edificabilidad: Se acepta el traslado de cesiones para el aumento de edificabilidad siempre y cuando se agoten las posibilidades de cesión para malla vial arterial y áreas protegidas existentes en el proyecto y se cuente con el visto bueno de la entidad correspondiente según sea el tipo de cesión. Estas cesiones deberán garantizar la equivalencia de precios de suelo, de manera tal que el valor en pesos de la cesión en el propio proyecto, calculada con base en el artículo 44 del presente Decreto, sea igual al valor del terreno donde se propone trasladar la cesión. Para este efecto se utilizarán los avalúos catastrales actualizados de los predios... "
13. Que mediante Resolución No RES 12-4-1676 de diciembre 04 de 2012 se aprobó el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado PARAISO DE CASTILLA, se establecieron sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concedió Licencia de Urbanización, se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en los predios con nomenclatura CL 10 81 B 67 y CL 10 82 A 87 y se aprobó el Plano Urbanístico No CU4 K44/4-00.

J.A. SANZ  
RADOR  
14.VO.3



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853.4  
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125  
ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 28 JUL 2023

*Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

14. Que mediante Resolución No RES 10-4-1929 de octubre 26 de 2010 se aprobó el Proyecto Urbanístico denominado LAS CASTILLAS, localizado en el predio con nomenclatura KR 80 C 8 D 60, se establecieron sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concedió licencia de urbanización y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador, posteriormente modificada mediante Resolución No RES 12-4-0544 de mayo 08 de 2012 y la Resolución No RES 12-4-1535 de noviembre 13 de 2012 por medio de la cual se aprobó el plano Urbanístico No CU4 K24/4-11.
15. Que para acogerse a lo establecido en el literal a del artículo 45 Decreto Distrital 327 de 2004, el interesado solicita el traslado de las cesiones para aumento de la edificabilidad a través de la cesión del suelo urbano para la conformación de la Malla Vial Principal y/o Complementaria así:
  - a. Cesión de 696,04 M2 para la conformación de la Avenida Agoberto Mejía ubicada en la Urbanización LAS CASTILLAS aprobada mediante Resolución No RES 10-4-1929 de octubre 26 de 2010 y modificada mediante Resolución No RES 12-4-1535 de noviembre 13 de 2012; vía que se encuentra identificada con folio de matrícula inmobiliaria No 50C1878890 y cuyo titular es la sociedad Constructora Capital SAS.
  - b. Cesión de 1.571,98 M2 para la conformación de la Avenida Ciudad de Cali ubicada en la Urbanización PARAISO DE CASTILLA aprobada mediante Resolución No RES 12-4-1676 de diciembre 04 de 2012; vía que se encuentra identificada con folio de matrícula inmobiliaria No 50C1930570 y cuyo titular es la sociedad Constructora Capital SAS.
  - c. Cesión de 1.913,20 m2 para la conformación de la Avenida de la Constitución ubicada en la Urbanización ICONIK 68 aprobada mediante Resolución No 11001-2-20-971 de mayo 07 de 2020 y modificada mediante acto administrativo No 11001-4-21-0359 de febrero 29 de 2021; vía que se encuentra identificada con folio de matrícula inmobiliaria No 50C-2115248 y cuyo titular es la sociedad Constructora Capital SAS.
  - d. Cesión de 1.530,19 M2 para la conformación de la Avenida Circunvalar ubicada en la Urbanización ALEGRA aprobada mediante Resolución No 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022; vía que se encuentra identificada con folios de matrícula inmobiliaria Nos 50S-40463113, 50S-40463114, 50S-625397 y 50S-633118, y cuyo titular es la sociedad Constructora Capital SAS.
16. Que de acuerdo con lo anterior, se plantea un total de 5.711,419 M2 de suelo para la conformación de Malla Vial Arterial que conforme con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, permiten incrementar el Índice de Construcción a 1.75, lo cual corresponde a 31.331,213 M2 adicionales de área válida para alcanzar un índice máximo de construcción propuesto de 2.75 sobre el área neta urbanizable de 17.903,55 m2, según lo establecido en el literal a del artículo 23 del Decreto Distrital 327 de 2004, para un área total válida para el índice de construcción de 49.234,763 m2 construidos.

ANZ INC  
78 ANO



230

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

DE

28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

*Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

17. Que de acuerdo con los mapas que forman parte del Decreto 555 de 2021, el Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK** se encuentra en zona de amenaza Alta/Media y otros de inundación por encharcamiento, en zona de amenaza BAJA por avenidas torrenciales, NO se encuentra en zona de amenaza de inundación por rompimiento de Jarillón y en amenaza Alta por desbordamiento, y para el Proyecto Urbanístico denominado **ALEGRA** el citado Decreto lo localiza en zona de amenaza Alta/Baja de inundación por encharcamiento, en zona de amenaza BAJA por avenidas torrenciales, en zona de amenaza ALTA de inundación por rompimiento de Jarillón y NO se encuentra en amenaza por desbordamiento.
18. Que teniendo en cuenta que las modificaciones de los Proyectos Urbanísticos consisten únicamente en actualizar la edificabilidad inicialmente aprobada del Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK 68** a través del traslado de cesión de suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal de la ciudad del Proyecto Urbanístico denominado **ALEGRA**, es necesario modificar la citada urbanización con el fin de identificar cartográficamente el área de la vía a ceder de forma gratuita al Distrito Capital, la cual no presenta restricciones normativas.
19. Que, así mismo y de acuerdo los mapas que forman parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza BAJA por movimientos en masa.
20. Que, con la solicitud se allegaron la totalidad de documentos exigidos por la Resolución No. 1025 de 2021 para la Modificación de Licencias de urbanización vigentes.
21. Que el plano que contiene la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK 68**, se encontró aceptable por este despacho, por cuanto mantiene los linderos, la paramentación, coordenadas y el trazado de la malla vial, definidos en el plano urbanístico No CU4 K234/4-04 aprobado mediante Acto Administrativo No. 11001-4-21-0359 de febrero 9 de 2021.
22. Que así mismo, los planos que contiene la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado **ALEGRA**, se encontraron aceptables por este despacho, por cuanto mantiene los linderos, la paramentación, coordenadas y el trazado de la malla vial, definidos en los planos urbanísticos Nos CU2B630/4-35, CU2B630/4-36, CU2B630/4-37 y CU2B630/4-38 aprobados mediante Acto Administrativo No. 11001-2-22-2011 de junio 22 de 2022.
23. Que teniendo en cuenta lo antes expuesto, la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del Proyecto urbanístico denominado **ICONIK 68**, es procedente, por cuanto cumple con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 327 de 2004, y cuenta con licencia de urbanización vigente.
24. Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012, modificadorio del artículo 83 de la ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en los folios de matrícula inmobiliaria del mismo.



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

REFERENCIA: NIT: 51.630.853.4  
11001-3-23-0371

11001-3-23-1125 DE 28 JUL 2023

## ACTO ADMINISTRATIVO No.

*Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

25. Que teniendo en cuenta que la solicitud corresponde a una Modificación de Licencias de Urbanismo vigentes, la cual no modifica las condiciones aprobadas en la licencia anterior no se hace necesaria la comunicación a los vecinos colindantes ni de la valla para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo que trata el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021.
26. Que, realizado el estudio de la solicitud, este despacho consideró procedente la expedición de la Modificación de las Licencias de Urbanización para los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68 y ALEGRA**, a desarrollar en los predios objetos de la solicitud.
27. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación del nuevo número que distinguirá los planos que contienen la modificación de los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68 y ALEGRA** objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dichos planos los números **CU3K234/4-05** para el Proyecto Urbanístico **ICONIK 68** y **CU3B630/4-54, CU3B630/4-55, CU3B630/4-56 y CU3B630/4-57** para el Proyecto Urbanístico **ALEGRA**.
28. Que la modificación de los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68 y ALEGRA**, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto 1076 de 2015 y el Decreto 1077 de 2015.
29. Que, en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la modificación de los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68 y ALEGRA**, cumplen con las normas urbanísticas vigentes establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en Decreto Distrital 190 de 2004; así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para la Modificación de las Licencias de Urbanización contenidas en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, por lo tanto es aceptado por esta Curadora Urbana.

En virtud de lo expuesto con anterioridad, la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO,

**RESUELVE**

6



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

**ARTICULO PRIMERO:** APROBAR la modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y Modificación de los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68** y **ALEGRA**, para los predios identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el Artículo siguiente.

**ARTICULO SEGUNDO:** ADOPTAR el plano que contiene el proyecto urbanístico denominado **ICONIK 68**, distinguido con el número **CU3K234/4-05** y el proyecto urbanístico denominado **ALEGRA** distinguidos con los números **CU3B630/4-54**, **CU3B630/4-55**, **CU3B630/4-56** y **CU3B630/4-57** en un original, los cuales reposarán en esta Curaduría Urbana y segundo original, los cuales serán remitidos a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad, en la plancha No.H67 y H51, G70, H61 respectivamente, a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, cuyos segundos originales reposan en el archivo de la entidad precitada.

**PARÁGRAFO.** Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación y a los Curadores Urbanos Nos 2 y 4 incorporar en el originales del plano urbanístico identificado con No. **CU4K234/4-04** correspondiente a la Urbanización **ICONIK 68** y en los planos **CU2B630/4-34**, **CU2B630/4-35**, **CU2B630/4-36** y **CU2B630/4-37** correspondientes a la Urbanización **ALEGRA** la siguiente nota:

Para la Urbanización **ICONIK 68**:

"El plano **CU3K234/4-05** aprobado mediante el presente acto administrativo, anula y reemplaza al plano **CU3K234/4-04**."

Para la Urbanización **ALEGRA**:

"Los planos **CU3B630/4-54**, **CU3B630/4-55**, **CU3B630/4-56** y **CU3B630/4-57** aprobados mediante el presente acto administrativo, anulan y reemplazan a los planos **CU2B630/4-34**, **CU2B630/4-35**, **CU2B630/4-36** y **CU2B630/4-37**."

**ARTICULO TERCERO:** CONCEDER a la Sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS** identificada con NIT 900.192.711-6 representada legalmente por la señora **ISABEL CRISTINA VASQUEZ ROLDAN** con cédula de ciudadanía No. 32.562.961, en calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO FIDUBOGOTA -**ICONIK 68** con NIT 830.055.897-7 y del FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BOSA 37 con NIT 830.055.897-7, constituido sobre los predios identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, con Folios de Matrícula Inmobiliaria con Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50C-2115248, 50C-2115249, 50C-2115250, 50C-2115251, 50C-2115252, 50C-2115253, 50C-2115254, 50C-2115255 y 50C-2115256 para la Urbanización **ICONIK 68** de la Localidad de Kennedy



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853.4  
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125 DE 28 JUL 2023

## ACTO ADMINISTRATIVO No.

*Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

y Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50S-625397, 50S-633118, 50S-40463113 y 50S-4063114 para la Urbanización ALEGRA de la Localidad de Bosa, Modificación de Licencia de Urbanización vigente para los Proyectos Urbanístico denominados **ICONIK 68 y ALEGRA**.

La presente Modificación de Licencia de urbanización se expide de acuerdo con los planos que contienen los Proyectos Urbanísticos y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-3-23-0371 de fecha 22 de marzo de 2023.

**ARTICULO CUARTO: TERMINO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACION DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACION.** Se mantiene el término de vigencia de la Licencia de Urbanización concedida para el Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK 68** mediante Acto Administrativo No 11001-2-20-0971 de mayo 07 de 2020, prorrogada mediante Acto Administrativo No 11001-1-22-1873 de junio 01 de 2022 y revalidada mediante Acto Administrativo No 11001-3-23-0956 de junio 27 de 2023

Se mantiene el término de vigencia de la Licencia de Urbanización concedida para el Proyecto Urbanístico denominado **ALEGRA** mediante Resolución No 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022.

La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

## ARTICULO QUINTO: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

### • TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE DE LA LICENCIA

Establecer como titulares de la Modificación de la Licencia de Urbanización para los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68 y ALEGRA**, a la Sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS identificada con NIT 900.192.711-6 representada legalmente por la señora ISABEL CRISTINA VASQUEZ ROLDAN con cédula de ciudadanía No. 32.562.961, en calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO FIDUBOGOTA – **ICONIK 68** y del FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BOSA 37, constituido sobre los predios identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, con Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50C-2115248, 50C-2115249, 50C-2115250, 50C-2115251, 50C-2115252, 50C-2115253, 50C-2115254, 50C-2115255 y 50C-2115256 para la Urbanización **ICONIK 68** de la Localidad de Kennedy y Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50S-625397, 50S-633118, 50S-40463113 y 50S-4063114 para la Urbanización **ALEGRA** de la Localidad de Bosa.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

232

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 28 JUL 2023

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

• **URBANIZADOR RESPONSABLE.**

Establecer como constructor responsable de las obras de urbanización de los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68 y ALEGRA**, al Ingeniero **JUAN DIEGO HERNANDEZ GUTIERREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 89.004.058 y portador de la matrícula profesional No. 63202-087079, según información contenida en el formulario de solicitud de licencia y en los documentos radicados con la misma.

• **ARQUITECTO DISEÑADOR.**

Establecer como proyectista responsable del diseño de los Proyectos Urbanísticos denominado **ICONIK 68 y ALEGRA**, a la Arquitecta **ANGELA BIBIANA RODRIGUEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 23.783.758 y portadora de la matrícula profesional No. A25542006-23783758, según información contenida en el formulario de solicitud de licencia.

**ARTICULO SEXTO:** La ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68 y ALEGRA**, deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4 del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con las condiciones técnicas de la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano, contenidas en la Resolución No. 000015 de 2019, a través de la cual se expidió el Manual MGG/01 Manual Intervención de Urbanizadores y la Guía GU-GI-02 Documento Técnico de Intervención de Infraestructura vial y espacio público por Urbanizadores.
- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

**ARTICULO SÉPTIMO:** Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente acto administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información:

9

JUANA SANZ  
URADORA  
URBANA NO 3



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853.4  
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 28 JUL 2023

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

## 1. INFORMACION DE LOS PREDIOS

Urbanización ICONIK 68:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO		M2
1	ÁREA BRUTA	22.235,00
2	ÁREA RESERVAS	4.987,60
3	ÁREA NETA URBANIZABLE	17.247,40
4	CONTROLES AMBIENTALES	1.830,40

CUADRO DE ÁREAS CESION GRATUITA AL DISTRITO		M2
1	ÁREA ZONA DE RESERVA AV LA CONSTITUCION PARA AUMENTO DE EDIFICABILIDAD	1.913,20
2	ÁREA ZMPA (50% VALIDA COMO PARQUE - RIO FUCHA)	1.312,30
3	CONTROL AMBIENTAL	1.830,40
5	ÁREA DE CESION PARA ESPACIO PÚBLICO (45%)	
5.1	Parque	1.964,74
	Equipamiento válido como parque	1.233,36
6	ÁREA DE CESION PARA VÍA CALZADA DE SERVICIO - I	603,60
7	ÁREA TOTAL DE CESIONES AL DISTRITO	8.857,60
8	ÁREA ÚTIL 1	13.377,40

El detalle de estas áreas, está contenido en el plano No. CU3K234/4-05, que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

PLAN PARCIAL BOSA 37 UG / UAU 2	
AREA BRUTA	425.680,69 m2
AREA NO OBJETO DE REPARTO	8933,47 m 2
PROYECTO URBANISTO ALEGRA AREAS ETAPA 1 Y 2	
SUELO OBJETO DE REPARTO	416.747,22 m2

AREA	CUADRO GENERAL DE AREAS ETAPA 1	CUADRO GENERAL DE AREAS ETAPA 2	TOTALES
AREA BRUTA	300.567,52	116.179,70	416.747,22

10

MZ 110  
CURADORA URBANA 3

233



REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

28 JUL 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO No. DE**

*Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL	58.809,72	155,09	58.964,81
ZMPA Río Bogotá 4A	16733,13		
ZMPA Río Bogotá 4C	18386,82		
ZMPA Río Bogotá 4C	20653,54		
ZMPA Río Bogotá 5A	4,55		
ZMPA Río Bogotá 5C	3031,68		
ZMPA Río Bogotá 6		155,09	

MALLA VIAL ARTERIAL	23.425,85	29.342,27	52.768,12
Vía V-1 Avenida Circunvalar del Sur 1B*	3.092,18		
Vía V-1 Avenida Circunvalar del Sur 1D*	7.600,386		
Vía V-1 Avenida Circunvalar del Sur 1D	3.492,424		
Vía V-1 Avenida Circunvalar del Sur 1D	9.240,86		
Vía V-1 Avenida Circunvalar del Sur 2		9.186,55	
Intersección Av. - Circunvalar del Sur Av. Santa Fe		20.155,72	

\* AREA DE CESION GRATUITA AL DISTRITO PARA AUMENTO DE EDIFICABILIDAD DE LA URBANIZACIÓN ICONIK 68.

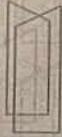
CESIÓN DE PARQUE EN ZMPA			27.265,26
Parque Zonal en ZMPA 3	27.265,26		

TOTAL AFECTACIONES / RESERVAS	109.500,83	29.497,36	138.998,19
-------------------------------	------------	-----------	------------

AREA NETA URBANIZABLE	191.066,69	86.682,34	277.749,03
50% Área ZMPA válido en parque	13632,63		
ÁREA NETA URBANIZABLE (Base Cálculo)	204.699,32	86.682,34	291.381,66

CONTROLES AMBIENTALES	2.322,6	8.123,85	10.446,45
C.A. Av. Santa Fe - 1	1.219,15		
C.A. Av. Santa Fe - 2A	1.004,21		
C.A. Av. Santa Fe - 2B	99,24		
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 1		2.104,85	
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 2		2.001,28	
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 3		1.704,54	
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 4		1.662,42	
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 5		650,76	





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ-MONTAÑO

NT. 51.930.853-4  
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125 DE 28 JUL 2023  
ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosá, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

<b>ÁREA BASE PARA EL CÁLCULO CESIONES</b>	<b>188.744,09</b>	<b>78.558,49</b>	<b>267.302,58</b>
<b>CESIONES OBLIGATORIAS (17% PARQUES Y ZONAS VERDES)</b>	<b>45.442,10</b>		<b>45.442,10</b>
Parque Zonal - Central 3	9.830,84		
Parque Zonal - Central 3	3.632,67		
Parque Zonal - Central 4	12.164,25		
Alameda 4A	2.466,40		
Alameda 4A	3.715,31		
Parque Zonal ZMPA (traslado 1 a 2 m2)	13.632,63		
<b>CESION PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (8% EQUIPAMIENTO)</b>	<b>21.384,52</b>		<b>21.384,52</b>
E.P.2. - Equipamiento Público 2 - LOTE 1	8.781,97		
E.P.2. - Equipamiento Público 2 - LOTE 2	4.476,70		
E.P.2. - Equipamiento Público 2 - LOTE 2	4.305,26		
E.P.2. - Equipamiento Público 3	3.820,59		
<b>ZONAS PARA PARQUE Y ZONAS VERDES ADICIONALES</b>	<b>18.734,11</b>	<b>8.701,84</b>	<b>27.435,95</b>
Zona Verde 1	1.780,51		
Zona Verde 2	1.214,64		
Zona Verde 6	226,79		
Zona Verde 7	992,42		
Zona Verde 8	2.730,16		
Alameda 4B	785,21		
Alameda 4C	2.289,47		
Alameda 4D	2.133,78		
Alameda 5	3.605,46		
Alameda 6A	1.717,02		
Alameda 6B	1.258,65		
Alameda 7A		124,55	
Alameda 7B		889,84	
Alameda 8A		2.745,27	
Alameda 8B		4.942,18	
<b>CESIÓN MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL</b>	<b>31.066,81</b>	<b>8.931,01</b>	<b>39.997,82</b>
Vía V-4 Santa Fe		4.045,64	
Vía V-6 1 Tr.3	4.823,55		

12

JUANA SANZ-MONTAÑO

234



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

Vía V-6 2 Tr 2	1.068,21		
Vía V-6 2 Tr 3	3.150,23		
Vía V-6 3 Tr 2	758,97		
Vía V-6 4 Tr 1	3.273,38		
Vía V-6 4 Tr 2	2.943,93		
Vía V-6 6	6.564,06		
Vía V-6 6	1.435,18		
Vía V-6 7	4.625,63		
Vía V-6 7	1.588,52		
Vía V-6 8		4.885,37	
Vía V-7 1	835,15		

<b>TOTAL CESIONES PÚBLICAS + CONTROLES AMBIENTALES</b>	<b>105.317,51</b>	<b>25.756,70</b>	<b>131.074,21</b>
--	-------------------	------------------	-------------------

<b>AREA ÚTIL</b>	<b>85.749,18</b>	<b>60.925,64</b>	<b>146.674,82</b>
------------------	------------------	------------------	-------------------

<b>AREA ÚTIL VIS</b>	<b>53.885,21</b>	<b>51.285,43</b>	<b>105.170,64</b>
Manzana 6 - Lote 1 VIS	14.000,00		
Manzana 7 - VIS	19.969,77		
Manzana 8 - VIS	19.915,44		
Manzana 9 - VIS		18.188,25	
Manzana 10 - VIS		19.952,87	
Manzana 11 - VIS		13.144,31	

<b>AREA ÚTIL VIP</b>	<b>16.652,46</b>	<b>9.640,21</b>	<b>26.292,67</b>
Manzana 5 - VIP	10.652,46		
Manzana 6 - Lote 2 VIP	6.000,00		
Manzana 12 - VIP		4.681,75	
Manzana 13 - VIP		4.958,46	

<b>AREA ÚTIL COMERCIAL</b>	<b>15.211,51</b>		<b>15.211,51</b>
Manzana 14 - Comercial	15.211,51		

El detalle de estas áreas, está contenido en los planos Nos. CU3B630/4-54, CU3B630/4-55, CU3B630/4-56 y CU3B630/4-57, que se adoptan mediante el presente Acto Administrativo.

## 2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO

Terreno que cobija: El área neta urbanizable del desarrollo denominado **ICONIK 68 y ALEGRA**.





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NT 51.630.853-4  
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

DE 28 JUL 2023

## ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89, A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

### ARTICULO OCTAVO: AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO.

El proyecto urbanístico **ICONIK 68** plantea un total de 5.711,419 M2 como cesión adicional para la conformación de la Malla Vial Arterial, con las siguientes especificaciones:

AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIÓN ADICIONAL DE SUELO					
AREA NETA URBANIZABLE PARA CALCULO DE EDIFICABILIDAD	INDICE DE CONSTRUCCIÓN		EDIFICABILIDAD	FORMULA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS	SUELO CESION ADICIONAL
	TIPO	INDICE			
17.903,55 M2	BASICA	1.000	17903,550		0.00 M2
	MAX 1A (MVA)	0.512935	9.183,360	4.80 M2 DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL X 1 M2 DE CESIÓN ADICIONAL PARA MALLA VIAL ARTERIAL	1.913,20 M2
	MAX A2 (MVA)	0.186611	3.340,992	4.80 M2 DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL X 1 M2 DE CESIÓN ADICIONAL PARA MALLA VIAL ARTERIAL (AGOBERTO MEJÍA - LAS CASTILLAS)	696,04 M2
	MAX A3 (MVA)	0.175	3.141,264 M2	4.80 M2 DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL X 1 M2 DE CESIÓN ADICIONAL PARA MALLA VIAL ARTERIAL (AVENIDA CIUDAD DE CALI AK 86 - PARAISO DE CASTILLA)	654,43 M2

14



235



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

	MAX A4 (MVA)	0.328	5.872,333	4.80 M2 DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL X 1 M2 DE CESIÓN ADICIONAL PARA MALLA VIAL ARTERIAL (AVENIDA CIUDAD DE CALI AK 86 – PARAISO DE CASTILLA) (INCLUYENDO FACTOR MULTIPLICADOR )	917,552 M2
	MAX A5 (MVA)	0.547001	9.793,264	4.80 M2 DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL X 1 M2 DE CESIÓN ADICIONAL PARA MALLA VIAL ARTERIAL (AVENIDA CICUNVALAR ALEGRA) (INCLUYENDO FACTOR MULTIPLICADOR )	1.530,197 M2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	TOTAL	2.75000	49.234,763	ÁREA MÍNIMA DE CESION MVA	5.711,419 M2
<b>ÁREA DE CESIÓN ADICIONAL PARA MALLA VIAL ARTERIAL</b>					<b>4.181,22 M2</b>

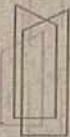
**ARTICULO NOVENO: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.** Las normas urbanísticas y arquitectónicas del Proyecto urbanístico denominado **ICONIK 68** contenidas en el Acto Administrativo No 11001-2-20-971 de mayo 07 de 2020 se mantienen, en lo que no sea contrario a lo establecido el presente Acto Administrativo, así como las normas del Proyecto urbanístico denominado **ALEGRA** contenidas en el Acto Administrativo Resolución No 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022.

**ARTICULO DECIMO: OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE**

A. SANZ



URBANIZADOR  
BANO 3



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853.4  
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 28 JUL 2023

*Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable del Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK 68 y ALEGRA**, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en el presente Acto Administrativo y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por urbanización.

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 072 de 2023.

2. La obligación de ejecutar las obras de urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita al Distrito Capital, con destino a vías locales y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida, así:

2.1. Quedan a cargo del urbanizador responsable, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios a que haya lugar, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus Decretos reglamentarios.

2.2. La obligación de adecuar, dotar y equipar las zonas de servicios públicos a que haya lugar, de conformidad con el plano del Proyecto Urbanístico aprobado y los planos de diseños de redes y especificaciones técnicas de las empresas de servicios públicos que hacen parte de esta licencia, con sujeción a las normas específicas que se adopten sobre la materia.

2.3. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo con lo previsto en el Decreto 072 de 2023 y el Decreto 555 de 2021, en especial lo previsto por los artículos 18 y 31 del Decreto 072 de 2023.

3. De conformidad con el artículo 31 del Decreto 072 de 2023 *"El término, las condiciones y los plazos para la entrega material del suelo de cesión correspondiente a obligaciones urbanísticas se determinarán en el instrumento de planeación respectivo o la licencia urbanística.*

*En todo caso, si durante la vigencia o plazo que establezca el respectivo instrumento de planeación o durante la vigencia de la licencia de urbanización o dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de su vencimiento o ejecución, el propietario o urbanizador no ha radicado la solicitud de entrega ante la entidad competente, ésta le requerirá mediante oficio el cumplimiento de la obligación de entrega material y titulación del suelo correspondiente a obligaciones urbanísticas. El propietario o titular de la licencia contará con un término de quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de recibo del respectivo requerimiento para realizar dicha entrega.*

16

MONTE  
MONTAÑO  
SANZ



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

238

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

DE 28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

*Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

*Una vez transcurrido el término señalado en el inciso anterior desde la realización del requerimiento sin que el propietario comparezca ante la entidad a realizar la entrega del suelo correspondiente a obligaciones urbanísticas dentro del plazo señalado, la entidad competente iniciará las acciones administrativas señaladas en el presente decreto y las demás administrativas o judiciales correspondientes”.*

4. La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo.

5. Incluir en la Escritura de Constitución de la Urbanización el señalamiento de los metros cuadrados construidos efectivos, así como el número de unidades destinadas a Vivienda de Interés Prioritario que se encuentran en el proyecto arquitectónico, la cual debe inscribirse en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles destinados para tal fin y remitirse dentro de los cinco (5) días siguientes a su inscripción por el urbanizador a la Secretaría Distrital del Hábitat.

6. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el Artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Artículo 9 del presente acto administrativo, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.

7. Constituir las Pólizas de garantía para la ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo previstas para la urbanización, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 18 del Decreto 072 de 2023. La vigencia de las garantías deberá ser de cinco (5) años y el valor asegurable será correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras realizadas en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable.

8. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.

9. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen tanto la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

10. Mantener en la obra la Licencia y el plano urbanístico aprobado y exhibirlo cuando sean requeridos por autoridad competente.





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

REFERENCIA: NIT 51 630 853 4  
11001-3-23-0371

11001-3-23-1125 DE 28 JUL 2023  
ACTO ADMINISTRATIVO No.

*Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

11. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario No. 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

12. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional No. 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

13. Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.

14. El diseño y la construcción de andenes en las vías locales por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar, deberá cumplir con las normas del Decreto 308 de 2018.

15. La presente Licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Distrito Capital, para lo cual deberá requerirse la correspondiente licencia de intervención y ocupación o excavación del espacio público expedida por la autoridad competente, de conformidad con lo que dispongan al respecto las disposiciones vigentes.

16. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, respecto a la identificación de las obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia, en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en el Decreto Nacional, en mención.

17. El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, el aviso deberá indicar el número de su prórroga.

18. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.

18

JUANA SANZ MONTAÑO  
ARQUITECTA



237

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

19. La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, corregido por el Artículo 10 del Decreto 555 de 2017.

**ARTICULO DÉCIMO PRIMERO: ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION**

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 34 del Decreto 1783 de 2021, el titular de la licencia y urbanizador responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

*"La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.*

*La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud, diligencia que debe ser realizada en un término no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la referida solicitud.*

*El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.*

*Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015 y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.*

*En el evento que dentro de los dos (2) meses siguientes a la solicitud de inspección para la entrega material de las áreas de cesión por parte del titular de la licencia, la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público no realice la inspección o en*





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853.4  
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125 DE 28 JUL 2023  
ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

aquellos en que de manera injustificada se dilate la recepción de las áreas con destino al espacio público, se dará aviso a las instancias competentes con el objeto que se adelanten las investigaciones pertinentes.

**Parágrafo 1°.** En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata el citado artículo.

**Parágrafo 2°.** En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador".

De igual forma, el urbanizador deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por el Decreto Distrital 072 de 2023.

**ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO:** Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el Artículo 10 del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral del mismo:

1. La solicitud del interesado de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización, radicada bajo la referencia 11001-3-23-0371 del 22 de marzo de 2023.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijadas en el predio.
3. Planos de los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68** aprobado bajo el número **CU3K234/4-05** y **CU3B630/4-54**, **CU3B630/4-55**, **CU3B630/4-56** y **CU3B630/4-57** para el Proyecto Urbanístico **ALEGRA** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia N. 11001-3-23-0371.
4. Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
5. Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 072 de 2023.
6. Los demás documentos que hagan parte de la Modificación de la Licencia de urbanización que se concede para el Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK 68** y **ALEGRA** mediante el presente Acto Administrativo.

## ARTICULO DÉCIMO TERCERO: CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

Serán causales de pérdida de fuerza ejecutoria, las siguientes:

20





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

2380

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.
2. Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y urbanizador. De igual forma, se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la Licencia de Urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a la entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución. Lo aquí estatuido, tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

#### ARTICULO DÉCIMO CUARTO: LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

El titular de la licencia contará con los siguientes derechos:

1. El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización.
2. Una vez registrada la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar las ventas del proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997.
3. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.

21

JUAN SANZ MONTAÑO  
13



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

REFERENCIA: NIT 51.630.853-4  
11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 28 JUL 2023

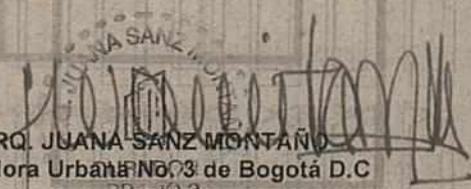
Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

4. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones una vez haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
5. El derecho a cambio de Titular de la licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.
6. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

**ARTICULO DÉCIMO QUINTO: PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.** De conformidad con lo establecido en el Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del Artículo 83 de la Ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.

**ARTICULO DÉCIMO SEXTO:** La presente resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, en concordancia con la Ley 1437 de 2011, y contra ella proceden los recursos de reposición ante la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C y el de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en el acto de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, con el lleno de los requisitos establecidos en el Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

  
 ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO  
 Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C  
 TURBANO 3

Arq. Catherine Cely C.

Abg. Alexandra Landeta P.

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los 23 AGO 2023

22

 <b>CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.</b> <b>ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO</b>	No DE RADICACIÓN	PAGINA
	<b>11001-2-21-3234</b>	<b>1</b>
Acto Administrativo No.	FECHA DE RADICACIÓN	
<b>11001-2-22-2504</b>	<b>28-dic.-2021</b>	
EXPEDICIÓN <b>20 OCT 2022</b>	EJECUTORIA <b>29 DIC 2022</b>	VIGENCIA <b>29 DIC 2025</b>
CATEGORÍA IV		

El Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C. GERMÁN MORENO GALINDO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 386 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Nacional 1783 de 2013 y Decreto Distrital 389 de 2021

**RESUELVE**  
 Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, CERRAMIENTO para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 89 A S 93 D 95 / LAS MERCEDES N 3 AREA RESTANTE 2 / LAS MERCEDES N 2 / LAS MERCEDES N 3 AREA RESTANTE 1 con Chip(s) AAA0140ETCX / AAA0253MMSK / AAA0140EWLP / AAA0253MMTO Matricula(s) Inmobiliaria(s) 505633118 / 5054063114 / 505625397 / 50540483113, Número de Manzana Catastral 001 y lote(s) de manzana catastral 101 / 038 / 004 / 039, Manzana Urbanística 5 del Lote Urbanístico UNICO, de la urbanización ALEGRA (Localidad Bosa) para el Proyecto ARMONIA, el cual se desarrolla en una edificación de 6 pisos para 48 unidades de vivienda multifamiliar (VIP), una edificación de 1 piso para servicios comunales y un sótano para tanque de agua con 7 cupos de parqueo de residentes, 3 cupos para visitantes que incluye 1 cupo con dimensiones para personas con movilidad reducida y 12 cupos de parqueo para bicicletas Titular(es) CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ SAS FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ con NIT 900192711-0 (Representante Legal PABLO JARAMILLO ECHEVERRI con CC 71375076) Constructor responsable ECHEVERRI JARAMILLO PABLO con CC 05202120554 ANT Características básicas

<b>1. MARCO NORMATIVO</b>			
1.1 POT-UPZ	a. UPZ No. 87 (Tintar Sur), Dec. No Reglamentado	b. SECTOR NORMATIVO: N/A	c. USOS: N/A
e. AREA ACTIVIDAD:	URBANA INTEGRAL	f. ZONA:	RESIDENCIAL
g. TRATAMIENTO:	DESARROLLO	h. MODALIDAD:	NORMAL
1.2 Amenazas:	a. Mov. en Masa: Baja	b. AV. Torrencial: Baja	c. Incendios Forestales: NO
	d. Encharcamiento: Alta	e. Desbordamiento: NO	f. Rompimiento Jarrillón: Alta
1.3 Microzonificación:	a. Microzonificación: ALUVIAL-200		

<b>2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO</b>							
DESCRIPCIÓN USO		TIPO VIVIENDA	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.
Vivienda Multifamiliar		VIP	No Aplica	48	7	3	12
Sistema: Agrupación		Total despues de la intervención:		48	7	3	12

<b>3. CUADRO DE AREAS</b>							
3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:				ARMONIA			
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO				ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN			
				1			
3.3 AREAS CONSTR.		Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación
VIVIENDA		3.474,84	0,00	0,00	3.474,84	0,00	0,00
COMERCIO		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OFICINAS / SERVICIOS		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INSTIT / DOTAC		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INDUSTRIA		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL INTERVENIDO		3.474,84	0,00	0,00	3.474,84	0,00	0,00
GESTIÓN ANTERIOR					0,00		
TOTAL CONSTRUIDO					3.474,84		0,00
LIBRE PRIMER PISO		9889,28					502,24
						M. LINEALES DE CERRAMIENTO:	

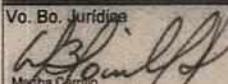
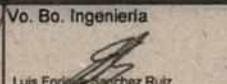
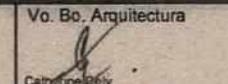
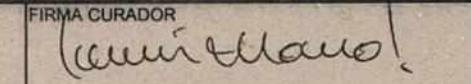
<b>4. EDIFICABILIDAD</b>							
4.1 VOLUMETRÍA		4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENOS			4.3 GLEM RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		
a. No PISOS HABITABLES	6	a. TIPOLOGÍA		b. ANTEJARDÍN			
b. ALTURA MAX EN METROS	13,74	AISLADA		3,00 mts por V-6			
c. SÓTANOS	1	b. AISLAMIENTO	MTS	NIVEL			
d. SEMISÓTANO	NO PLANTEA	LATERAL	---	---			
e. No EDIFICIOS	2	LATERAL	---	---			
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	POSTERIOR	---	---			
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	No	POSTERIOR	---	---			
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No	ENTRE EDIFICACIONE	12,91	1	b. CERRAMIENTO		
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0,04	PATIOS	---	---	Altura: 1,60 mts - Longitud: 502,24 mts		
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	0,13	4.5 ESTRUCTURAS			c. VOLADIZO		
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		a. TIPO DE CIMENTACION	PLACA ALIGERADA		NO PLANTEA		
		b. TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS DE CONCRETO DMO		d. RETROCESOS		
		c. METODO DE DISEÑO	Resistencia Última		h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS		
		d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo		CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS		
		e. ANALISIS SISMICO	Análisis dinámico elástico (Modal)		0		
DESTINACIÓN		%		Mts		HOLOGRAMA	
ZONAS RECREATIVAS		3325,97		9578,80			
SERVICIOS COMUNALES		44,84		129,13			
ESTACIONAM. ADICIONALES		0		0			

**5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA**  
 Proyecto Arquitectónico (8) / Estudios de Suelos (1) / Anexo Estudio de suelos (1) / Memoria de Cálculo (2) / Anexo Memoria de Cálculo (1) / Planos Estructurales (39) / Memoria de cálculo elementos no estructurales (1)

**6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO**  
 EL ÁREA Y LINDEROS DEL PREDIO CORRESPONDEN CON LOS APROBADOS PARA LA MANZANA 5 EN EL PLANO URBANÍSTICO NO CUZ96304-36 DE LA URBANIZACION ALEGRA.  
 EL PROYECTO PLANTEA DISEÑO DE VIVIENDA PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA DE ACUERDO CON LA REGULACIÓN VIGENTE SOBRE LA MATERIA. EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR LA RESOLUCIÓN 513 DE 2017 DE LA PERSONERÍA DE BOGOTÁ, DEL ACTO QUE RESUELVE LA SOLICITUD SE DEBERÁ SURTIR EL PROCESO DE NOTIFICACIÓN A DICHA ENTIDAD EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 2.2.6.1.2.3.7. DEL DECRETO 1077 DE 2015.  
 DEBERÁ REALIZAR PUBLICACIÓN EN UN DIARIO DE AMPLIA CIRCULACIÓN DE LA PARTE RESOLUTIVA DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO EN VIRTUD DE LO CONSIGNADO EN EL ARTICULO 2.2.6.1.2.3.8 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015. REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, NBR-10 TÍTULO I Y DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. CUENTA CON CONCEPTO DEL IDIGER RO-127697, DONDE SE INFORMA QUE NO REQUIERE ESTUDIOS DETALLADOS DE AMENAZA Y RIESGO POR INUNDACIÓN. NO OBTIENE, ES RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR DAR CUMPLIMIENTO A LOS ARTICULOS 2.42 Y 44 DE LA LEY 1523 DE 2021 Y REALIZAR UN ANÁLISIS DE RIESGOS COMO PARTE INTEGRAL DE LOS PLANES DE GESTIÓN DE RIESGO DE DESASTRES DE ENTIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS Y CONFORME A LO DISPUESTO EN EL DECRETO NACIONAL 1081 DE 2015 ADICIONADO POR EL DECRETO 2187 DE 2017. PRESENTAN REVISIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES REALIZADA POR EL ING. ANA MARIA BADILO MUÑERA CON M.P. NO 05202-58004ANT ACOMPAÑADO DE DOS MEMORIALES DE RESPONSABILIDAD Y DOS INFORMES, CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN EL APÉNDICE A-6 DEL DECRETO 945 DEL 05 DE JUNIO DE 2012 QUE MODIFICA PARCIALMENTE LA NBR-10, REGLAMENTADO POR LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016 Y DECRETO 1203 DEL 12 DE JULIO DE 2017.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**  
 VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRÓRROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.  
 Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

SEGÚN EL DECRETO 485 DE 2021- PLAN PARCIAL BOSA 37, EL PREDIO OBJETO DE SOLICITUD, ES GENERADOR DEL EFECTO PLUSVALÍA. SIN EMBARGO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 181 DEL DECRETO LEY 0019 DE 2012, MODIFICATORIO DEL ARTICULO 83 DE LA LEY 386 DE 1997, PARA LA EXPEDICIÓN DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA, EN RAZÓN A QUE EL EFECTO POR DICHO CONCEPTO NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL PREDIO.

<b>APROBACION CURADURIA URBANA No. 2 - GERMÁN MORENO GALINDO</b>			
Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	FIRMA CURADOR
			
Martha Camilo T.P 73.160	Luis Enrique Sanchez Ruiz M.P 2820239572CND	Catherine Kelly M.P 825122004-4641637	

CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO		11001-2-21-3234	2
Acto Administrativo No.		FECHA DE RADICACIÓN	
11001-2-22-2594		28-dic.-2021	
FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE EJECUTORIA	CATEGORÍA: IV	
20 OCT 2022	29 DIC 2022		

### 7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL	VALOR
Delimitación Urbana	00022320004849	11-06-22	3.474,84	\$0

### OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- Constituyen obligaciones del titular de la licencia urbanística, las definidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 - Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio (modificado por el artículo 23 del Decreto Nacional 1783 de 2021), así:
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
  - Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
  - Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
  - Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
  - Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
  - Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
  - Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
  - Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
  - El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
  - Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación
  - Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
  - Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
  - Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
  - Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
  - Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
  - Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
  - Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
  - Dar cumplimiento al Reglamento Interno de Telecomunicaciones (RITEL) para las nuevas construcciones que incluyan el uso de vivienda y que sean objeto de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, aprobadas a partir del 1° de julio de 2019.
  - Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
  - Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
  - Los contribuyentes del impuesto de delimitación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
  - En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la misma.
  - Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
  - De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015 modificado por el 5 del Decreto 1203 de 2017, el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.
  - El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018).
  - La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
  - No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
    - Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
    - Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
    - Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
    - Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
    - Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales



331  
290

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125 28 JUL 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO No.**

**DE**

*Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifican parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

**LA CURADORA URBANA No. 3 DE BOGOTÁ D.C.  
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO**

En uso de sus facultades legales, en especial, las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001, 810 de 2003; los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017 y 1783 de 2021; el Decreto Distrital 056 de 2023.

**CONSIDERANDO**

1. Que la Sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS identificada con NIT 900.192.711-6 representada legalmente por la señora ISABEL CRISTINA VASQUEZ ROLDAN con cédula de ciudadanía No. 32.562.961, en calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO FIDUBOGOTA – ICONIK 68 con NIT 830.055.897-7 y del FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BOSA 37 con NIT 830.055.897-7, constituido sobre los predios identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, con Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50C-2115248, 50C-2115249, 50C-2115250, 50C-2115251, 50C-2115252, 50C-2115253, 50C-2115254, 50C-2115255 y 50C-2115256 para la Urbanización ICONIK 68 de la Localidad de Kennedy y Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50S-625397, 50S-633118, 50S-40463113 y 50S-4063114 para la Urbanización ALEGRA de la Localidad de Bosa, solicitó ante la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., mediante radicación No. 11001-3-23-0371 de fecha 22 de marzo de 2023, Modificación de Licencia de Urbanización vigente de los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68** y **ALEGRA**, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2024, vigentes para los predios.
2. Que mediante Acto Administrativo No 11001-2-20-971 de mayo 07 de 2020 y plano No. CU2 K234/4-03, el Curador Urbano No 2 de Bogotá D.C., Arq. Mauro Arturo Baquero Castro, concedió Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el proyecto urbanístico denominado **ICONIK 68** localizado en la AK 68 5 93/95, localidad de Kennedy, se establecieron sus normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.
3. Que mediante Acto Administrativo No 11001-1-22-1873 de junio 01 de 2022, la entonces Curadora Urbana No 1 de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca, concedió prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización aprobada mediante Acto Administrativo No 11001-2-20-971 de mayo 07 de 2020.

CU  
RE  
Et.



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

REFERENCIA: NIT. 51 630 853 4  
11001-3-23-0371

ACTO ADMINISTRATIVO No.

11001-3-23-1125

DE

28 JUL 2023

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

4. Que mediante Acto Administrativo No 11001-4-21-0359 de febrero 09 de 2021 y plano No. CU4 K234/4-04, la entonces Curadora Urbana No 4(P) de Bogotá D.C., Arq. Catherine Cely Corredor, concedió la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del proyecto urbanístico denominado **ICONIK 68**, en el predio identificado con nomenclatura urbana AK 68 5 93 y AK 68 5 95 (Actuales) de la Localidad de Kennedy en la ciudad de Bogotá D.C.
5. Que mediante Acto Administrativo No 11001-3-23-0956 de junio 27 de 2023, este Despacho concedió revalidación a la Licencia de Urbanización aprobada mediante Acto Administrativo No 11001-2-20-0971 de mayo 07 de 2020.
6. Que mediante Resolución No 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022 el Curador Urbano No 2 de Bogotá D.C., Arq. German Moreno Galindo, concedió Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado **ALEGRA**, a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecieron sus normas, se fijaron las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable y se aprobaron los Planos Urbanísticos Nos CU2B630/4-35, CU2B630/4-36, CU2B630/4-37 y CU2B630/4-38.
7. Que el Decreto 327 de octubre 11 de 2004 "Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital" establece su artículo 10º, respecto a las modificaciones a los proyectos urbanísticos, que "Las modificaciones a las licencias urbanísticas se aprobarán en el marco de las normas que dieron lugar a la licencia original y deberán incorporarse a la cartografía oficial del Distrito Capital".
8. Que así mismo, el Decreto 190 de junio 22 de 2004, "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003", establece en su artículo 478, numeral 1, que las solicitudes de licencias de Urbanización y Construcción en sus diferentes modalidades serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, tal y como lo establece el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2. del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015.
9. Que la modificación de la Licencia de Urbanización vigente y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK 68**, consiste en el aumento de la edificabilidad inicialmente aprobada a través del traslado de cesión de suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad del Proyecto Urbanístico denominado **ALEGRA** por lo cual es necesario modificar la citada urbanización con el fin de identificar cartográficamente el área de la vía a ceder de forma gratuita al Distrito Capital.



241

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

10. Que al predio en donde se encuentra ubicado el Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK 68** le corresponde el Rango 1 de Edificabilidad, teniendo en cuenta que el éste se localiza frente a Malla Vial Arterial (KR 68B Avenida Congreso Eucarístico), por lo tanto, se permite un índice de construcción básico de 1.00 y máximo de 2.75.
11. Que el interesado se acoge a lo establecido en el artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, según el cual: *"Para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, los propietarios deberán cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:*
  - a. *La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.*
  - b. *La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.*
  - c. *La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.*
  - d. *La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.*
  - e. *Transferir derechos de construcción de que trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto."*
12. Que el artículo 45 del Decreto Distrital 327 de 2004 establece:

*"Las cesiones de suelo por fuera del proyecto urbanístico o plan parcial podrán hacerse en otros sitios de la ciudad, cumpliendo con las siguientes condiciones:*

  - a. *Traslado de cesiones para el aumento de edificabilidad: Se acepta el traslado de cesiones para el aumento de edificabilidad siempre y cuando se agoten las posibilidades de cesión para malla vial arterial y áreas protegidas existentes en el proyecto y se cuente con el visto bueno de la entidad correspondiente según sea el tipo de cesión. Estas cesiones deberán garantizar la equivalencia de precios de suelo, de manera tal que el valor en pesos de la cesión en el propio proyecto, calculada con base en el artículo 44 del presente Decreto, sea igual al valor del terreno donde se propone trasladar la cesión. Para este efecto se utilizarán los avalúos catastrales actualizados de los predios..."*
13. Que mediante Resolución No RES 12-4-1676 de diciembre 04 de 2012 se aprobó el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **PARAISO DE CASTILLA**, se establecieron sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concedió Licencia de Urbanización, se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en los predios con nomenclatura CL 10 81 B 67 y CL 10 82 A 87 y se aprobó el Plano Urbanístico No CU4 K44/4-00.

JUANA SANZ MONTAÑO  
CURADORA URBANA 3



ACTO ADMINISTRATIVO No.

11001-3-23-1125

DE 28 JUL 2023

*Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

14. Que mediante Resolución No RES 10-4-1929 de octubre 26 de 2010 se aprobó el Proyecto Urbanístico denominado LAS CASTILLAS, localizado en el predio con nomenclatura KR 80 C 8 D 60, se establecieron sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concedió licencia de urbanización y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador, posteriormente modificada mediante Resolución No RES 12-4-0544 de mayo 08 de 2012 y la Resolución No RES 12-4-1535 de noviembre 13 de 2012 por medio de la cual se aprobó el plano Urbanístico No CU4 K24/4-11.
15. Que para acogerse a lo establecido en el literal a del artículo 45 Decreto Distrital 327 de 2004, el interesado solicita el traslado de las cesiones para aumento de la edificabilidad a través de la cesión del suelo urbano para la conformación de la Malla Vial Principal y/o Complementaria así:
  - a. Cesión de 696,04 M2 para la conformación de la Avenida Agoberto Mejía ubicada en la Urbanización LAS CASTILLAS aprobada mediante Resolución No RES 10-4-1929 de octubre 26 de 2010 y modificada mediante Resolución No RES 12-4-1535 de noviembre 13 de 2012; vía que se encuentra identificada con folio de matrícula inmobiliaria No 50C1878890 y cuyo titular es la sociedad Constructora Capital SAS.
  - b. Cesión de 1.571,98 M2 para la conformación de la Avenida Ciudad de Cali ubicada en la Urbanización PARAISO DE CASTILLA aprobada mediante Resolución No RES 12-4-1676 de diciembre 04 de 2012; vía que se encuentra identificada con folio de matrícula inmobiliaria No 50C1930570 y cuyo titular es la sociedad Constructora Capital SAS.
  - c. Cesión de 1.913,20 m2 para la conformación de la Avenida de la Constitución ubicada en la Urbanización ICONIK 68 aprobada mediante Resolución No 11001-2-20-971 de mayo 07 de 2020 y modificada mediante acto administrativo No 11001-4-21-0359 de febrero 29 de 2021; vía que se encuentra identificada con folio de matrícula inmobiliaria No 50C-2115248 y cuyo titular es la sociedad Constructora Capital SAS.
  - d. Cesión de 1.530,19 M2 para la conformación de la Avenida Circunvalar ubicada en la Urbanización ALEGRA aprobada mediante Resolución No 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022; vía que se encuentra identificada con folios de matrícula inmobiliaria Nos 50S-40463113, 50S-40463114, 50S-625397 y 50S-633118, y cuyo titular es la sociedad Constructora Capital SAS.
16. Que de acuerdo con lo anterior, se plantea un total de 5.711,419 M2 de suelo para la conformación de Malla Vial Arterial que conforme con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, permiten incrementar el Índice de Construcción a 1.75, lo cual corresponde a 31.331,213 M2 adicionales de área válida para alcanzar un Índice máximo de construcción propuesto de 2.75 sobre el área neta urbanizable de 17.903,55 m2, según lo establecido en el literal a del artículo 23 del Decreto Distrital 327 de 2004, para un área total válida para el índice de construcción de 49.234,763 m2 construidos.

ANZ  
IBANO



292

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

DE

28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

*Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

17. Que de acuerdo con los mapas que forman parte del Decreto 555 de 2021, el Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK** se encuentra en zona de amenaza Alta/Media y otros de inundación por encharcamiento, en zona de amenaza BAJA por avenidas torrenciales, NO se encuentra en zona de amenaza de inundación por rompimiento de Jarillón y en amenaza Alta por desbordamiento, y para el Proyecto Urbanístico denominado **ALEGRA** el citado Decreto lo localiza en zona de amenaza Alta/Baja de inundación por encharcamiento, en zona de amenaza BAJA por avenidas torrenciales, en zona de amenaza ALTA de inundación por rompimiento de Jarillón y NO se encuentra en amenaza por desbordamiento.
18. Que teniendo en cuenta que las modificaciones de los Proyectos Urbanísticos consisten únicamente en actualizar la edificabilidad inicialmente aprobada del Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK 68** a través del traslado de cesión de suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal de la ciudad del Proyecto Urbanístico denominado **ALEGRA**, es necesario modificar la citada urbanización con el fin de identificar cartográficamente el área de la vía a ceder de forma gratuita al Distrito Capital, la cual no presenta restricciones normativas.
19. Que, así mismo y de acuerdo los mapas que forman parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza BAJA por movimientos en masa.
20. Que, con la solicitud se allegaron la totalidad de documentos exigidos por la Resolución No. 1025 de 2021 para la Modificación de Licencias de urbanización vigentes.
21. Que el plano que contiene la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK 68**, se encontró aceptable por este despacho, por cuanto mantiene los linderos, la paramentación, coordenadas y el trazado de la malla vial, definidos en el plano urbanístico No CU4 K234/4-04 aprobado mediante Acto Administrativo No. 11001-4-21-0359 de febrero 9 de 2021.
22. Que así mismo, los planos que contiene la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado **ALEGRA**, se encontraron aceptables por este despacho, por cuanto mantiene los linderos, la paramentación, coordenadas y el trazado de la malla vial, definidos en los planos urbanísticos Nos CU2B630/4-35, CU2B630/4-36, CU2B630/4-37 y CU2B630/4-38 aprobados mediante Acto Administrativo No. 11001-2-22-2011 de junio 22 de 2022.
23. Que teniendo en cuenta lo antes expuesto, la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del Proyecto urbanístico denominado **ICONIK 68**, es procedente, por cuanto cumple con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 327 de 2004, y cuenta con licencia de urbanización vigente.
24. Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012, modificadorio del artículo 83 de la ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en los folios de matrícula inmobiliaria del mismo.



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853.4  
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

DE 28 JUL 2023

## ACTO ADMINISTRATIVO No.

*Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

25. Que teniendo en cuenta que la solicitud corresponde a una Modificación de Licencias de Urbanismo vigentes, la cual no modifica las condiciones aprobadas en la licencia anterior no se hace necesaria la comunicación a los vecinos colindantes ni de la valla para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo que trata el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021.
26. Que, realizado el estudio de la solicitud, este despacho consideró procedente la expedición de la Modificación de las Licencias de Urbanización para los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68 y ALEGRA**, a desarrollar en los predios objetos de la solicitud.
27. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación del nuevo número que distinguirá los planos que contienen la modificación de los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68 y ALEGRA** objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dichos planos los números **CU3K234/4-05** para el Proyecto Urbanístico **ICONIK 68** y **CU3B630/4-54, CU3B630/4-55, CU3B630/4-56 y CU3B630/4-57** para el Proyecto Urbanístico **ALEGRA**.
28. Que la modificación de los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68 y ALEGRA**, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto 1076 de 2015 y el Decreto 1077 de 2015.
29. Que, en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la modificación de los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68 y ALEGRA**, cumplen con las normas urbanísticas vigentes establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en Decreto Distrital 190 de 2004; así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para la Modificación de las Licencias de Urbanización contenidas en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, por lo tanto es aceptado por esta Curadora Urbana.

En virtud de lo expuesto con anterioridad, la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO,

RESUELVE

6



293

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

**ARTICULO PRIMERO:** APROBAR la modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y Modificación de los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68** y **ALEGRA**, para los predios identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el Artículo siguiente.

**ARTICULO SEGUNDO:** ADOPTAR el plano que contiene el proyecto urbanístico denominado **ICONIK 68**, distinguido con el número **CU3K234/4-05** y el proyecto urbanístico denominado **ALEGRA** distinguidos con los números **CU3B630/4-54, CU3B630/4-55, CU3B630/4-56 y CU3B630/4-57** en un original, los cuales reposarán en esta Curaduría Urbana y segundo original, los cuales serán remitidos a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad, en la plancha No.H67 y H51, G70, H61 respectivamente, a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, cuyos segundos originales reposan en el archivo de la entidad precitada.

**PARÁGRAFO.** Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación y a los Curadores Urbanos Nos 2 y 4 incorporar en el originales del plano urbanístico identificado con No. **CU4K234/4-04** correspondiente a la Urbanización **ICONIK 68** y en los planos **CU2B630/4-34, CU2B630/4-35, CU2B630/4-36 y CU2B630/4-37** correspondientes a la Urbanización **ALEGRA** la siguiente nota:

Para la Urbanización **ICONIK 68:**

"El plano **CU3K234/4-05** aprobado mediante el presente acto administrativo, anula y reemplaza al plano **CU3K234/4-04.**"

Para la Urbanización **ALEGRA:**

"Los planos **CU3B630/4-54, CU3B630/4-55, CU3B630/4-56 y CU3B630/4-57** aprobados mediante el presente acto administrativo, anulan y reemplazan a los planos **CU2B630/4-34, CU2B630/4-35, CU2B630/4-36 y CU2B630/4-37.**"

**ARTICULO TERCERO:** CONCEDER a la Sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS identificada con NIT 900.192.711-6 representada legalmente por la señora ISABEL CRISTINA VASQUEZ ROLDAN con cédula de ciudadanía No. 32.562.961, en calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO FIDUBOGOTA -ICONIK 68 con NIT 830.055.897-7 y del FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BOSA 37 con NIT 830.055.897-7, constituido sobre los predios identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, con Folios de Matrícula Inmobiliaria con Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50C-2115248, 50C-2115249, 50C-2115250, 50C-2115251, 50C-2115252, 50C-2115253, 50C-2115254, 50C-2115255 y 50C-2115256 para la Urbanización **ICONIK 68** de la Localidad de Kennedy



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4  
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125 DE 28 JUL 2023

## ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

y Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50S-625397, 50S-633118, 50S-40463113 y 50S-4063114 para la Urbanización ALEGRA de la Localidad de Bosa, Modificación de Licencia de Urbanización vigente para los Proyectos Urbanístico denominados **ICONIK 68 y ALEGRA**.

La presente Modificación de Licencia de urbanización se expide de acuerdo con los planos que contienen los Proyectos Urbanísticos y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-3-23-0371 de fecha 22 de marzo de 2023.

**ARTICULO CUARTO: TERMINO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACION DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACION.** Se mantiene el término de vigencia de la Licencia de Urbanización concedida para el Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK 68** mediante Acto Administrativo No 11001-2-20-0971 de mayo 07 de 2020, prorrogada mediante Acto Administrativo No 11001-1-22-1873 de junio 01 de 2022 y revalidada mediante Acto Administrativo No 11001-3-23-0956 de junio 27 de 2023

Se mantiene el término de vigencia de la Licencia de Urbanización concedida para el Proyecto Urbanístico denominado **ALEGRA** mediante Resolución No 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022.

La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

## ARTICULO QUINTO: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

### • TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE DE LA LICENCIA

Establecer como titulares de la Modificación de la Licencia de Urbanización para los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68 y ALEGRA**, a la Sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS identificada con NIT 900.192.711-6 representada legalmente por la señora ISABEL CRISTINA VASQUEZ ROLDAN con cédula de ciudadanía No. 32.562.961, en calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO FIDUBOGOTA – **ICONIK 68** y del FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BOSA 37, constituido sobre los predios identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, con Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50C-2115248, 50C-2115249, 50C-2115250, 50C-2115251, 50C-2115252, 50C-2115253, 50C-2115254, 50C-2115255 y 50C-2115256 para la Urbanización **ICONIK 68** de la Localidad de Kennedy y Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50S-625397, 50S-633118, 50S-40463113 y 50S-4063114 para la Urbanización **ALEGRA** de la Localidad de Bosa.



244

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 28 JUL 2023

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

• **URBANIZADOR RESPONSABLE.**

Establecer como constructor responsable de las obras de urbanización de los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68 y ALEGRA**, al Ingeniero JUAN DIEGO HERNANDEZ GUTIERREZ, identificado con cédula de ciudadanía No.89.004.058 y portador de la matrícula profesional No. 63202-087079, según información contenida en el formulario de solicitud de licencia y en los documentos radicados con la misma.

• **ARQUITECTO DISEÑADOR.**

Establecer como proyectista responsable del diseño de los Proyectos Urbanísticos denominado **ICONIK 68 y ALEGRA**, a la Arquitecta ANGELA BIBIANA RODRIGUEZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 23.783.758 y portadora de la matrícula profesional No. A25542006-23783758, según información contenida en el formulario de solicitud de licencia.

**ARTICULO SEXTO:** La ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68 y ALEGRA**, deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4 del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con las condiciones técnicas de la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano, contenidas en la Resolución No. 000015 de 2019, a través de la cual se expidió el Manual MGG/01 Manual Intervención de Urbanizadores y la Guía GU-GI-02 Documento Técnico de Intervención de Infraestructura vial y espacio público por Urbanizadores.
- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

**ARTICULO SÉPTIMO:** Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente acto administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información:

JUANA SANZ  
URADORA  
URBANA 3



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4  
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 28 JUL 2023

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

## 1. INFORMACION DE LOS PREDIOS

Urbanización **ICONIK 68:**

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO		M2
1	ÁREA BRUTA	22.235,00
2	ÁREA RESERVAS	4.987,60
3	ÁREA NETA URBANIZABLE	17.247,40
4	CONTROLES AMBIENTALES	1.830,40

CUADRO DE ÁREAS CESION GRATUITA AL DISTRITO		M2
1	ÁREA ZONA DE RESERVA AV LA CONSTITUCION PARA AUMENTO DE EDIFICABILIDAD	1.913,20
2	ÁREA ZMPA (50% VALIDA COMO PARQUE - RIO FUCHA)	1.312,30
3	CONTROL AMBIENTAL	1.830,40
5	ÁREA DE CESION PARA ESPACIO PÚBLICO (45%)	
5.1	Parque	1.964,74
	Equipamiento válido como parque	1.233,36
6	ÁREA DE CESION PARA VÍA CALZADA DE SERVICIO - I	603,60
7	ÁREA TOTAL DE CESIONES AL DISTRITO	8.857,60
8	ÁREA ÚTIL 1	13.377,40

El detalle de estas áreas, está contenido en el plano No. CU3K234/4-05, que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

PLAN PARCIAL BOSA 37 UG / UAU 2	
AREA BRUTA	425.680,69 m2
AREA NO OBJETO DE REPARTO	8933,47 m 2
PROYECTO URBANISTO ALEGRA AREAS ETAPA 1 Y 2	
SUELO OBJETO DE REPARTO	416.747,22 m2

AREA	CUADRO GENERAL DE AREAS ETAPA 1	CUADRO GENERAL DE AREAS ETAPA 2	TOTALES
AREA BRUTA	300.567,52	116.179,70	416.747,22

10





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

245

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL	58.809,72	155,09	58.964,81
ZMPA Río Bogotá 4A	16733,13		
ZMPA Río Bogotá 4C	18386,82		
ZMPA Río Bogotá 4C	20653,54		
ZMPA Río Bogotá 5A	4,55		
ZMPA Río Bogotá 5C	3031,68		
ZMPA Río Bogotá 6		155,09	

MALLA VIAL ARTERIAL	23.425,85	29.342,27	52.768,12
Vía V-1 Avenida Circunvalar del Sur 1B*	3.092,18		
Vía V-1 Avenida Circunvalar del Sur 1D*	7.600,386		
Vía V-1 Avenida Circunvalar del Sur 1D	3.492,424		
Vía V-1 Avenida Circunvalar del Sur 1D	9.240,86		
Vía V-1 Avenida Circunvalar del Sur 2		9.186,55	
Intersección Av. - Circunvalar del Sur Av. Santa Fe		20.155,72	

\* AREA DE CESION GRATUITA AL DISTRITO PARA AUMENTO DE EDIFICABILIDAD DE LA URBANIZAIÓN ICONIK-68.

CESIÓN DE PARQUE EN ZMPA			27.265,26
Parque Zonal en ZMPA 3	27.265,26		

TOTAL AFECTACIONES / RESERVAS	109.500,83	29.497,36	138.998,19
-------------------------------	------------	-----------	------------

AREA NETA URBANIZABLE	191.066,69	86.682,34	277.749,03
50% Área ZMPA válido en parque	13632,63		
AREA NETA URBANIZABLE (Base Cálculo)	204.699,32	86.682,34	291.381,66

CONTROLES AMBIENTALES	2.322,6	8.123,85	10.446,45
C.A. Av. Santa Fe - 1	1.219,15		
C.A. Av. Santa Fe - 2A	1.004,21		
C.A. Av. Santa Fe - 2B	99,24		
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 1		2.104,85	
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 2		2.001,28	
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 3		1.704,54	
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 4		1.662,42	
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 5		650,76	





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ-MONTAÑO

REFERENCIA: NIT. 51.630.853-1  
97001-3-23-0371

11001-3-23-1125 DE 28 JUL 2023  
ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

<b>ÁREA BASE PARA EL CÁLCULO CESIONES</b>	<b>188.744,09</b>	<b>78.558,49</b>	<b>267.302,58</b>
<b>CESIONES OBLIGATORIAS (17% PARQUES Y ZONAS VERDES)</b>	<b>45.442,10</b>		<b>45.442,10</b>
Parque Zonal - Central 3	9.830,84		
Parque Zonal - Central 3	3.632,67		
Parque Zonal - Central 4	12.164,25		
Alameda 4A	2.466,40		
Alameda 4A	3.715,31		
Parque Zonal ZMPA (traslado 1 a 2 m2)	13.632,63		
<b>CESION PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (8% EQUIPAMIENTO)</b>	<b>21.384,52</b>		<b>21.384,52</b>
E.P.2. - Equipamiento Público 2 - LOTE 1	8.781,97		
E.P.2. - Equipamiento Público 2 - LOTE 2	4.476,70		
E.P.2. - Equipamiento Público 2 - LOTE 2	4.305,26		
E.P.2. - Equipamiento Público 3	3.820,59		
<b>ZONAS PARA PARQUE Y ZONAS VERDES ADICIONALES</b>	<b>18.734,11</b>	<b>8.701,84</b>	<b>27.435,95</b>
Zona Verde 1	1.780,51		
Zona Verde 2	1.214,64		
Zona Verde 6	226,79		
Zona Verde 7	992,42		
Zona Verde 8	2.730,16		
Alameda 4B	785,21		
Alameda 4C	2.289,47		
Alameda 4D	2.133,78		
Alameda 5	3.605,46		
Alameda 6A	1.717,02		
Alameda 6B	1.258,65		
Alameda 7A		124,55	
Alameda 7B		889,84	
Alameda 8A		2.745,27	
Alameda 8B		4.942,18	
<b>CESIÓN MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL</b>	<b>31.066,81</b>	<b>8.931,01</b>	<b>39.997,82</b>
Vía V-4 Santa Fe		4.045,64	
Vía V-6 1 Tr 3	4.823,55		

Handwritten signature and stamp



REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

Via V-6 2 Tr 2	1.068,21		
Via V-6 2 Tr 3	3.150,23		
Via V-6 3 Tr 2	758,97		
Via V-6 4 Tr 1	3.273,38		
Via V-6 4 Tr 2	2.943,93		
Via V-6 6	6.564,06		
Via V-6 6	1.435,18		
Via V-6 7	4.625,63		
Via V-6 7	1.588,52		
Via V-6 8		4.885,37	
Via V-7 1	835,15		

<b>TOTAL CESIONES PÚBLICAS + CONTROLES AMBIENTALES</b>	<b>105.317,51</b>	<b>25.756,70</b>	<b>131.074,21</b>
--	-------------------	------------------	-------------------

<b>ÁREA ÚTIL</b>	<b>85.749,18</b>	<b>60.925,64</b>	<b>146.674,82</b>
------------------	------------------	------------------	-------------------

<b>ÁREA ÚTIL VIS</b>	<b>53.885,21</b>	<b>51.285,43</b>	<b>105.170,64</b>
Manzana 6 - Lote 1 VIS	14.000,00		
Manzana 7 - VIS	19.969,77		
Manzana 8 - VIS	19.915,44		
Manzana 9 - VIS		18.188,25	
Manzana 10 - VIS		19.952,87	
Manzana 11 - VIS		13.144,31	

<b>ÁREA ÚTIL VIP</b>	<b>16.652,46</b>	<b>9.640,21</b>	<b>26.292,67</b>
Manzana 5 - VIP	10.652,46		
Manzana 6 - Lote 2 VIP	6.000,00		
Manzana 12 - VIP		4.681,75	
Manzana 13 - VIP		4.958,46	

<b>ÁREA ÚTIL COMERCIAL</b>	<b>15.211,51</b>		<b>15.211,51</b>
Manzana 14 - Comercial	15.211,51		

El detalle de estas áreas, está contenido en los planos Nos. **CU3B630/4-54, CU3B630/4-55, CU3B630/4-56 y CU3B630/4-57**, que se adoptan mediante el presente Acto Administrativo.

## 2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO

Terreno que cobija: El área neta urbanizable del desarrollo denominado **ICONIK 68 y ALEGRA**.



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4  
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

DE 28 JUL 2023

## ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89.A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosá, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

### ARTICULO OCTAVO: AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO.

El proyecto urbanístico **ICONIK 68** plantea un total de 5.711,419 M2 como cesión adicional para la conformación de la Malla Vial Arterial, con las siguientes especificaciones:

AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIÓN ADICIONAL DE SUELO					
AREA NETA URBANIZABLE PARA CALCULO DE EDIFICABILIDAD	INDICE DE CONSTRUCCIÓN		EDIFICABILIDAD	FORMULA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS	SUELO CESION ADICIONAL
	TIPO	INDICE			
17.903,55 M2	BASICA	1.000	17903,550		0.00 M2
	MAX 1A (MVA)	0.512935	9.183,360	4.80 M2 DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL X 1 M2 DE CESIÓN ADICIONAL PARA MALLA VIAL ARTERIAL	1.913,20 M2
	MAX A2 (MVA)	0.186611	3.340,992	4.80 M2 DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL X 1 M2 DE CESIÓN ADICIONAL PARA MALLA VIAL ARTERIAL (AGOBERTO MEJÍA – LAS CASTILLAS)	696,04 M2
	MAX A3 (MVA)	0.175	3.141,264 M2	4.80 M2 DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL X 1 M2 DE CESIÓN ADICIONAL PARA MALLA VIAL ARTERIAL (AVENIDA CIUDAD DE CALI AK 86 – PARAISO DE CASTILLA)	654,43 M2

NO



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

207

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

	MAX A4 (MVA)	0.328	5.872,333	4.80 M2 DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL X 1 M2 DE CESIÓN ADICIONAL PARA MALLA VIAL ARTERIAL (AVENIDA CIUDAD DE CALI AK 86 - PARAISO DE CASTILLA) (INCLUYENDO FACTOR MULTIPLICADOR )	917,552 M2
	MAX A5 (MVA)	0.547001	9.793,264	4.80 M2 DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL X 1 M2 DE CESIÓN ADICIONAL PARA MALLA VIAL ARTERIAL (AVENIDA CICONVALAR ALEGRA) (INCLUYENDO FACTOR MULTIPLICADOR )	1.530,197 M2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	TOTAL	2.75000	49.234,763	ÁREA MÍNIMA DE CESION MVA	5.711,419 M2
<b>ÁREA DE CESIÓN ADICIONAL PARA MALLA VIAL ARTERIAL</b>					<b>4.181,22 M2</b>

**ARTICULO NOVENO: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.** Las normas urbanísticas y arquitectónicas del Proyecto urbanístico denominado **ICONIK 68** contenidas en el Acto Administrativo No 11001-2-20-971 de mayo 07 de 2020 se mantienen, en lo que no sea contrario a lo establecido el presente Acto Administrativo, así como las normas del Proyecto urbanístico denominado **ALEGRA** contenidas en el Acto Administrativo Resolución No 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022.

**ARTICULO DECIMO: OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE**

15

JUANA SANZ MONTAÑO  
CURADORA URBANA 3



*Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable del Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK 68** y **ALEGRA**, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en el presente Acto Administrativo y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por urbanización:

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 072 de 2023.

2. La obligación de ejecutar las obras de urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita al Distrito Capital, con destino a vías locales y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida, así:

2.1. Quedan a cargo del urbanizador responsable, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios a que haya lugar, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus Decretos reglamentarios.

2.2. La obligación de adecuar, dotar y equipar las zonas de servicios públicos a que haya lugar, de conformidad con el plano del Proyecto Urbanístico aprobado y los planos de diseños de redes y especificaciones técnicas de las empresas de servicios públicos que hacen parte de esta licencia, con sujeción a las normas específicas que se adopten sobre la materia.

2.3. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo con lo previsto en el Decreto 072 de 2023 y el Decreto 555 de 2021, en especial lo previsto por los artículos 18 y 31 del Decreto 072 de 2023.

3. De conformidad con el artículo 31 del Decreto 072 de 2023 "El término, las condiciones y los plazos para la entrega material del suelo de cesión correspondiente a obligaciones urbanísticas se determinarán en el instrumento de planeación respectivo o la licencia urbanística.

*En todo caso, si durante la vigencia o plazo que establezca el respectivo instrumento de planeación o durante la vigencia de la licencia de urbanización o dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de su vencimiento o ejecución, el propietario o urbanizador no ha radicado la solicitud de entrega ante la entidad competente, ésta le requerirá mediante oficio el cumplimiento de la obligación de entrega material y titulación del suelo correspondiente a obligaciones urbanísticas. El propietario o titular de la licencia contará con un término de quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de recibo del respectivo requerimiento para realizar dicha entrega.*



243

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

DE 28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

Una vez transcurrido el término señalado en el inciso anterior desde la realización del requerimiento sin que el propietario comparezca ante la entidad a realizar la entrega del suelo correspondiente a obligaciones urbanísticas dentro del plazo señalado, la entidad competente iniciará las acciones administrativas señaladas en el presente decreto y las demás administrativas o judiciales correspondientes”.

4. La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo.

5. Incluir en la Escritura de Constitución de la Urbanización el señalamiento de los metros cuadrados construidos efectivos, así como el número de unidades destinadas a Vivienda de Interés Prioritario que se encuentran el proyecto arquitectónico, la cual debe inscribirse en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles destinados para tal fin y remitirse dentro de los cinco (5) días siguientes a su inscripción por el urbanizador a la Secretaría Distrital del Hábitat.

6. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el Artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Artículo 9 del presente acto administrativo, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.

7. Constituir las Pólizas de garantía para la ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo previstas para la urbanización, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 18 del Decreto 072 de 2023. La vigencia de las garantías deberá ser de cinco (5) años y el valor asegurable será correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras realizadas en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable.

8. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.

9. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen tanto la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

10. Mantener en la obra la Licencia y el plano urbanístico aprobado y exhibirlo cuando sean requeridos por autoridad competente.





ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-23-1125 DE 28 JUL 2023

*Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR.93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

11. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario No. 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

12. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional No. 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

13. Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.

14. El diseño y la construcción de andenes en las vías locales por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar, deberá cumplir con las normas del Decreto 308 de 2018.

15. La presente Licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Distrito Capital, para lo cual deberá requerirse la correspondiente licencia de intervención y ocupación o excavación del espacio público expedida por la autoridad competente, de conformidad con lo que dispongan al respecto las disposiciones vigentes.

16. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, respecto a la identificación de las obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en el Decreto Nacional, en mención.

17. El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, el aviso deberá indicar el número de su prórroga.

18. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.

JUANA SANZ MONTAÑO



299

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125 28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No. DE

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

19. La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, corregido por el Artículo 10 del Decreto 555 de 2017.

**ARTICULO DÉCIMO PRIMERO: ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION**

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 34 del Decreto 1783 de 2021, el titular de la licencia y urbanizador responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

*"La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.*

*La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud, diligencia que debe ser realizada en un término no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la referida solicitud.*

*El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.*

*Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015 y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.*

*En el evento que dentro de los dos (2) meses siguientes a la solicitud de inspección para la entrega material de las áreas de cesión por parte del titular de la licencia, la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público no realice la inspección o en*





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853-4  
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125 DE 28 JUL 2023  
ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

aquellos en que de manera injustificada se dilate la recepción de las áreas con destino al espacio público, se dará aviso a las instancias competentes con el objeto que se adelanten las investigaciones pertinentes.

**Parágrafo 1°.** En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata el citado artículo.

**Parágrafo 2°.** En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador”.

De igual forma, el urbanizador deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por el Decreto Distrital 072 de 2023.

**ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO:** Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el Artículo 10 del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral del mismo:

1. La solicitud del interesado de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización, radicada bajo la referencia 11001-3-23-0371 del 22 de marzo de 2023.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijadas en el predio.
3. Planos de los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68** aprobado bajo el número **CU3K234/4-05** y **CU3B630/4-54**, **CU3B630/4-55**, **CU3B630/4-56** y **CU3B630/4-57** para el Proyecto Urbanístico **ALEGRA** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia N. 11001-3-23-0371.
4. Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
5. Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 072 de 2023.
6. Los demás documentos que hagan parte de la Modificación de la Licencia de urbanización que se concede para el Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK 68** y **ALEGRA** mediante el presente Acto Administrativo.

## ARTICULO DÉCIMO TERCERO: CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

Serán causales de pérdida de fuerza ejecutoria, las siguientes:

20





250

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.
2. Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y urbanizador. De igual forma, se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la Licencia de Urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a la entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución. Lo aquí estatuido, tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

#### ARTICULO DÉCIMO CUARTO: LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

El titular de la licencia contará con los siguientes derechos:

1. El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización.
2. Una vez registrada la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar las ventas del proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997.
3. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.

ANEXOS  
13



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4  
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

DE 28 JUL 2023

## ACTO ADMINISTRATIVO No.

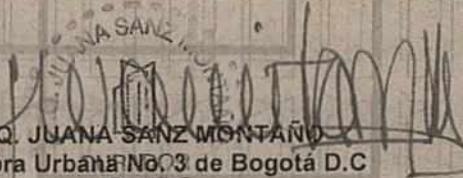
Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

4. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones una vez haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
5. El derecho a cambio de Titular de la licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.
6. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

**ARTICULO DÉCIMO QUINTO: PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.** De conformidad con lo establecido en el Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del Artículo 83 de la Ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.

**ARTICULO DÉCIMO SEXTO:** La presente resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, en concordancia con la Ley 1437 de 2011, y contra ella proceden los recursos de reposición ante la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C y el de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en el acto de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, con el lleno de los requisitos establecidos en el Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

### NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

  
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO  
Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C

Arq. Catherine Cely C.

Abg. Alexandra Landeta P.

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los 23 AGO 2023

22



251

**1. IDENTIFICACIÓN**

PROYECTO: ARMONÍA  
 ESTRATO: 2 No. de unidades de vivienda: 600  
 DIRECCIÓN: LAS MERCEDES N 3 AREAS RESTANTES 1 / LAS MERCEDES N 3 AREAS RESTANTES 2 / LAS MERCEDES N 2 / CL 89 A S 93 D 98  
 CONSTRUCTORA: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S  
 FECHA (dd-mm-aa): 1/10/2024

**2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**

**2.1. CIMENTACIÓN** Descripción técnica y materiales utilizados:  
 Cimentación con placa aligerada de concreto reforzado

**2.2. PILOTES**  SI  NO Tipo de pilotaje utilizado:

**2.3. ESTRUCTURA** Tipo de estructura y descripción técnica:  
 Muros en concreto y en mampostería estructural de ladrillo y bloque a la vista.  
 Losa de entrepiso y de cubierta maciza en concreto reforzado.  
 Escaleras del punto fijo en concreto.

**2.4. MAMPOSTERÍA**

**2.4.1. LADRILLO A LA VISTA**  SI  NO Tipo de ladrillo y localización:  
 Muros en ladrillo rojo a la vista, bloque y concreto con acabado en graniplast

**2.4.2. BLOQUE**  SI  NO Tipo de bloque y localización:

**2.4.3. OTRAS DIVISIONES**  SI  NO Tipo de división y localización:

**2.5. PAÑETES**

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:  
 El acabado de los muros interiores de los apartamentos es en ladrillo, bloque y concreto a la vista.

**2.6. VENTANERÍA**

ALUMINIO  SI  NO LAMINA COLD ROLLED  SI  NO  
 P.V.C.  SI  NO OTRA  SI Cual? \_\_\_\_\_

VENTANAS Descripción del arreglo de ventanería a utilizar (especificar vidrio y marco)  
 Espesor del vidrio: \_\_\_\_\_

**2.7. FACHADAS**

Descripción y materiales a utilizar:  
 Muros en ladrillo rojo a la vista, bloque y concreto con acabado en graniplast color azul oscuro y gris claro.  
 Ventanería en aluminio natural con alfajía y vidrio claro.

**2.8. PISOS AREAS COMUNES**

En cerámica

Descripción y materiales a utilizar:

**2.9. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde  SI  NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

Con losa en concreto debidamente impermeabilizada y NO transitable

**2.10. ESCALERAS**

En tablon de gres

Descripción y materiales a utilizar:

**2.11. CERRAMIENTO**

cerramiento metálico sin zócalo, con altura de 2.00m con barrotes rectangulares espaciados verticalmente y dos líneas horizontales, una arriba y una abajo.

Descripción y materiales a utilizar:

**2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar:

**2.13. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA**

Descripción del sistema para darle alcance a la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

**3. EQUIPOS Y DOTACIÓN**

Características:

3.1. ASCENSOR

SI  NO

3.2. VIDEO CAMARAS

SI  NO

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

SI  NO

3.4. PARQUE INFANTIL

SI  NO

3.5. SALÓN COMUNAL

SI  NO

3.6. GIMNASIO

SI  NO

3.7. SAUNA

SI  NO

3.8. TURCOS

SI  NO

3.9. PISCINA

SI  NO

3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS

SI  NO

4 parqueaderos

3.11. PARQUEO VISITANTES

SI  NO

33 parqueaderos de visitantes de los cuales 4 parqueaderos son para personas con movilidad reducida

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

SI  NO

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

SI  NO

**4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS**

4.1. CONFORT TÉRMICO: Cumplimiento de la Resolución 627 del MAVDT

SI  NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: Garantizar en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a las curvas NC 40 (Leq) en el día y NC 35 (Leq) en la noche

SI  NO

4.3. CALIDAD DEL AIRE: Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183

SI  NO

**4.4 CALENTAMIENTO DE AGUA**

4.4.1 CALENTADOR DE AGUA

SI  NO

Características y eficiencia superior al 85%:

**4.5. CARPINTERÍA**

4.5.1. CLOSET

 SI NO

Características y materiales a utilizar:

252

**4.5.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS** SI NO

Características y materiales a utilizar:

La puerta del baño social se entrega en madera entaborada pintada con esmalte semi mate

**4.5.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL**

Características y materiales a utilizar:

Se entrega la puerta del acceso principal metálica en lámina por su parte exterior

**4.6. ACABADOS PISOS**

Materiales a utilizar :

4.6.1. ZONAS SOCIALES

Piso en losa de concreto a la vista sin mortero de nivelación.

4.6.2. HALL'S

Piso en losa de concreto a la vista sin mortero de nivelación.

4.6.3. HABITACIONES

Piso en losa de concreto a la vista sin mortero de nivelación.

4.6.4. COCINAS

Piso en losa de concreto a la vista sin mortero de nivelación.

4.6.5. PATIOS

**4.7. ACABADOS MUROS**

Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES

El acabado de los muros interiores de los apartamentos es en ladrillo, bloque y concreto a la vista.

4.7.2. HABITACIONES

El acabado de los muros interiores de los apartamentos es en ladrillo, bloque y concreto a la vista.

4.7.3. COCINAS

El acabado de los muros interiores de los apartamentos es en ladrillo, bloque y concreto a la vista.

4.7.4. PATIOS

**4.7.5. ACABADOS MUROS EXTERIORES**

Materiales a utilizar:

Muros en ladrillo rojo a la vista, bloque y concreto con acabado en graniplast color papiro y gris claro

**4.8 COCINAS**

Características:

4.8.1. HORNO

 SI NO

4.8.2. ESTUFA

 SI NO

4.8.3. MUEBLE

 SI NO

4.8.4. MESÓN

 SI NO

4.8.5. CALENTADOR

 SI NO

4.8.6. LAVADERO

 SI NO

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACIÓN DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE

 SI NO**4.9. BAÑOS**

Características:

4.9.1. MUEBLÉ

 SI NO

4.9.2. ENCHAPE PISO

 SI NO

4.9.3. ENCHAPE PARED

 SI NO

4.9.4. DIVISIÓN BAÑO

 SI NO

4.9.5. ESPEJO

 SI NO

4.9.6. SANITARIO AHORRADOR

 SI NO

4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR

 SI NO

4.9.8. GRIFERIA LAVAPLATOS AHORRADOR

 SI NO

4.9.8. DUCHA AHORRADORA

 SI NO

El piso tendrá acabado en cerámica

Los muros de la zona húmeda se entregan enchapados en acabado en cerámica

Detalle del consumo Litros por Descarga:

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI:

**4.10. ILUMINACIÓN**

4.10.1. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características:	
4.10.2. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____	
4.10.3. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS COMUNES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____	
4.10.4. ILUMINACIÓN TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____	
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Temporizador <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Sensor <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Temporizador <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Sensor <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
4.10.7. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Temporizador <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Sensor <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

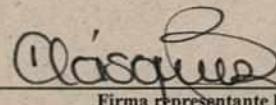
**4.11. ILUMINACIÓN NATURAL** (Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados)  SI  NO

4.11.1. HABITACIÓN	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Características:
4.11.2. ESTUDIO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
4.11.3. ZONA SOCIAL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____

**NOTA:** Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la SUBDIRECCIÓN DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO.

**IMPORTANTE:** Es valido aclarar que las especificaciones registradas en este formato corresponden a datos netamente informativos, por lo tanto no esta dentro de las competencias de la Subdirección de Prevención y Seguimiento la verificación de las mismas. Sin embargo se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe desmejoramientos de acabados y/o deficiencias constructivas.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la **SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA** y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.

  
 \_\_\_\_\_  
 Firma representante legal o persona natural

**CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.**  
**ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO**  
 No. DE RADICACIÓN: **11001-2-21-3234**  
 PÁGINA: **1**  
 Acto Administrativo No. **11001-2-22-2504**  
 FECHA DE RADICACIÓN: **28-dic.-2021**  
 CATEGORÍA: **IV**  
 EXPEDICIÓN: **20 OCT 2022** EJECUTORIA: **29 DIC 2022** VIGENCIA: **29 DIC 2025**

El Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C. GERMÁN MORENO GALINDO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 386 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Nacional 1783 de 2021 y Decreto Distrital 389 de 2021 RESUELVE  
 Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, CERRAMIENTO para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 89 A S 93 D 98 / LAS MERCEDES N 3 AREA RESTANTE 2 / LAS MERCEDES N 2 / LAS MERCEDES N 3 AREA RESTANTE 1 con Chip(s) AAA0140ETCX / AAA0253MMSK / AAA0140EWF / AAA0253MMTO Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 508633110 / 5084063114 / 508525397 / 50840463113, Número de Manzana Catastral 001 y lote(s) de manzana catastral 101 / 030 / 004 / 039, Manzana Urbanística 5 del Lote Urbanístico UNICO, de la urbanización ALEGRA (Localidad Bosa), para el Proyecto ARMONIA, el cual se desarrolla en una edificación de 6 pisos para 48 unidades de vivienda multifamiliar (VIP), una edificación de 1 piso para servicios comunales y un edificio para parqueo de aguas con 7 cupos de parqueo de residentes, 3 cupos para visitantes que incluye 1 cupo con dimensiones para personas con movilidad reducida y 12 cupos de parqueo para bicicletas. Titular(es) CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ SAS FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ con NIT 900192711-8 (Representante Legal PABLO JARAMILLO ECHEVERRI con C.C. 71375076), Constructor responsable: ECHEVERRI JARAMILLO PABLO con CC 71375076 Mat. 05202120554 ANT Características básicas

1. MARCO NORMATIVO			
1.1 POT-UPZ	a. UPZ No. 87 (Total Sur) Decr No Reglamentado	b. SECTOR NORMATIVO	N/A
a. AREA ACTIVIDAD	URBANA INTEGRAL	c. USOS	N/A
b. TRATAMIENTO	DESARROLLO	d. EDIFIC.	N/A
1.2 Amenazas	a. Mov. en Masa: Baja	b. AV. Torrencial: Baja	c. Incendios Forestales: NO
1.3 Microzonificación	d. Encharamiento: Alta	e. Desbordamiento: NO	f. Rompimiento Jarrillón: Alta
	a. Microzonificación: ALUVIAL-200		

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO								
DESCRIPCIÓN USO	TIPO VIVIENDA	ESCALA	No UNIDADES	2.2. ESTACIONAMIENTOS			2.3 DEMANDA	D
Vivienda Multifamiliar	VIP	No Aplica	48	PRIV	VIS-PUB	BICICL.	2.4 ESTRATO	2
Sistema: Agrupación	Total despues de la intervención:		48	7	3	12		
				7	3	12		

3. CUADRO DE AREAS										
3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO		ARMONIA						ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN		1
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTRL.								
LOTE	10652.46	VIVIENDA	3.474.84	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación/Modificación	Reforzam.	TOTAL
SOTANO (S)	93.38	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO	0.00	OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	763.18	INSUIT /DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	2818.30	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	3474.84	TOTAL INTERVENIDO	3.474.84	0.00	0.00	0.00	3.474.84	0.00	0.00	0.00
LIBRE PRIMER PISO	9889.28	GESTION ANTERIOR					0.00		NA	0.00
		TOTAL CONSTRUIDO					3.474.84	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:		502.24

4. EDIFICABILIDAD									
4.1 VOLUMETRÍA			4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		
a. No PISOS HABITABLES	6		a. TIPOLOGÍA		AISLADA		a. ANTEJARDÍN		
b. ALTURA MAX EN METROS	13.74		b. AISLAMIENTO		MTS		3.00 mts por V-6		
c. SOTANOS	1		LATERAL		---		0		
d. SEMISOTANO	NO PLANTEA		LATERAL		---		b. CERRAMIENTO		
e. No EDIFICIOS	2		POSTERIOR		---		Altura: 1,60 mts - Longitud: 502,24 mts		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		POSTERIOR		---		c. VOLADIZO		
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	No		ENTRE EDIFICACIONE		12,91		NO PLANTEA		
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL	No		PATIOS		---		0		
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.04		4.5 ESTRUCTURAS						
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	0.13		a. TIPO DE CIMENTACIÓN		PLACA ALIGERADA				
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			b. TIPO DE ESTRUCTURA		MUROS DE CONCRETO DMO				
DESTINACIÓN	%	Mts	c. METODO DE DISEÑO		Resistencia última				
ZONAS RECREATIVAS	3325,97	9578,80	d. GRADO DESEMPÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES		Bajo				
SERVICIOS COMUNALES	44,84	129,13	e. ANALISIS SISMICO		Análisis dinámico elástico (Model)				
ESTACIONAM. ADICIONALES	0	0	d. DIMENSIÓN DE RETROCOSOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS						
			0						

**5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA**  
 Proyecto Arquitectónico (9) / Estudios de Suelos (1) / Anexo Estudio de suelos (1) / Memoria de Cálculo (2) / Anexo Memoria de Cálculo (1) / Planos Estructurales (39) / Memoria de cálculo elementos no estructurales (1)

**6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO**  
 EL ÁREA Y LINDEROS DEL PREDIO CORRESPONDEN CON LOS APROBADOS PARA LA MANZANA 5 EN EL PLANO URBANÍSTICO No CU285304-36 DE LA URBANIZACIÓN ALEGRA.  
 EL PROYECTO PLANTEA DISEÑO DE VIVIENDA PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA DE ACUERDO CON LA REGLAMENTACIÓN VIGENTE SOBRE LA MATERIA, EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR LA RESOLUCIÓN 513 DE 2017 DE LA PERSONERÍA DE BOGOTÁ, DEL ACTO QUE RESUELVE LA SOLICITUD SE DEBERÁ SURTIR EL PROCESO DE NOTIFICACIÓN A DICHA ENTIDAD EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 2.2.8.1.2.3.7. DEL DECRETO 1077 DE 2015.  
 DEBERÁ REALIZAR PUBLICACIÓN EN UN DIARIO DE AMPLIA CIRCULACIÓN DE LA PARTE RESOLUTIVA DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO EN VIRTUD DE LO CONSIGNADO EN EL ARTÍCULO 2.2.8.1.2.3.8 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015. REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, NHR-10 TÍTULO I Y DECRETO NACIONAL 1203 DEL 12 DE JULIO DE 2017, CUENTA CON CONCEPTO DEL IDIGER RO-127587, DONDE SE INFORMA QUE NO REQUIERE ESTUDIOS DETALLADOS DE AMENAZA Y RIESGO POR INUNDACIÓN. NO OBSTANTE, ES RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR DAR CUMPLIMIENTO A LOS ARTÍCULOS 2.42 Y 44 DE LA LEY 1523 DE 2021 Y REALIZAR UN ANÁLISIS DE RIESGOS COMO PARTE INTEGRAL DE LOS PLANES DE GESTIÓN DE RIESGO DE DESASTRES DE ENTIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS Y CONFORME A LO DISPUESTO EN EL DECRETO NACIONAL 1081 DE 2015 ADICIONADO POR EL DECRETO 2157 DE 2017. PRESENTAN REVISIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES REALIZADA POR EL ING. ANA MARÍA BADILO MUÑERA CON M.P. No 05202-58004ANT ACOMPAÑADO DE DOS MEMORIALES DE RESPONSABILIDAD Y DOS INFORMES, CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN EL APÉNDICE A-8 DEL DECRETO 945 DEL 05 DE JUNIO DE 2017 QUE MODIFICA PARCIALMENTE LA NHR-10, REGLAMENTADO POR LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016 Y DECRETO 1203 DEL 12 DE JULIO DE 2017.  
 NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE  
 VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.  
 Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.  
 SEGÚN EL DECRETO 485 DE 2021- PLAN PARCIAL BOSA 37, EL PREDIO OBJETO DE SOLICITUD, ES GENERADOR DEL EFECTO PLUSVALÍA. SIN EMBARGO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 181 DEL DECRETO LEY 0019 DE 2012, MODIFICATORIO DEL ARTÍCULO 83 DE LA LEY 386 DE 1997, PARA LA EXPEDICIÓN DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA, EN RAZÓN A QUE EL EFECTO POR DICHO CONCEPTO NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL PREDIO.

**APROBACION CURADURIA URBANA No. 2 - GERMÁN MORENO GALINDO**  
 Vo. Bo. Jurídica: *[Firma]* Vo. Bo. Ingeniería: *[Firma]* Vo. Bo. Arquitectura: *[Firma]* FIRMA CURADOR: *[Firma]*  
 Martha Garmio T.P. 73.160 Luis Enrique Sánchez Ruiz M.P. 2510239572CND Catharina Garmio M.P. 625152004-4641637

253

CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA	
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO		11001-2-21-3234	2	
Acto Administrativo No.		FECHA DE RADICACIÓN		
11001-2-22-2594		28-dic.-2021		
FECHA DE EXPEDICIÓN: 20 OCT 2022	FECHA DE EJECUTORIA: 29 DIC 2022	CATEGORÍA: IV		
<b>7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES</b>				
IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL	VALOR
Delimitación Urbana	00022320004849	11-OCT-22	3.474,84	\$0
<b>OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA</b>				

- Constituyen obligaciones del titular de la licencia urbanística, las definidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 - Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio (modificado por el artículo 23 del Decreto Nacional 1783 de 2021), así:
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
  - Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
  - Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
  - Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
  - Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
  - Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
  - Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
  - Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
- El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieran supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
  - Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
  - Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
  - Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
  - Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
  - Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
  - Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
  - Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
  - Dar cumplimiento al Reglamento Interno de Telecomunicaciones (RITEL) para las nuevas construcciones que incluyan el uso de vivienda y que sean objeto de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, aprobadas a partir del 1° de julio de 2019.
  - Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
  - Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
  - Los contribuyentes del impuesto de delimitación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
  - En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la misma.
  - Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
  - De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015 modificado por el 5 del Decreto 1203 de 2017, el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.
  - El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018).
  - La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
  - No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
    - Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
    - Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
    - Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
    - Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
    - Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales



CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

No. DE RADICACIÓN  
11001-3-23-2434

PAGINA  
1

Acto Administrativo No. 11001-3-23-2434-11001-2-22-2594

Expedida: 20-oct-2022 - Ejecutoriada: 29-dic-2022 - Vigencia: 29-dic-2025

FECHA DE RADICACIÓN

28-dic-2023

FECHA DE RDE

03-ene-2024

FECHA DE EXPEDICIÓN: 08 JUL 2024

FECHA DE EJECUTORIA: 12 JUL 2024

CATEGORIA: III

La Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO, en ejercicio de sus facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones, Decreto Distrital 056 de 2023

RESUELVE

OTORGAR MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 89 A S 83 D 88 (ACTUAL) / LAS MERCEDES N 3 AREA RESTANTE 2 (ACTUAL) / LAS MERCEDES N 3 AREA RESTANTE 1 (ACTUAL) con Chipote AAA0140EJTCX / AAA0140EJLF / AAA0253MUSK / AAA0253MIMO Maricóla(s) Inmobiliaria(s) 050500533 (F) / 060500295397 (05050408) (I) / 050504563113, Número de Matrícula Catastral 001 y lote(s) de matrícula catastral 001 / 004 / 006, Manzana Urbanística 5 del Lote Urbanístico ÚNICO, correspondiente a la Urbanización ALEGRA (Localidad Soacha), PARA PERMITIR LA MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL PROYECTO ARMONIA, EL CUAL SE DESARROLLA EN 3 EDIFICACIONES (25 TORRES) DE 6 PISOS PARA 600 UNIDADES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VIP) Y 3 VOLUMENES ADOSADOS DE 1 PISO PARA SERVICIOS COMUNALES Y 1 LOCAL COMERCIAL DE ESCALA VECINAL B, CON 75 CUPOS DE PARQUEO PARA RESIDENTES Y 33 CUPOS PARA VISITANTES QUE INCLUYEN 1 CON DIMENSIONES PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA Y 54 CUPOS PARA BICICLETAS. Titular(es): CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ SAS EN CALIDAD DE FIDELICOMITENTE DEL FIDELICOMISO BOSA 37 FIDUBOGOTÁ S.A. con NIT 900192711-6 (Representante Legal: VASQUEZ ROLDAN ISABEL CRISTINA con CC. 32562961) Constructor responsable: HERNANDEZ GUTIERREZ JUAN DIEGO con CC 89004058 Mat: 6320308709 OND Características técnicas:

1. MARGO NORMATIVO

Table with 4 columns: a. AREA ACTIVIDAD, b. SECTOR NORMATIVO, c. USOS, d. EDIFIC. NA. Includes rows for AREA ACTIVIDAD (URBANA INTEGRAL), TRATAMIENTO (DESARROLLO), ZN RIESGO (Remoción en Masa: Baja), and MICRO-ZONIFICACIÓN (ALLUVAL-200).

1.1 ANTECEDENTES

Table with 5 columns: ACTO ADMINISTRATIVO, FECHA EXPEDICIÓN, FECHA EJECUTORIA, FECHA VIGENCIA, NO DE RADICACIÓN. Row 1: 11001-2-22-2594, 20-oct-2022, 29-dic-2022, 29-dic-2025, 11001-2-21-3234

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

Table with 4 columns: DESCRIPCIÓN USO, VIS, ESCALA, No UNIDADES, ESTACIONAMIENTOS (PRIV, VIS-PUB, BICICL), DEMANDA (D, E, F), ESTRATO (2). Rows include Comercio, Vivienda Multifamiliar, and Sistema: Agrupación.

3. CUADRO DE ÁREAS

Table with 3 columns: 3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO, 3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO, ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN. Includes sub-tables for 3.3 ÁREAS CONSTR. and 3.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.

4. EDIFICABILIDAD

Table with 4 columns: 4.1 VOLUMETRÍA, 4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS, 4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO, 4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. Includes sub-tables for 4.5 ESTRUCTURAS and 4.6 RETROCESOS.

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (16) / Planos Alidamiento (5) / Proyecto División (1) / Anexo Estudio de suelos (1) / Anexo Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (8) / Planos de Elementos No Estructurales (12) / Planos Estructurales (65)

6. PREVISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

EL PREDIO CUENTA CON LICENCIA DE URBANISMO VIGENTE SEGUN RESOLUCIÓN No 11001-2-22-2594 DE 2022 APROBADA BAJO LA NORMA DE LOS SECTORES 1894, 2054 Y PLAN PARCIAL ADOPTADO MEDIANTE RESOLUCIÓN No DECRETO 466 DE 2011... NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LICENCIA NO PROMUEVA LOS TERMINOS DE LA LICENCIA No. 11001-3-22-2594... DE CONFIRMACIÓN CON EL ESTABLECIMIENTO DEL ARTÍCULO 181 DEL DECRETO LEY 810 DE 2012...

APROBACION CURADURIA URBANA No. 3 - ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Table with 5 columns: Vo. Bo. Jurídica, Vo. Bo. Ingeniería, Vo. Bo. Arquitectura, Vo. Bo. Director Grupo, FIRMA CURADORA. Includes signatures and names of Alexandrea Landeta, Giovanni Vega, Catherine Cely, and Juana Sanz.

254



CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

No. DE RADICACIÓN  
11001-3-23-2434

PÁGINA

2

Acto Administrativo No. 11001-3-23-24-1173 11001-2-22-2594

Expedida: 20-oct-2022 - Ejecutoriada: 29-dic-2022 - Vigencia: 29-dic-2025

FECHA DE EXPEDICIÓN

08 JUL 2024

FECHA DE EJECUTORIA

12 JUL 2024

FECHA DE RADICACIÓN

28-dic.-2023

FECHA DE RDF

03-ene.-2024

CATEGORÍA: III

## 7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL	VALOR
Delineación Urbana	0002432002802	28-jun.-24	26.565,88	\$1.139.000

## OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 472 del 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 del 2015.
- Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotécnico responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de (15) días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quién es el responsable de esta obligación y dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1796 de 2016.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. En particular debe ajustarse a los edificios abiertos al público a las disposiciones del artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC) 4140, 4143, 4145, 4201 Y 4349.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente en vigor.
- Dar cumplimiento a las disposiciones de Ecorrurbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
  - Construir con desconocimiento a lo prescrito en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
  - Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
  - Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, estacionamientos y redes de servicios públicos.
  - Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
  - Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 6 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y entre contractualmente por los perjuicios que causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del decreto nacional 1077 del 2015)
- El titular debe dar cumplimiento a las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos de compensación, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ellos haya lugar (numeral 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015).
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme al Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
- Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
- Esta licencia no autoriza talas de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
- Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- En cumplimiento con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de ejecución de la misma.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento del Art. 132 del Decreto 555 de 2021 y el manual de espacio público adoptado por el decreto distrital 263 de 2023
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Contar con la respectiva autorización de valles, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1995 y sus modificaciones y reglamentaciones)
- En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.
- Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5405 de 2018 y 5893 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.
- El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.
- El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 65 a 85 del Código Distrital de Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción y dar cumplimiento a las disposiciones pertinentes del código nacional de policía.
- Las intervenciones en el espacio público con obras de Infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones (Resolución 113513 de 2014 IDU).
- Las entidades competentes realizarán el respectivo control posterior a la localización de la industria. Además, dentro de los tres meses siguientes a la entrada en operación del uso industrial, el propietario deberá informar a las autoridades ambientales, riesgo y sanitarias, a efectos de validar el cumplimiento de la autodeterminación. Pasado el término previsto sin haber efectuado la información prevista, se entiende el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la licencia urbanística.
- Cumplir con lo dispuesto en el Decreto 099 de 2024 en lo pertinente



# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HABITAT

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015

Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

FECHA: 07/06/2024  
CODIGO: PM05-FO86  
VERSION: 6

1-2024-37773  
2024-10-15 15:39:25  
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA  
AL PRESIDENTE DEL HABITAT  
AL PRESIDENTE DEL HABITAT

## INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S</b>		2. Identificación del solicitante <b>32.562.961</b>		3. Registro para la radicación de inmuebles <b>NIT: 900.192.711-6</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) <b>ISABEL CRISTINA VASQUEZ ROLDAN</b>		4. Identificación del representante legal <b>32.562.961</b>		5. Registro para la radicación de inmuebles <b>32.562.961</b>	
6. Dirección <b>CALLE 122 No. 23-55</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>isabel.vasquez@construtoracapital.com</b>			

## INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>ARMONÍA</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>UNICA</b>			
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>600 APARTAMENTOS VIP Vivienda de Interés Prioritaria</b>					
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>LAS MERCEDES N 3 AREAS RESTANTES 1 / LAS MERCEDES N 3 AREAS RESTANTES 2 / LAS MERCEDES N 2 / CL 89 A S 93 D 98</b>		13. Localidad - UPZ <b>Bosa - UPZ 87 TINTAL SUR</b>		13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL <b>N/A</b>	
14. Estrato <b>2</b>		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) <b>108</b>		15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales Discapacidad Cero emisiones )	
16. Licencia de urbanismo <b>11001-3-23-1125</b>		Fecha de ejecutoria <b>23-ago.-2024</b>		Curaduría <b>3</b>	
17. Licencia de construcción <b>11001-3-24-1473</b>		Fecha de ejecutoria <b>12-jul.-2024</b>		Curaduría <b>3</b>	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>10652.46</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>26074.50</b>		20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>26042.51</b>	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación</b>		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos % <b>0%</b>		23. Oficio del aval, con Radicación N° <b>05-ago.-2026</b>	
24. Chip(s) <b>AA0140ETCX-AAA0140EWLF-AAA0253MMTO- AA0253MMSK</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50S-00633118 / 50S-625397 / 50S-40463113 / 50S-40463114</b>			
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>0% \$ 0</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>05-ago.-2026</b>			
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Escritura número		Fecha	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>En trámite</b>		Escritura número		Fecha	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA BOGOTÁ</b>		Escritura o Contrato número <b>963</b>	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA BOGOTÁ</b>		Fecha <b>09-jun.-2017</b>	
		Contrato <b>2-3-108043</b>		Fecha <b>26-ago.-2022</b>	
		Vigencia <b>28-jun.-2024</b>		Prórroga <b>18-ago.-2024</b>	

## DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

- Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
- Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
- Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.
- Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
- Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
- Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°  
**400020240170.**

FECHA  
**15 OCT 2024**

La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día

**06 NOV 2024**

*Isabel Cristina Vasquez Roldan*  
Nombre y firma del solicitante  
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones:

### IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
CONJUNTO RESIDENCIAL ARMONÍA**

16

(i) **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S**, sociedad comercial identificada con Nit. 900.192.711-6 con domicilio en Bogotá D.C.; constituida mediante escritura pública número cero cero uno (001) del dos (02) de Enero del año dos mil ocho (2008) otorgada en la Notaría Quince (15) de Medellín (Antioquia), registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá el día 8 de Enero de 2008, bajo el Nro. 01182366 Del libro IX, y transformada a Sociedad por Acciones Simplificada mediante acta No. 9 de la Asamblea de Accionistas de fecha 21 de julio de 2.011, inscrita en el registro mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá el 8 de agosto de 2.011 bajo el número 01502112 del libro IX, representada en este acto por **CARLOS ALBERTO PERRY WOBST**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 80.090.710 de Bogotá, obrando como Representante Legal Especial según Escritura Pública Nro. 1781 del 28 de mayo del 2015 de la Notaría 32 de Bogotá, de acuerdo con el poder otorgado por **PABLO ECHEVERRI JARAMILLO** mayor de edad, vecino de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 71.375.076 de Medellín, en su calidad de PRESIDENTE en ejercicio de la sociedad, todo lo anterior tal y como consta en el mencionado poder general y en el certificado de existencia y representación de dicha sociedad expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que igualmente la sociedad se encuentra autorizada para la enajenación de los inmuebles correspondientes al proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL ARMONÍA** Sociedad que en adelante se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**,

(ii) **FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO BOSA 37 FIDUBOGOTA**, patrimonio autónomo identificado con Nit. 8300558977 cuya vocera y administradora es la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, NIT. 800142383-7, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991). Para el presente acto el Fideicomiso se encuentra representado por **CARLOS ALBERTO PERRY WOBST** identificado con cédula de ciudadanía No. 80.090.710 de Bogotá, según poder especial a él conferido por el patrimonio autónomo, quien en adelante se denominará **EL PROMITENTE TRADENTE**, y el de la otra **EL (LA) (LOS) SEÑOR(A)(ES)**

mayor(es) de edad, identificado(a)(s) como aparece al pie de su(s) respectiva(s) firma(s), obrando en su(s) propio(s) nombre(s) y representación, y que para los efectos de este contrato se denominará(n) **EL COMPRADOR**, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa que se consigna en las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO Y DESCRIPCION DEL INMUEBLE:** LA EMPRESA VENDEDORA se obliga a transferir a título de compraventa, a **EL COMPRADOR**, quien a su vez se obliga a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan; el derecho de dominio y posesión material de que es titular sobre el(los) siguiente(s) bien(es) del **CONJUNTO RESIDENCIAL ARMONÍA**

Apartamento: \_\_\_\_\_ Torre \_\_\_\_\_ área \_\_\_\_\_

Se enajena con todas sus mejoras, anexidades y dependencias. EL inmueble anteriormente mencionado hace parte integrante de El Conjunto RESIDENCIAL ARMONÍA, situado en el predio con nomenclatura CL 89A SUR 93D 98 de Bogotá DC, aprobado mediante licencia de construcción No. 11001-2-22-2594 expedida en la Curaduría Urbana No.2 de Bogotá con fecha de ejecutoria de 29 DE DICIEMBRE DE 2022.

EL VENDEDOR está debidamente autorizado para anunciar y enajenar EL PLAN de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble materia del presente contrato mediante RADICADO NUMERO XXXXXXXXXXXX del XX de XXXX DE 20XX emitido por la Secretaria Distrital del Habitat.

**PARAGRAFO PRIMERO:** La Empresa Vendedora advierte expresamente que en el presente contrato de compraventa se incluye la acometida para televisión, la acometida para gas (sin medidor) y la acometida telefónica. El cargo por conexión de gas, energía y el servicio de televisión están a cargo de el(los) prometiente(s) comprador(es) y deberán ser tramitados por este(os). La Empresa Vendedora ha realizado un convenio con una empresa de telecomunicaciones para la prestación de servicio de la línea telefónica.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** De conformidad con lo previsto en el artículo 129 de la ley 142 de 1994, en la enajenación de bienes raíces urbanos se entiende que hay cesión de todos los contratos de servicios públicos domiciliarios, salvo que las partes acuerden otra cosa. La cesión operara de pleno derecho, que incluye la propiedad de los bienes inmuebles por adhesión o destinación.

**PARAGRAFO TERCERO:** Todos los parqueaderos del Proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL ARMONÍA** son bienes comunes. Por lo tanto, no se promete Parqueadero privado.

**SEGUNDA:** El **PROMITENTE VENDEDOR** es propietario de los lotes identificados con Matricula Inmobiliaria Número 50S-625397, 50S-633118, 50S-40463113 y 50S-40463114 cuyas áreas, medidas y linderos fueron los siguientes:

**TERCERA: TITULOS DE ADQUISICION:** Por Escritura Pública Nro. 6753 del 27 de octubre del 2016 de la Notaría 32 de Bogotá MARGARITA SANINT GUTIERREZ otorgo transferencia de dominio a título de beneficio en Fiducia Mercantil al **FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO BOSA 37 FIDUBOGOTA** cuya vocera es Fiduciaria Bogotá S.A. (Inscrita el 29 de noviembre del 2016), de los inmuebles MATRICULAS INMOBILIARIAS NROS. 50S-40463113 y 50S-40463114.

La enajenación del(los) inmueble(s) objeto de este contrato comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **CONJUNTO RESIDENCIAL ARMONÍA** en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual se encuentra en trámite. Una vez elaborado y registrado se le hará conocer a **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

**CUARTA: ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES:** LOS CONTRATANTES, en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción de el (los) inmueble(s) prometido(s) en venta se regirán por las siguientes normas:

a. Con este contrato de promesa se firma por las partes las especificaciones y condiciones generales de el (los) inmueble(s) respectivo(s) y las de su construcción, fachada, acabados, interiores de pisos, cocina, baños, tipo de ventanería, etc., serán descritas detalladamente en el anexo que hará parte integral del contrato de promesa de compraventa y suscrito por las partes. Especificaciones que servirán como norma para regir las relaciones entre LOS CONTRATANTES para así establecer lo que EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) tendrá (n) derecho de exigir y los que LA PROMETIENTE VENDEDORA está obligada a entregar como se indican en los planos aprobados.

b. En caso de que a EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se le(s) entregue un catálogo promocional y unos planos ambientados esto será con fines únicamente publicitarios y no servirán para exigir ningún tipo de obligaciones a LA PROMETIENTE VENDEDORA material publicitario entregado en preventas contiene medidas aproximadas y generales. Las dimensiones exactas de construcción son las contenidas en los planos aprobados.

En el evento de que las partes acuerden reformas al inmueble objeto de la promesa de compraventa, estas y su forma de pago, se consignarán en un documento separado que para todos los efectos legales se entenderá que hace parte integrante de esta promesa y por lo tanto se regirá por las normas en ella establecidas.

**QUINTA: PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO:** El precio del inmueble descrito en la cláusula primera es la suma de:

\_\_\_\_\_ y su forma de pago estará consignada en dicho contrato de promesa de compraventa y será como aparece a continuación:

A. La suma de \$ \_\_\_\_\_ correspondiente a un préstamo que el prometiente comprador tramitará con \_\_\_\_\_, y lo tendrá aprobado a más tardar el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2.02 \_\_\_\_\_, de lo contrario la prometiente vendedora podrá dar por terminado este contrato.

B. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**PARAGRAFO PRIMERO:** En el evento de que la Entidad que otorga el préstamo, niegue el crédito o sea aprobado parcialmente al Prometiente Comprador, La Empresa Vendedora se reserva la facultad o el derecho a dar por terminado unilateralmente el contrato de promesa de compraventa y consecuentemente disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula DECIMA PRIMERA de este contrato.

En caso de que el crédito sea negado o solo sea aprobado parcialmente, y el comprador no acepte este crédito parcial, deberá enviar una carta a la Empresa Vendedora solicitando la devolución de los dineros entregados como abono al valor del inmueble. La prometiente vendedora devolverá los dineros exceptuando los gastos en que incurra el estudio del crédito (avalúo, estudio de títulos, estudio de crédito) dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha en que el Promitente Comprador haga entrega de la notificación de la negación del crédito con una carta adjunta en la que solicita la devolución de los dineros con sus respectivos soportes, estos dineros se entregarán sin intereses y no habrá lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula DECIMA PRIMERA de este contrato. En caso de que la negación del crédito sea por reportes en las centrales de riesgo dará lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula DECIMA PRIMERA de este contrato. Por consiguiente, el Prometiente Comprador autoriza expresamente a la Prometiente Vendedora a retener de los dineros ya cancelados la multa pactada en la cláusula DECIMA PRIMERA de este contrato.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Si el crédito es negado y el inmueble al que se hace mención en la cláusula PRIMERA tiene modificaciones solicitadas por el comprador, el costo de estas deberá ser asumido por el Prometiente Comprador, valor que se descontará de los dineros entregados a la Prometiente Vendedora.

**PARAGRAFO TERCERO:** Los pagos que efectúe el Prometiente Comprador serán aplicados, en primer lugar, al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación y los excedentes se abonarán al precio del inmueble.

**PARAGRAFO CUARTO: INTERESES POR MORA:** El incumplimiento en el pago por parte del Prometiente Comprador, de cualquiera de las obligaciones contenidas en esta promesa, o en cualquier documento que se considere que hace parte integrante de la misma, causará un interés legal permitido por la ley, sin sobre pasar el tope de usura, pagaderos por mensualidades vencidas.

**PARAGRAFO QUINTO:** EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza que el valor del SUBSIDIO sea desembolsado a CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S

En caso de que CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S ceda a otra persona jurídica el contrato de promesa de compraventa se entenderá que el promitente comprador también cede a dicha persona jurídica esta autorización de desembolso y cobro del subsidio.

**SEXTA: LIBERTAD DE GRAVAMENES Y OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO:** La Empresa Vendedora garantiza que el inmueble materia de esta promesa es de su exclusiva propiedad y que lo transferirá libre de todo gravamen y limitación al dominio, con excepción: a) del Régimen de Propiedad Horizontal a que está sometido de conformidad con la cláusula SEPTIMA de esta promesa. b) una hipoteca abierta constituida

17

por el Prometiente Vendedor a favor de DAVIVIENDA, gravamen del que será(n) desafectado(s) el (los) inmuebles en el mismo acto de la escritura de compraventa que solemnice el presente contrato.

La Empresa Vendedora se obliga a acudir al saneamiento de lo que se promete vender, por evicción o por vicios redhibitorios.

**SEPTIMA: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Los inmuebles objeto de promesa de compraventa, están sometidos al régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo con la ley 675 del 2.001. En el reglamento se determinan con precisión las áreas y zonas de uso común de la copropiedad, los factores de la misma, sus órganos, etc. Al momento de la entrega del inmueble, La Prometiente Vendedora hará entrega del Reglamento de Propiedad Horizontal en medio magnético.

**PARAGRAFO PRIMERO: DESTINACION:** El inmueble materia de este contrato, se destinará exclusivamente a: VIVIENDA. Esta destinación no podrá ser variada por el ADQUIRIENTE O CAUSAHABIENTE a cualquier título.

**PARAGRAFO SEGUNDO: MODIFICACIONES DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** La Prometiente Vendedora podrá hacer modificaciones al Reglamento de Propiedad Horizontal antes de escrituración del inmueble, siempre y cuando dicha modificación no afecte los coeficientes ni las áreas comunes pactadas en el presente contrato.

**OCTAVA: ENTREGA MATERIAL:** La entrega del (Los) inmueble(s) prometidos en venta se efectuará el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_. No obstante el señalamiento de este plazo, la Promitente Vendedora dispondrá de un plazo de gracia de 60 días para efectuar dicha entrega. Si vencido este plazo la entrega material no se hubiere hecho, La Prometiente Vendedora deberá reconocer a el Prometiente Comprador durante los 120 días siguientes una suma de XXXXX por cada 30 días correspondiente a un canón de arrendamiento, que en forma proporcional al tiempo transcurrido hubiera producido los bienes. Vencido este plazo se entenderá que hay incumplimiento por parte de la Prometiente Vendedora y el Prometiente Comprador podrán aplicar contra esta lo previsto en la cláusula DECIMA PRIMERA de este contrato, salvo en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, de acuerdo a lo establecido por el código civil. Los eventos de fuerza mayor o caso fortuito deben ser probados por el prometiente vendedor.

En el evento que esta fecha se tenga que modificar la prometiente vendedora hará saber por escrito al Prometiente Comprador a la dirección suministrada por este, la cual será enviada por correo certificado.

En caso de no ser entregado el inmueble por que el Prometiente Comprador no se encuentra a paz y salvo de las obligaciones contraídas en la cláusula quinta del presente contrato, el Prometiente Comprador no se exime del pago de los gastos de administración, servicios públicos e intereses que tendrá que asumir a partir de la fecha pactada y en caso de no recibir estando cumplidas todas las obligaciones, la prometiente vendedora tendrá derecho a considerar que los inmuebles han sido recibidos por el Prometiente Comprador a entera satisfacción, habiendo cumplido la prometiente vendedora con la obligación de entregar y desde ese momento serán a cargo del Prometiente Comprador todos los gastos, servicios públicos e intereses que de acuerdo con este contrato corren de su cuenta desde la fecha de entrega material.

La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicará aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos como garantía otorgada por la prometiente vendedora.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Se deja expresa constancia que La Prometiente Vendedora podrá abstenerse de hacer entrega real y material de los inmuebles a El Prometiente Comprador en la fecha establecida para ello si no han cumplido las obligaciones estipuladas en la cláusula QUINTA de esta promesa y las demás cláusulas de la misma.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La Empresa Vendedora declara que efectuará las obras exigidas por el Distrito para la aprobación del Conjunto Residencial; igualmente declara que hará entrega del inmueble con los correspondientes servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía.

**PARAGRAFO TERCERO: INTERESES DE SUBROGACION.** El Promitente Comprador reconocerá al prometiente vendedor el 1.5% mes vencido sobre el valor del crédito desde el momento de la entrega hasta la subrogación del mismo.

**PARAGRAFO CUARTO: ENTREGA DE BIENES COMUNES.** La Prometiente Vendedora hará entrega de los bienes comunes esenciales y no esenciales de acuerdo a lo establecido en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

**NOVENA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA:** Las partes acuerdan que la escritura pública por medio de la cual se hará la enajenación del derecho de dominio sobre el inmueble que se promete vender y comprar se otorgará en la Notaría TREINTA Y DOS de Bogotá D.C., el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 201\_\_\_\_, o antes si las partes lo acuerdan. Se fija como hora las 10:00 am. Para el otorgamiento de la escritura pública cada una de las partes se obliga a presentar los documentos y certificados de paz y salvos exigidos para el efecto. Se hace constar de manera expresa que La Empresa Vendedora podrá NO AUTORIZAR LA ELABORACION de la escritura pública de compraventa si el Prometiente Comprador no está a paz y salvo con las obligaciones adquiridas hasta la fecha por todo concepto.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Si para la firma de la escritura, Davivienda solicita al Prometiente Comprador actualización de la información que soporte capacidad de pago y endeudamiento, este dispondrá de diez (10) días para suministrarla.

**PARAGRAFO SEGUNDO: CONTENIDO DE LA ESCRITURA PUBLICA:** Las partes contratantes dejan las siguientes constancias expresas para que se incluyan en el texto de la Escritura pública a través de la cual se solemnizará el presente contrato de promesa de compraventa, dado que el PROMETIENTE COMPRADOR es beneficiario del subsidio familiar de vivienda otorgado por \_\_\_\_\_.

- A). Que esta vivienda es de interés social adquirida con el subsidio familiar de vivienda utilizado como parte de pago de la misma.
- B). Que el subsidio referido por valor de \$ \_\_\_\_\_ fue asignado por \_\_\_\_\_ mediante resolución número \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ y comunicado con carta de asignación respectiva que se protocoliza en la escritura.
- C). La obligación de los beneficiarios de restituir el subsidio familiar de vivienda a la entidad otorgante en el caso de que se transfiera el derecho de dominio de la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido 5 años desde la fecha de asignación del mismo.
- D). La obligación de restituir el valor del subsidio familiar de vivienda en el evento de que se llegare a comprobar que existió falsedad o imprecisión de los documentos para acreditar los requisitos establecidos para la postulación.
- E). La inhabilidad para una nueva postulación por un término de 10 años para la persona que presente documentos o información falsos con el propósito de que sea asignado el subsidio familiar de vivienda.

F). La constitución del patrimonio de familia inembargable a favor de los promitentes compradores y los hijos menores actuales y los que llegaren a tener.

**PARAGRAFO TERCERO: CLÁUSULA ESPECIAL:** El (LOS) PROMITENTE COMPRADOR (ES) declara(n) que son beneficiarios del subsidio familiar de vivienda asignado al hogar del cual forman parte: \_\_\_\_\_

**DECIMA: IMPUESTOS:** La Empresa Vendedora tendrá a su cargo el pago de servicios, tales como: Energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, cuota de administración de la copropiedad, etc., hasta el día en que haga la entrega material del inmueble o hasta el día en el cual éste deba ser recibido por el comprador de acuerdo a lo establecido en esta promesa. Se hace constar de manera expresa que también serán de cargo de la Prometiente Vendedora, los gravámenes de valorización que se hayan derramado sobre el inmueble hasta la fecha de entrega del inmueble en venta. En caso de que después de esta fecha se decreten reajustes o derrames de valorización, estos serán de cargo del comprador. De conformidad con la ley 9 de 1989, la obligación de pago de los impuestos que graven el inmueble corresponderá al enajenante, esta obligación no podrá transferirse o descargarse en el comprador. De conformidad con la ley 9 de 1989, el pago impuesto predial corresponderá al prometiente vendedor en lo que respecta a la vigencia del año fiscal en que se otorga la escritura pública de compraventa y anteriores.

**DECIMA PRIMERA: CLAUSULA PENAL:** El incumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato, por cualquiera de las partes contratantes, dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo para exigir de la que no cumplió o no se allanó a cumplir, además del cumplimiento de lo prometido, el pago de la suma del 10% del valor total de los inmuebles. En caso de incumplimiento por parte del Prometiente Comprador, la prometiente Vendedora descontará el valor de la penalización del dinero entregado como abono al precio del inmueble al Prometiente Comprador sin necesidad de requerimiento, ni constitución en mora, derechos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. En caso de incumplimiento por parte del Prometiente Vendedor, ésta estará obligada a pagar lo pactado en la presente cláusula, y si el Prometiente Comprador decide terminar el contrato, la Prometiente Vendedora está obligada a devolver el dinero abonado por el Prometiente Comprador, sin intereses, dentro de los cinco días hábiles al incumplimiento.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Si el comprador registra un atraso de más de 30 días en el pago de alguna de las obligaciones, el Prometiente Vendedor podrá dar por terminado unilateralmente este contrato, dando lugar a la aplicación de lo pactado en esta cláusula.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Después de la firma de esta promesa los pagos que se efectúen en la Fiduciaria no hacen parte del cumplimiento de las obligaciones adquiridas en esta promesa. El retiro de los mismos será a cargo del Prometiente Comprador al cual se le descontará por parte de la Fiduciaria el gravamen a las transacciones financieras a que haya lugar.

**DECIMA SEGUNDA: CAUSAL DE TERMINACION DEL CONTRATO:** En caso de fallecimiento de una de las personas que integra la parte compradora el contrato se dará por terminado. La prometiente vendedora entregará los dineros recibidos en parte de pago a los herederos determinados, por sentencia judicial o adjudicación en sucesión adelantada ante notario. La prometiente vendedora reconocerá un interés del 0,3% mes vencido sobre los dineros cancelados como parte de pago, a partir de la fecha de fallecimiento, hasta la entrega del dinero.

**DECIMA TERCERA: DIFERENCIAS:** Las diferencias que surjan entre las partes por razón del presente contrato, serán dirimidas por la Justicia ordinaria.

**DECIMA CUARTA: GASTOS DE LOS CONTRATOS:** Los gastos notariales a que dé lugar la escritura pública, en razón de la compraventa, serán cubiertos por mitades entre las partes; pero los gastos notariales de las Hipotecas, los de beneficencia e inscripción de la venta e hipoteca ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y los de Beneficencia y Registro de hipoteca en segundo grado, así como los de su respectiva cancelación en la debida oportunidad serán asumidos en su totalidad por el Prometiente Comprador, igualmente los gastos por estudio de crédito, avalúos, estudios de títulos, serán asumidos por el Prometiente Comprador.

**DECIMA QUINTA: CESION DE DERECHOS:** La Empresa Vendedora se reserva la facultad de aceptar la cesión de éste contrato por parte del COMPRADOR. La aceptación se hará por escrito y el cedente y el cesionario quedan solidariamente obligados respecto del saldo insoluto del precio. Dado el caso que el EL PROMETIENTE COMPRADOR haya realizado abonos al inmueble por medio de giros desde el exterior, la cesión de derechos no se realizará hasta no haber devuelto la cantidad recibida por giros con el mismo numeral cambiario con el que fueron ingresados los dineros a nuestra cuenta. Igualmente, el promitente comprador acepta que la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S** ceda el presente contrato a cualquier persona jurídica o natural.

**DECIMA SEXTA: ESTIPULACIONES ANTERIORES:** Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno, cualquier otro contrato verbalmente o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.

**DECIMA SEPTIMA: RECLAMACIONES:** EL COMPRADOR podrá hacer reclamaciones a la EMPRESA VENDEDORA por vicios reheditorios no detectados al momento del recibo del inmueble en un término de doce (12) meses contados a partir de la fecha de entrega material de que trata la cláusula OCTAVA de este contrato, por hechos no imputables a el Comprador o al Ocupante del inmueble. Por vicios en la construcción las partes se sujetan a lo establecido por el artículo 2060 del Código Civil y en cuanto a vicios por evicción, a lo contemplado en el artículo 941 del Código de comercio.

Los detalles de acabados tales como: Cerraduras, pinturas, griferías, etc., deberán ser informados por escrito a la Empresa Vendedora dentro de los 10 días siguientes a la fecha de entrega.

Al momento de la entrega del inmueble se firma, por ambas partes, un acta en la cual serán consignadas las observaciones de daños o imperfecciones que sean evidenciadas en ese momento, imperfecciones que deben ser resueltas por el prometiente vendedor dentro del mes siguiente a la entrega.

**DECIMA OCTAVA: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S** se obliga a realizar los trámites correspondientes ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC para la obtención del desenglobe de los inmuebles prometidos en venta.

**DECIMA NOVENA:** Será lugar convencional para todos los pagos y demás gestiones relacionadas con la vendedora las oficinas de CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S ubicadas en la Calle 122 No 23- 55, Bogotá D.C. y en caso de notificación al Prometiente Comprador será en los teléfonos \_\_\_\_\_

y dirección \_\_\_\_\_ barrio \_\_\_\_\_

**VIGESIMA: El promitente vendedor se obliga con el promitente comprador a la garantía legal de la estabilidad de la obra por diez (10) años y para los acabados de un (1) año, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 " (...) Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año (.... )**

**VIGESIMA PRIMERA: El promitente vendedor se compromete a tramitar el desenglobe, de la unidad inmobiliaria ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital.**

**VIGESIMA SEGUNDA.** El Prometiente Comprador manifiesta que leyó detenida y cuidadosamente esta promesa de compraventa y la encontró aceptable.

Para constancia se firma en 3 ejemplares del mismo tenor y valor en Bogotá D.C. el día, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2.01 \_\_\_\_\_, por las partes.

PABLO ECHEVERRI JARAMILLO  
C.C. 71.375.076 de Medellín  
Gerente

Autorizo(amos)a CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S para que con fines de información financiera consulte, reporte, registre y circule información a las entidades de consultas de Base de Datos sobre todas nuestras operaciones financieras y crediticias que bajo cualquier modalidad se nos hubieren otorgado o se nos otorguen en el futuro.

DEUDOR 1  
CEDULA No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

DEUDOR 2  
CEDULA No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Estado civil.

Estado civil.

Mail:

Mail:



expedido por la Superintendencia Bancaria y copia del poder conferido por escritura pública No XXXXXXXX del XXXXXX de XXXXXX de XXXXX de la Notaría XXXXXXXXXXXXXXX (XX) de Bogotá D.C., documentos que se protocolizan con la presente escritura.-----

2) Que sin causar novación alguna a las obligaciones contraídas por la escritura pública número XXXXXXXXXXXX (XXXXX) DEL XX DE XXXXX DE DOS MIL XXXX (2.0XX) DE LA NOTARIA TREINTA Y DOS (32) DE BOGOTA D.C., DEBIDAMENTE REGISTRADA, DESAFECTA del gravamen hipotecario de mayor extensión constituido por CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S EL SIGUIENTE INMUEBLE: -----

APARTAMENTO «APARTAMENTO» TORRE «TORRE» MATRICULA  
 INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA\_INMOBILIARIA» MATRICULA  
 INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA» MATRICULA INMOBILIARIA  
 NUMERO «MATRICULA» inmueble(s) que hace(n) parte del  
 Conjunto ARMONÍA situado en la CL 89A SUR 93D 98, de la  
 ciudad de Bogotá.-----

3) Que, para efectos de los derechos notariales y registrales, a esta DESAFECTACION se le asigna un valor de  
 XXXXXXXXXXXXXXX PESOS M.L. (\$0000000000)

**ACTO NRO. 2 VENTA**

Presente (el/la) señor(a)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mayor de edad,  
vecina de Bogotá D.C. identificada  
con cedula de ciudadanía N° xxxxxxxx  
de xxxxxxxx, quien obra en el presente  
acto en nombre y representación, en su calidad de  
representante legal suplente en ejercicio de la sociedad  
comercial denominada FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A con domicilio en  
Bogotá D.C. constituida mediante escritura pública número  
ochocientos ochenta y cuatro (884) del veinticinco (25) de  
abril de dos mil doce (2.012) otorgada en la Notaría  
treinta y cinco (35) del Círculo de Bogotá D.C, con permiso  
de funcionamiento concedido por la Superintendencia  
Bancaria (hoy Superintendencia Financiera) mediante  
Resolución número XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)  
del XXXXXXXXXX (XXXXXX) de XXXXXXXXXXXXXMES de  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXAÑO (XXXX), lo cual se acredita con  
el certificado de existencia y representación legal  
expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que  
en copia autenticada se adjunta para su protocolización,  
quien para los efectos de este contrato se denominará EL  
VENDEDOR, por una parte y por la otra parte «A\_FAVOR\_DE»

mayor de edad, vecino(a)(s) de Bogotá, de estado civil «ESTADO\_CIVIL» identificado (a)(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número «CEDULAS» expedida en «EXPEDICION» quien(es) en adelante se denominará(n) EL(LOS) COMPRADOR(ES) Y manifestó(aron) que ha(a) celebrado el contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas: -----

PRIMERA: EL VENDEDOR transfiere a título de compraventa a favor DE EL(LOS) COMPRADOR(ES) y este(os) adquiere(n) al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que EL VENDEDOR tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s):-----

APARTAMENTO «APARTAMENTO» TORRE «TORRE» MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA\_INMOBILIARIA» MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA» MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA» inmueble(s) que hace(n) parte del Conjunto ARMONÍA situado en el predio con nomenclatura xxxxxx en la ciudad de Bogotá, se desarrolla sobre el siguiente bien inmueble:

**LOTE MANZANA 5 - VIP:** Un lote ubicado en la Ciudad de Bogotá, con un área de 10.652,46 mtrs<sup>2</sup>, delimitado por los siguientes puntos: del punto 88 al punto 89, en una distancia de 6,80 metros, del punto 89 al punto 90, en una

distancia de 15,40 metros, del punto 90 al punto 91, en una distancia de 23,00 metros, del punto 91 al punto 92, en una distancia de 11,30 metros, del punto 92 al punto 93, en una distancia de 90,40 metros, del punto 93 al punto 94, en una distancia de 15,70 metros, del punto 94 al punto 95, en una distancia de 65,30 metros, del punto 95 al punto 96, en una distancia de 34,90 metros, del punto 96 al punto 97, en una distancia de 69,70 metros, del punto 97 al punto 98, en una distancia de 6,30 metros, del punto 98 al punto 88 punto de partida, en una distancia de 192,60 metros. Puntos tomados del plano Nro. CU3.

El inmueble objeto de compraventa se alindera, identifica y se describe así: -----

«LINDEROS\_APTO» -----

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA\_INMOBILIARIA»

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA»

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA»

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante, la mención de la cabida y linderos, el inmueble se vende como cuerpo cierto. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Además del dominio privado que se transfiere por este contrato, la venta incluye un derecho sobre la propiedad de los bienes comunes para cada uno de los apartamentos que es la proporción señalada en el reglamento de propiedad horizontal al(los) inmueble(s) en relación con el valor del conjunto. -----

En la venta no se incluye línea telefónica. -----  
-----

**PARAGRAFO TERCERO:** Los aparatos y equipos instalados en cada una de los apartamentos y zonas comunes se garantizan en los términos y condiciones dados por los fabricantes al VENDEDOR.-----

**PARAGRAFO CUARTO:** Todos los parqueaderos del Proyecto Conjunto Residencial ARMONÍA son bienes comunes. Por lo tanto en el presente contrato de compraventa no se incluye Parqueadero.

**SEGUNDA:** El(los) inmueble(s) descrito(s) en la cláusula anterior se encuentra(n) sometido(s) al régimen de Propiedad Horizontal, según acto elevado a Escritura pública número XXXXXXXXX (XXXXXX) del XXXXX (XX) de XXXXXXXX del año DOS MIL XXXX (20XX) de la Notaria XXXXX

(XX) de Bogotá D.C., debidamente registrada, el día XX DE XXXXXX DE 20XX ----

**TERCERA:** EL(LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del conjunto y las especificaciones de construcción, las cuales se obliga(n) a respetar, así como el reglamento de propiedad horizontal a que está(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, según la escritura pública de que da cuenta la cláusula segunda de este contrato y que conoce(n), respeta(n) y se compromete(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le(s) corresponda(n) a partir de la fecha de esta escritura, al igual que su(s) causahabiente(s) a

cualquier título. -----

-----  
**CUARTA:** EL VENDEDOR adquirió el(los) inmueble(s) objeto de esta compra-venta así: -----

a) **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A,** NIT. 800142383-7 obrando como vocera del "**FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ** NIT. 8300558977" Por Escritura Pública Nro. 6753 del 27 de octubre del 2016 de la Notaría 32 de Bogotá MARGARITA SANINT GUTIERREZ otorgo transferencia de dominio a título de beneficio en Fiducia Mercantil al **FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO BOSA 37 FIDUBOGOTA**" cuya vocera es Fiduciaria Bogotá S.A. (Inscrita el 29 de noviembre del 2016), de los inmuebles MATRICULAS INMOBILIARIAS NROS. 50S-40463113 y 50S-40463114.

**QUINTA:** EL VENDEDOR está debidamente autorizado para anunciar y enajenar EL PLAN de vivienda del cual forma parte integrante el inmueble materia del presente contrato mediante RADICADO NUMERO XXXXXXXXXXXX del XX de XXXX DE 20XX emitido por la Secretaria Distrital del Habitat-----

-----  
**SEXTA:** El(los) inmueble(s) materia del presente contrato es(son) de plena y exclusiva propiedad del VENDEDOR, quien lo(s) posee de manera regular, quieta, pública y pacífica

que no lo(s) ha enajenado por acto anterior al presente y que dicho(s) inmueble(s) no es(son) objeto de demanda civil, ni está(n) embargado(s), se halla(n) libre(s) de censos, anticresis, arrendamientos consignados por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutoriás, limitaciones de dominio, excepto las derivados del régimen de propiedad horizontal.-----

PARAGRAFO: Conforme a la Ley EL VENDEDOR saldrá al saneamiento de esta venta ya sea por evicción o vicios redhibitorios. -----

SEPTIMA: El precio total de esta venta es la suma de «PRECIO» que los comprador(es) pagara(n) así: ---

La suma de «lasuma\_de»-----

Y EL SALDO O SEA LA SUMA DE «CORPORACION\_Y\_EQUIVALENTES» con el producto de un préstamo que le concederá «BANCO QUE EMITE EL CREDITO» como se dirá más adelante. --

PARÁGRAFO SEGUNDO.- No obstante la forma de pago pactada, EL VENDEDOR renuncia expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella y por lo tanto, la venta se otorga firme e irresoluble.-----

OCTAVO: Que la entrega real y material del inmueble será el día «FECHA\_DE\_ENTREGA» Fecha en la cual se levantará un acta de entrega del inmueble. -----

Esta fecha podrá ser modificada por acuerdo entre las partes. -----

De no presentarse en esta fecha el comprador, la vivienda se entenderá por entregada, garantizándole(s) que está(n) a paz y salvo por impuestos tasas, contribuciones y valorizaciones causados hasta hoy. Los impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones que sobre el(los) inmueble(s) decreten o liquiden la Nación, el departamento o el distrito, a partir de la fecha de entrega del inmueble, correrán por cuenta del(LOS) COMPRADOR(ES).-

PARÁGRAFO: No obstante la fecha de entrega pactada, EL (LA) (LOS) COMPRADOR(ES) renuncian a la acción resolutoria que se pudiera generar de dicha fecha de entrega.-----

NOVENO: RECLAMACIONES: EL COMPRADOR podrá hacer reclamaciones a la EMPRESA VENDEDORA por vicios redhibitorios no detectados al momento del recibo del inmueble en un término de doce (12) meses contados a partir de la fecha de entrega material del inmueble, por hechos no imputables a el Comprador o al Ocupante del inmueble. Por vicios en la construcción las partes se sujetan a lo establecido por el

artículo 2060 del Código Civil y en cuanto a vicios por evicción, a lo contemplado en el artículo 941 del Código de comercio.

Los detalles de acabados tales como: Cerraduras, pinturas, griferías, etc., deberán ser informados por escrito a la Empresa Vendedora dentro de los XX días siguientes a la fecha de entrega.

**DECIMO: Los gastos notariales a que dé lugar la escritura pública, en razón de la compraventa, serán cubiertos por mitades entre las partes;** pero los gastos notariales de las Hipotecas, los de beneficencia e inscripción de la venta e hipoteca ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y los de Beneficencia y registro de hipoteca en segundo grado, así como los de su respectiva cancelación en la debida oportunidad serán asumidos en su totalidad por El (LOS) COMPRADOR(ES).

DECIMO PRIMERO: ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES: De acuerdo al artículo 24 de la ley 675 de 2001, EL VENDEDOR hará la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, de

manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega incluirá los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

**DECIMO SEGUNDO: EL VENDEDOR se obliga a realizar los trámites correspondientes ante la UAECD para la obtención del desenglobe de los inmuebles prometidos en venta.**

**DECIMO TERCERO: El Vendedor se obliga con el comprador a la garantía legal de la estabilidad de la obra por diez (10) años y para los acabados de un (1) año, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 " ( ... ) Para los**

bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados de un (1) año (...).

DECIMO CUARTO: El inmueble se entrega con servicios de acueducto, alcantarillado, energía y gas debidamente instalados con sus medidores, con los gastos de acometida y de conexión de conformidad con lo señalado en el artículo 10 de la Ley 66 de 1968.

DÉCIMO QUINTO: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. realizo radicación de documentos ante la subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat para adelantar la actividad de enajenación del proyecto CONJUNTO ARMONÍA, según número de radicado xxxxxx de fecha xxxx de xxxxx de 2024.

El(LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n): a) Que acepta(n) esta escritura con todas sus estipulaciones y la compraventa que por medio de ella se le(s) hace por estar de acuerdo con lo convenido.

b) Que conoce(n) y se obligan a respetar y dar cumplimiento al reglamento de propiedad horizontal a que está(n) sometido(s) el(los) inmueble(s), al igual que sus causahabientes. -----

c) Que adeudan al VENDEDOR la suma que por concepto del saldo del precio del(los) inmueble(s) que por escritura se le(s) vende, señalada en la cláusula séptima anterior, y que se obliga(n) a pagar al VENDEDOR o a su orden en la forma expresada, y el (los) comprador (es) desde ahora autoriza(n) en forma irrevocable a «BANCO QUE EMITE EL CREDITO» para que el producto líquido del préstamo que le(s) será otorgado se destine a abonar a la obligación hipotecaria que tiene constituida La Vendedora a favor de ese Banco, una vez estén cumplidos a satisfacción los requisitos exigidos por «BANCO QUE EMITE EL CREDITO» Si a la fecha de la liquidación del crédito de (el)(los) comprador(es), no existieren obligaciones a cargo de la vendedora para con «BANCO QUE EMITE EL CREDITO», el (los) comprador(es) autoriza(n) a «BANCO QUE EMITE EL CREDITO» para que el valor del crédito a él(ellos) otorgado le sea entregado a la vendedora.-----

d) MANIFIESTA ADEMÁS EL (LA) (LOS) COMPRADORA(ES) que «BANCO QUE EMITE EL CREDITO» inicialmente aprobó un crédito para

la adquisición o construcción de vivienda, con un plazo comprendido entre los 5 y los 30 años que será garantizado con hipoteca en primer grado constituida sobre la vivienda financiada. -----

-----  
 Previa interrogación de la suscrita Notaria TREITA Y DOS, acerca del estado civil de los(la) otorgantes(e) para dar cumplimiento a la ley 258 de 1996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003 sobre afectación a vivienda familiar. Este (os) respondió(eron): MI (nuestro)(s) nombre (s)es (son): «A\_FAVOR\_DE». ----

Mi(Nuestro) estado civil es: «ESTADO\_CIVIL» y es nuestra voluntad no afectar a vivienda familiar, Ley 258 de 1.996 MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2.003 - ACTO NRO. 3 HIPOTECA «BANCO QUE EMITE EL CREDITO»

Compareció(eron) nuevamente «A\_FAVOR\_DE» a quien(es) conozco personalmente, quienes en el presente acto obran en su propio nombre y representación y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente El(Los) Hipotecante(s), y manifestó(aron):---

-----

Primero: Que constituye(n) Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía a favor de «BANCO QUE EMITE EL CREDITO», establecimiento financiero con domicilio en Bogotá, quien para los efectos de este instrumento en adelante se denominará El Acreedor, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), conforme con el artículo 2438 y siguientes del Código Civil Colombiano: -----

-----

APARTAMENTO	«APARTAMENTO»	TORRE	«TORRE»	MATRICULA
INMOBILIARIA	NUMERO	«MATRICULA_INMOBILIARIA»	MATRICULA	
INMOBILIARIA	NUMERO	«MATRICULA_INMOBILIARIA»	MATRICULA	
INMOBILIARIA	NUMERO	«MATRICULA_INMOBILIARIA»	inmueble(s)	

que hace(n) parte del Conjunto Residencial ARMONÍA situado en el predio con nomenclatura XXXXX de la ciudad de Bogotá. Inmuebles suficientemente descritos y alinderados en la compraventa que antecede. -----

Parágrafo Primero: No obstante la mención de áreas, cabida y linderos, la hipoteca recae sobre cuerpo cierto. -----

Parágrafo Segundo: Régimen de Propiedad Horizontal: El edificio, conjunto o agrupación del que forma parte el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, fue(ron) sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, según Escritura Pública número

XXXXXXXXXX (XXXXXX) DEL XXXXX (XX) DE  
XXXXXX DE DOS MIL XXXX(20XX) otorgada  
en la Notaría Treinta y Dos (32) de  
Bogotá D.C. debidamente registrada. -  
-----  
-----

**Segundo:** Que El(Los) Hipotecante(s) en su condición de  
constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta  
escritura actúa(n) para el efecto solidariamente razón por  
la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella  
contiene, lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad. -

**Tercero:** Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por  
este instrumento fue (ron) adquirido(s) por compra a  
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S según consta en esta  
misma escritura. -----

**Cuarto:** Que con la presente hipoteca se garantiza el  
crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo  
aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s) por la  
suma de «PRESTAMO\_BANCO» Así como y bajo la consideración  
de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la  
misma garantiza a El Acreedor no solamente el crédito  
hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses  
remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de

obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR, o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de El(Los) Hipotecante(s) conjunta, separada, o individualmente y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por El(Los) Hipotecante(s) individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de El Acreedor directamente o en favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a El Acreedor o que los negociare, endosare o cedere en el futuro por

cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de El(Los) Hipotecante(s). Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas. -----

Quinto: Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s). Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por El Acreedor, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía. Parágrafo: En cumplimiento de lo ordenado por el artículo

58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, El(Los) Hipotecante(s) certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.

Sexto: Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. En todo caso El(Los) Hipotecante(s) saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a El Acreedor la

29

primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de El Acreedor, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, El(Los) Hipotecante(s) desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a El Acreedor para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de El(Los) Hipotecante(s) la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya. -----

-----

Séptimo: Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de El Acreedor así como el riesgo de muerte de El(Los) Hipotecante(s) me (nos) obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi(nuestra) parte, los seguros a mi(nuestro) cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me(nos) obligo(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes, las cuales son adicionales al pago de la cuota correspondiente. -----

Parágrafo primero: En caso de mora de mi(nuestra) obligación de pago de las primas de seguros, faculto(amos) a El Acreedor para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea cargado por El Acreedor obligándome(nos) a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s). Parágrafo segundo: Sin perjuicio de lo anterior, El Acreedor está facultado para contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los

seguros a mi(nuestro) cargo, en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento me(nos) obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del

El Acreedor. -----

Octavo: Que El(Los) Hipotecante(s) autoriza(n) a El Acreedor, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos: -----

a. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi(nuestro) cargo en favor de El Acreedor derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s). -----

b. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de El Acreedor. -----

c. Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito.-----

- d. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a El Acreedor para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito. -----
- e. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal. -----
- f. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de El Acreedor. -----
- g. Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de El Acreedor no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios.
- h. Cuando El(Los) Hipotecante(s) no de(n) al(los) crédito(s) otorgados por El Acreedor a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s). -----
- i. Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de El Acreedor para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de El(Los) Hipotecante(s); (ii) se produzca la terminación de

los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por El Acreedor derivadas de estos conceptos en los eventos en que El Acreedor haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s). -----

j. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días siguientes hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento. ----

k. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90)

días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso.

l. Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible. -----

m. Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a El Acreedor el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere El Acreedor. -----

32

n. Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de El(Los) Hipotecante(s), adquirida individual, conjunta o separadamente

. -----

ñ. Cuando incurra(mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de El(Los) Hipotecante(s), amparadas con la presente hipoteca. -----

Noveno: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras El Acreedor no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de El(Los) Hipotecante(s) cualquier obligación pendiente de pago. -----

Décimo: Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de El Acreedor para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca. -----

Decimoprimer: Que El(Los) Hipotecante(s) acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o

traspaso que El Acreedor realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de El(Los) Hipotecante(s) amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de El Acreedor para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de El(Los) Hipotecante(s).-----

Decimosegundo: El Acreedor desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Bancaria o la norma que la modifique o sustituya, siempre y cuando el constructor haya cancelado a El Acreedor la prorrata correspondiente y El(Los) Hipotecante(s) haya(n) cumplido todas las obligaciones para con El Acreedor, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del

crédito, incluyendo, pero sin limitarse, a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros. -----

Decimotercero: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca El Acreedor estará obligado con El(Los) Hipotecante(s) a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de El(Los) Hipotecante(s). En desarrollo de lo anterior El(Los) Hipotecante(s) reconoce(n) expresamente el derecho de El Acreedor para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con El(Los) Hipotecante(s) o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma El Acreedor en los términos mencionados tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca. -----

Decimocuarto: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el

crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s) sea cedido a otra entidad financiera a petición de El(Los) Hipotecante(s), El Acreedor autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez El(Los) Hipotecante(s) cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.

Decimoquinto: Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, El Acreedor me(nos) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a (mi) (nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble. -

Presente el (la) doctor(a) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor de edad, vecino(a) de esta ciudad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXX expedida en XXXXXXXXXXXX y manifestó: -----  
-----

Primero: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de apoderado especial del Banco «BANCO QUE EMITE EL CREDITO» (para todos los efectos El Acreedor), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y con el poder especial debidamente conferido para el efecto, mediante la escritura pública No. XXXXXXXXXXXX del XXXX de XXXX de XXXXX otorgada en la Notaría XXXXXXXX (XX) de XXXXXXXX, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento. -----

Segundo: Que en la condición antes mencionada, acepta para El Acreedor, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción. -----

Se deja constancia que el Constructor no presenta paz y salvo de administración por ser una vivienda nueva y no estar construido mas del 50% del proyecto. -----

Leída que fue por los comparecientes y advertidos del registro, la hallaron correcta, la aprobaron y la firman en constancia.

De igual forma se advierte al interesado la obligación de registrar la presente escritura en un término máximo de 90 días hábiles a partir de la presente escritura.-----

-----  
El incumplimiento de esta obligación consiste en la constitución de una nueva escritura pública. -----

COMPROBANTES ANEXOS:

BOLETIN DE NOMENCLATURA NRO.

Avaluo de mayor extensión \$

VALORIZACION Nro.

DR. CARLOS ALBERTO PERRY

C.C.

APODERADO

CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. NIT 900.192.711-6

«A\_FAVOR\_DE»

C.C.

DR. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C.

«BANCO QUE EMITE EL CREDITO»

DR. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX NOTARIO

NOTARIA XXXXXXXXXXXXXXXX DE BOGOTÁ D.C.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

40

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	martes, 8 de octubre de 2024
SOLICITANTE:	CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	ARMONIA				
DIRECCIÓN:	LAS MERCEDES N 3 AREAS RESTANTES 1 / LAS MERCEDES N 3 AREAS RESTANTES 2 / LAS MERCEDES N				
APARTAMENTOS:	600	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):				10,652 m <sup>2</sup>	
2. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):				530,071 \$/m <sup>2</sup>	
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):				26,043 m <sup>2</sup>	
4. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):				2,126,350 \$/m <sup>2</sup>	

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m <sup>2</sup> (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 5,646,555	216,821 \$/m <sup>2</sup>	10.2%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 42,679,962	1,638,857 \$/m <sup>2</sup>	77.1%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 4,083,625	156,806 \$/m <sup>2</sup>	7.4%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 1,769,313	67,939 \$/m <sup>2</sup>	3.2%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 1,196,041	45,927 \$/m <sup>2</sup>	2.2%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 55,375,496	2,126,350 \$/m <sup>2</sup>	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 59,802,070	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 4,426,574
		7.4%	

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 5,646,555	10.2%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 14,288,320	25.8%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 17,500,000	31.6%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0.0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 17,940,621	32.4%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0.0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 55,375,496	100%

FILA VALIDACIÓN

 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	 FIRMA DE QUIEN ELABORÓ: Edwin H. Guallo G.
---	---