



# 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  
CÓDIGO  
PM05-FO86  
VERSIÓN 16

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CÍVICAMENTE  
1-2024-39  
Fecha: 2024-0-25 12:22:05  
Anexo: 00+1 PLANOS  
Asunto: DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES  
Destino: SUBDIRECCIÓN DE INMUEBLES  
Tipo: COMUNICACION INTERNA  
Origen: SECRETARÍA DE HABITAT

## INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>INVERSIONES BIBO SAS</b>		2. Identificación <b>NIT 9001725841</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) <b>JOSE FERNANDO CLAVIJO POSADA</b>		4. Identificación del representante legal <b>79443958</b>	
6. Dirección <b>CR 17 #89 31 OFC 307</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>info@biboinversiones.com</b>	
		5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2010118</b>	
		8. Teléfono <b>7987820/28-3103438802</b>	

## INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>EDIFICIO RESIDENTE</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle de la etapa de esta radicación (es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>UNICA ETAPA</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>70 APARTAMENTOS Vivienda Colectiva</b>			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>CL 86B No. 15 42 Apto 101,201 y 301</b>		13 Localidad - UPZ <b>N/A</b>	
14. Estrato <b>5</b>		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) <b>190 SI APLICA</b>	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción <b>11001-2-24-3534</b> Fecha de ejecutoria Curaduría <b>24-oct.-2024 2</b>	
18. Área del lote según licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) <b>435,00</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) <b>2736,26</b>	
20. Área a construir para esta radicación (m <sup>2</sup> ) <b>2636,72</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>%</b>		23. Oficio del aval, con Radicación <b>N°</b>	
24. Chip(s) <b>AAA0098RNBS / AAA0098RNCN / AAA0098RNDE</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50C-338980 / 50C-338979 / 50C-639428</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>0% \$</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>31-dic.-2026</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Escritura número Fecha Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>En trámite</b>		Escritura número Fecha Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA ALIANZA S.A.</b> Escritura o Contrato número <b>716</b> Fecha <b>26-abr.-2024</b> Notaría <b>12</b>	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA ALIANZA S.A.</b> Contrato <b>EF RESIDEN</b> Fecha <b>28-dic.-2023</b> Vigencia <b>28-ago.-2024</b> Prórroga <b>28-feb.-2026</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° <b>400020240183</b>	FECHA <b>25 OCT 2024</b>
 JOSE FERNANDO CLAVIJO POSADA Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	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:  Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos <b>19 NOV 2024</b>	
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.



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN:	jueves, 17 de octubre de 2024
SOLICITANTE:	INVERSIONES BIBO S.A.S.

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:	EDIFICIO RESIDENTE				
DIRECCIÓN:	CL 86B #15 42				
APARTAMENTOS:	70	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):	435 m <sup>2</sup>				
2. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):	15.718.023 \$/m <sup>2</sup>				
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):	2.637 m <sup>2</sup>				
4. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):	9.444.673 \$/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:	\$ 6.837.340	2.593.123 \$/m <sup>2</sup>	27,5%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 10.794.723	4.093.997 \$/m <sup>2</sup>	43,3%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 4.686.620	1.777.443 \$/m <sup>2</sup>	18,8%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 1.493.121	566.280 \$/m <sup>2</sup>	6,0%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 1.091.155	413.831 \$/m <sup>2</sup>	4,4%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 24.902.959	9.444.673 \$/m <sup>2</sup>	100%

IV. VENTAS (miles de \$)

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 28.124.382	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 3.221.422	11,5%
----------------------------	---------------	------------------------	--------------	-------

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 6.837.340	27,5%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 2.997.980	12,0%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 8.000.000	32,1%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 7.067.639	28,4%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 24.902.959	100%

FILA VALIDACIÓN

 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	 FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:
---	-----------------------------



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

FECHA: 11-10-2024

CÓDIGO PM05-FO124

VERSIÓN 7

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: EDIFICIO RESIDENTE
ESTRATO: 5
DIRECCIÓN: No. de unidades de vivienda: 70
CONSTRUCTORA: CALLE 86B No 15-42 INVERSIONES BIBO S.A.S.
FECHA (dd-mm-aa): 17/10/2024

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023? [X] SI [ ] NO
En caso de responder "sí" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos: Bogota Construcción sostenible y Edge

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)? [ ] SI [X] NO

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto? [ ] SI [X] NO
En caso de responder sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC:35.

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?: 500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal, 500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá, 200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña. [ ] SI [X] NO
Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal"

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizadas de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"? [ ] SI [X] NO

2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos? [X] SI [ ] NO

Seleccione de que tipos:

- Materials produced by cataloged companies as Green Businesses according to the Ministry of Environment and Sustainable Development. [ ]
Raw materials extracted within a radius of 500 km taking the project as the center. [X]
Products or materials that comply with the Colombian Environmental Seal (SAC). [ ]
Materials with recycled pre-consumption and post-consumption content. [ ]
Paints for interior spaces with the following levels of volatile organic content: Matte Paint: < 50 g/L | Glossy Paint: < 100 g/L | High Gloss Paint: < 150 g/L. [ ]
Environmental declarations of the product according to the ISO 14025 standard for concrete. [ ]
Environmental declarations of the product according to the ISO 14025 standard for structural steels. [ ]
Materials that comply with the Life Cycle Analysis (LCA) with a minimum reach from Cuna to Puerta according to the ISO 14044. [ ]
Materials that comply with social and environmental standards: Report GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 or is a signatory of initiatives such as Pacto Global, OCDE Manufacturing Protocol, Net Zero Carbon Building Commitment among others. [ ]

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Placa maciza reforzada y pilotes

2.8. PILOTES

[X] SI [ ] NO Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes preexcavados y fundidos in situ (Tomillo o de tipo Kelly)

**2.9. ESTRUCTURA**

Tipo de estructura y descripción técnica:

Sistema combinado de pórticos y muros de concreto con capacidad moderada de disipación de energía DMO. Placas macizas de concreto con vigas descolgadas.

**2.10. MAMPOSTERÍA**2.10.1. LADRILLO A LA VISTA  SI  NO Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo prensado en color negro o similar

2.10.2. BLOQUE  SI  NO Tipo de bloque y localización:

Bloque de arcilla en muros divisorios o similar

2.10.3. OTRAS DIVISIONES  SI  NO Tipo de división y localización:

Muros en durapanel, almapanel o drywall o similar. Ubicación en muros interiores.

**2.11. PAÑETES**

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:

Los acabados de muros lisos pintados o similar.

**2.12. VENTANERÍA**

ALUMINIO

 SI NO

LAMINA COLD ROLLED

 SI NO

P.V.C.

 SI NO

OTRA

 SI Cual?

Describa el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco):

Espesor del vidrio:

Vidrio crudo laminado 3mm+4 mm o similar

**2.13. FACHADAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Fachada en ladrillo a la vista color negro o similar y en concreto. Bloque numero 4 con acabado en microcemento o similar Recubrimiento de viga en lamina metalica o similar

**2.14. PISOS ÁREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar:

Pisos areas comunes en porcelanato o similar

**2.15. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde

 SI NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

N/A

**2.16. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Eskaleras en concreto con acabado en huella y contrahuella en gravilla mona lavada o similar

**2.17. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:

El edificio no lleva cerramiento exterior en el antejardín

**2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar:

Tanque de reserva de agua en concreto impermeabilizado o similar

**2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA**

La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

 SI  NO**2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA**

En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?

 SI  NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Ascensor para 8 personas con parada en todos los pisos
3.2. VIDEO CAMARAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	N/A
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	N/A
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	N/A
3.5. SALÓN COMUNAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Zona comun en sotano con multiples espacios comunales
3.6. GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Gimnasio semi dotado con :trotadora, eliptica y bicicleta estatica o similar
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	N/A
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	N/A
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	N/A
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	N/A
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	N/A
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Planta electrica de suplencia total
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Subestación electrica en primer piso

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

4.1. 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 o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique o sustituya  SI  NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmitancia térmica menor o igual a 2.5 W/m2\*k?  SI  NO

4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a la curva NC 35?  SI  NO

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET  SI  NO Características y materiales a utilizar: Closets exterior e interior en melamina o similar

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS  SI  NO Características y materiales a utilizar: Puerta entaborada, acabado en melamina o similar

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar: Puerta entaborada, acabado en melamina o similar

4.5. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar :  
4.5.1. ZONAS SOCIALES Vinilo laminado SPC o similar  
4.5.2. HALL'S Vinilo laminado SPC o similar  
4.5.3. HABITACIONES Vinilo laminado SPC o similar  
4.5.4. COCINAS Vinilo laminado SPC o similar  
4.5.5. PATIOS N/A

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:  
**Los muros exteriores de los aptos seran en ladrillo negro en concreto gran formato, o muros en bloque no 4 pañetados y con acabado en microcemento o similar**

4.7. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:  
4.7.1. ZONAS SOCIALES Pintura vinilo tipo 1 o similar  
4.7.2. HABITACIONES Pintura vinilo tipo 1 o similar  
4.7.3. COCINAS Salpicadero cocina en vidrio o similar  
4.7.4. PATIOS N/A

4.8. COCINAS Características:  
4.8.1. HORNO  SI  NO N/A  
4.8.2. ESTUFA  SI  NO estufa de inducción de un puesto portatil o similar  
4.8.3. MUEBLE  SI  NO Mueble carpinteria en melamina o similar  
4.8.4. MESÓN  SI  NO Mesón en quartz stone o similar  
4.8.5. CALENTADOR  SI  NO Calentador central tipo caldera o similar  
4.8.6. LAVADERO  SI  NO N/A  
4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE  SI  NO

**4.9. BAÑOS**

- 4.9.1. MUEBLE  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. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.9. DUCHA AHORRADORA  SI  NO

Características:

Mueble inferior en melamina o similar y lavamanos de sobreponer de cerámica o similar

Piso general en porcelanato o similar y cabina ducha en enchape cerámico 30 x 60 o similar

Enchape pared ducha en enchape cerámico o similar

División ducha en vidrio templado o similar

Espejo dilatado en cristal 5mm, borde pulido y brillado o similar

Detalle del consumo Litros por Descarga: 4.8lp/1.28gpf

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 3.9 Litros /Min

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 3.6litros/MIN

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: 5.1 litros /Min

**4.10. ILUMINACION**

- 4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES  SI  NO
- 4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES  SI  NO
- 4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES  SI  NO
- 4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS  SI  NO
- 4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES  SI  NO
- 4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES  SI  NO
- 4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS  SI  NO

Características:

Según diseño eléctrico

Según diseño eléctrico

Según diseño eléctrico

Según diseño eléctrico

Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

**4.11. ILUMINACION NATURAL**

(Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados)

SI  NO

- 4.11.1. HABITACION  SI  NO
- 4.11.2. ESTUDIO  SI  NO
- 4.11.3. ZONA SOCIAL  SI  NO

Características:

Apartamento de un solo espacio con ventana al exterior que garantiza la buena iluminación natural

N/A

Apartamento de un solo espacio con ventana al exterior que garantiza la buena iluminación natural

**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 DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

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 DIRECCIÓN DISTRITAL 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 manuscrita]*

Firma representante legal o persona natural

CURADORA URBANA No. 2 - Bogotá D.C. (P)			No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. MARIA ESTHER PEÑALOZA LEAL			11001-2-24-0950	1
Acto Administrativo No. 11001-2-24-3534			FECHA DE RADICACIÓN	
			29-may-2024	
			FECHA DE RADICACIÓN DEBIDA FORMA	
			29-may-2024	
EXPEDICIÓN: 04 OCT 2024	EJECUTORIO: 24 OCT 2024	VIGENCIA: 24 OCT 2027	CATEGORÍA: III	

La Curadora Urbana No. 2 de Bogotá D.C. (P), ARQ. MARIA ESTHER PEÑALOZA LEAL, 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 268 de 2024.

**RESUELVE**

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en las modalidades de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 86 B 15 42 AP 101 / CL 86 B 15 42 AP 201 / CL 86 B 15 42 AP 301 con Chip(s) AA4009BRNBS / AA4009BRNDE / AA4009BRNDE Matriculad(e) Inmobiliaria(s) 50C338690 / 50C338678 / 50C338623, estrado 5, Número de Manzana Catastral 025 y (el/s) de manzanas catastral 002, Manzana Urbánica A del Lote Urbanístico 7, de la urbanización CHICO LAGO (Localidad Chapinero), PARA UNA EDIFICACION EN OCHO PISOS PARA EL USO RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA (NO VIS) EN SETENTA UNIDADES Y UNA UNIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS TIPO 1, CON DIEZ CUPOS PARA MOTOS, SETENTA Y UN CUPOS PARA BICICLETAS Y TREINTA Y OCHO DEPOSITOS, Titular(es): PACHECO DE ROA BEATRIZ con CC 41501571- / ROA PACHECO ANA MARIA con CC 82684196- / ROSA PACHECO CATALINA con CC 53054247- / PACHECO CASTRO CLAUDIA con CC 35487033- / PACHECO CASTRO ELIZABETH con CC 35487034- / PACHECO DE PEÑA MYRIAM con CC 41474496- / PEREZ MONCADA JULIAN CARLOS con CC 80505410- / PEREZ MONCADA MARGARITA ROSA con CC 52026555- Constructor responsable: RODRIGUEZ SAAVEDRA LUIS GABRIEL con CC 1020740744 Matr. 25202-251427. Características básicas:

**1. MARCO NORMATIVO**

1.1 POT-DEC 555	a. UPL: 24 - Chapinero	b. CÓD: C/8	c. AIM: NO
	d. Actuación estratégica: NO	e. Tratamiento: CONSOLIDACION	
	f. Área de Actividad: AAGPSU		
1.2 Amenazas	a. Mov. en Masa: Baja	b. AV. Torrencial: Baja	c. Incendios Forestales: NO
	d. Encharamiento: Baja	e. Desbordamiento: NO	f. Rompimiento Jarillón: NO
1.3 Microzonificación:	a. Microzonificación: LACUSTRE-200		

**2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO**

2.1 USOS		2.2 ESTACIONAMIENTOS								2.3 CANT. DEPOSITOS	
DESCRIPCIÓN USO	TIPO VIVIENDA	ESCALA	NO UNIDADES	VEHÍCULOS	MOTOS	BICICLETEROS	DISCAPACIDAD	MIANO MOVILIDAD	CERO EMISIONES	NECESIDAD FUNCIONARI.	38
Comercio y Servicios - Comercio y Servicios Básicos	NA	Tipo I	1	0	0	1	0	0	0	0	
Residencial - Vivienda Colectiva	No Vis	No Aplica	70	0	11	70	0	0	0	0	
Sistema: Loteo Individual			Total (suma de la intervención): 71								

**3. CUADRO DE AREAS**

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	EDIFICIO RESIDENTE			ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1					
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzamiento	TOTAL
LOTE	435.00	2.636,72	0,00	0,00	2.636,72	0,00	0,00	0,00	2.636,72
SOTANO (S)	435.00	99,54	0,00	0,00	99,54	0,00	0,00	0,00	99,54
SEMI-SOTANO	NO PLANTEA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO	276,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES	2025,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO	2736,26	2.736,26	0,00	0,00	2.736,26	0,00	0,00	0,00	2.736,26
TOTAL INTERVENIDO						0,00			
LIBRE PRIMER PISO	150,00								
		GESTION ANTERIOR		DEMOLICIÓN TOTAL:				-498,14	
		TOTAL CONSTRUIDO		2.736,26 M. LINEALES DE CERRAMIENTO:				0,0	

**4. EDIFICABILIDAD**

4.1 VOLÚMETRÍA		4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS		4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO	
a. ALTURA EN PISOS	8	a. TIPOLOGÍA		a. ANTEJARDÍN	
b. ALTURA MAX EN METROS	26,65	CONTINUA		5,0 POR KR 18	
c. SOTANOS	1	b. AISLAMIENTO		2,0 POR CL 86 A BIS	
d. SEMISOTANO	NO PLANTEA	LATERAL		b. CERRAMIENTO	
e. No. EDIFICIOS	1	LATERAL		Altura: NO PLANTEA mts - Longitud: 0,0 mts	
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	POSTERIOR		c. VOLADIZO	
g. INDICE EFECTIVO	4,63	POSTERIOR		0,80 POR KR 16	
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		ENTRE EDIFICACIONE		0,0 CL 86 A BIS	
DESTINACIÓN	%	PATIOS		d. RETROCESOS	
ZONAS RECREATIVAS	47,48			h. DIMENSION DE RETROCESOS	
SERVICIOS COMUNALES	52,52			CONTRA ZONAS VERDES O	
ESTACIONAM. ADICIONALES	0,0			ESPACIOS PÚBLICOS	
4.4.1 EQUIPAM. COMUNAL PRIVADO (Colect/Soluc. Hab)		4.5 ESTRUCTURAS		HOLOGRAMA	
DESTINACIÓN	M <sup>2</sup>	a. TIPO DE CIMENTACION		0,0	
ZONAS RECREATIVAS (Colect/Soluc. Hab)	261,06	PLACA - PILOTES			
SERVICIOS COMUNALES (Colect/Soluc. Hab)	288,74	b. TIPO DE ESTRUCTURA			
ESTACIONAM. ADICIONALES (Colect/Soluc. Hab)	0,00	COMBADO PORTICOS Y MUROS			
		DMC			
		c. METODO DE DISEÑO			
		Resistencia última			
		d. GRADO DESEMPENO			
		ELEM. NO ESTRUCTURALES			
		Bajo			
		e. ANALISIS SISMICO			
		Análisis dinámico elástico			
		(Moda)			

**5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA**

Planos Arquitectónicos (0) / Anteproyecto aprobado por IDPC (11) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Planos Estructurales (45)

**6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO**

AREA Y LINEAS DE DESARROLLO EN EL PROYECTO CORRESPONDEN A LOS CONTENIDOS EN TITULOS DE PROPIEDAD. EL PROYECTO CUENTA CON RESOLUCIÓN N° 183 DEL 08 DE MARZO DE 2024 PROFERIDA POR EL I.D.P.C., POR ENCONTRARSE EN UN AREA DE PROTECCION DEL ENTORNO PATRIMONIAL, SEGUN LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 86 DEL DECRETO 986 DE 2021 Y RESOLUCION ACLARATORIA N° 98 DEL 04 DE JULIO DE 2024, EMISAS POR EL I.D.P.C.

MEDIANTE EL PRESENTE ACTO SE ADOPTAN NUEVO PLANO ARQUITECTONICO COMPLEMENTARIO A LA RESOLUCION APROBADA POR EL I.D.P.C. SIN QUE ELLO IMPLIQUE CAMBIO ALGUNO EN LA DECISION TOMADA POR EL CITADO INSTITUTO MEDIANTE EL PRESENTE ACTO SE APRUEBAN LOS PLANOS LINEALES DE CERRAMIENTO POSTERIOR Y TERRAZA. EL INTERESADO MANIFIESTA QUE EL IMPACTO AMBIENTAL CADA UNO, TENIENDO EN CUENTA LOS CRITERIOS DE CLASIFICACION DEL ARTICULO 248 DEL DECRETO 986 DE 2021, QUEDA SUFICIENTE A LA MITIGACION AMBIENTAL, SIN CONTROL DE RUIDO DE QUE TRATA LA RESOLUCION NACIONAL DEL I.D.P.C. EN LA FORMA QUE LA MODIFICACION SUJETTIVE DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 248 DEL DECRETO 986 DE 2021, CORRESPONDE A LA ALCALDIA LOCAL, Y A LA AUTORIDAD AMBIENTAL, RECHAZADA CUALQUIER ACCION DE REVISION.

El titular tiene la obligación de cumplir puntualmente las normas y especificaciones técnicas señaladas y cumplir a cabalidad la función de urbanización para las zonas intervenidas. El constructor responsable certifica que el proyecto cumple con las especificaciones de la Tabla 2 y 3 de la norma ISO 9001 y normas de construcción y materiales de producción controlada. Responde control de materiales según TIGU 01 de la NBR-072-2017 de 2017. Para el transporte y almacenamiento en el espacio público deberá observar las siguientes normas: La primera norma no aplica elaborada en el espacio público. Debe cumplir con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - ITC-B-1000. La instalación deberá cumplir con las normas mínimas establecidas por Colombia sobre temas de energía. El proyecto deberá facilitar el acceso y desplazamiento a personas con movilidad reducida según la señalización en el Decreto 1530 de 2010, AUTORIZADA EN LA RESOLUCION LICENCIA DE CONSTRUCCION O REMEDIACION DE LOS ANGELES DE CONFORMIDAD CON LAS NORMAS Y ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION, CONSERVACION Y ACCESIBILIDAD DEFINIDAS EN EL MANUAL DE ESPACIO PUBLICO O LA NORMA QUE HAGA SUO VIGENTE, MEDIANTE ESCRITO RADICADO HASTA EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 LA MANERA ANTERIOR CORAZO AL PLANEO MANIFIESTA OBLIGACIONES AL TITULAR DE EXPEDICION DE LICENCIA MEDIANTE QUE SE CONSTRUYA EN PARTE Y SERA NOTIFICADA DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCION BANDO RESISTENTE NOR-10 REVISOR SUPERVISOR TECNICO DE CONSTRUCCION CON LA LEY 1712 DEL 2014 Y DECRETOS 1320 DEL 2017. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DEL TITULO 1 Y 2 DE SEÑALADO. SEGUN EL LITERAL A.1.3.8.5 DE LA NORMA EL URDIZACION O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACORDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL OMBRO DE DISEÑO ESPECIFICADO. EL URDIZACION O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE PROYECTAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CALCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES, REVISADOS EN PLANOS ARQUITECTONICOS SEGUN LA RESOLUCION DEL I.D.P.C. DE 2017 DE LA COMISION ASISORA PERMANENTE PARA EL TENDIDO DE CONSTRUCCIONES BANDO RESISTENTE. PRESENTAR MEMORIA DE CARGA INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES REALIZADA POR EL ING. ROY ORLANDO BARRERO DAVILA CON N° P. 146.230344 FISCADO ACOMPAÑADO DE UN MEMORIAL DE RESPONDERIA Y UN INFORME, CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 4 DEL DECRETO 986 DEL 20 DE JUNIO DE 2021 QUE MODIFICA PARCIALMENTE LA LEY 1712 DEL 2014 Y DECRETOS 1320 DEL 2017, JULIO DE 2017 Y RESOLUCION 17 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2017.

NOTIFICARSE Y CUMPLIRSE

VIGENCIA Y PROLONGACION: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE CINCO (5) MESES. CONTIENE A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA. VIGENCIA DE LA LICENCIA ADMINISTRATIVA: Recurso de Reposición ante el Consejo de Urbanismo y el Recurso de Apelación ante el Subcomité Administrativo de la Secretaría Distrital de Planeación. No cubre otros depósitos por parte de la diligencia de radicación o de los (10) días siguientes a la misma.

DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 86 DEL DECRETO 986 DE 2021, MODIFICATORIO DEL ARTICULO 86 DE LA LEY 386 DE 1997, PARA LA EJECUCION DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE LA PARTICIPACION EN PLUSVALIA, EN RAZON A QUE EL EFECTIVO NO DIJO CONCEPTO NI SE ENCONTRABA INSCRITO EN EL FOLIO DE MANIFIESTA INSCRIPCIÓN DEL PRECIO, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 9 DEL DECRETO 200 DE 2020. EL INTERESADO ADECUO EL PAGO COMPROMISORIO DE CONSERVACION URBANISTICA DEL TENDIDO BANDO RESISTENTE POR VALOR DE \$37.260.700 CON BONO DE FINANCIAMIENTO, CONFORME POR VALOR DE \$37.260.700 CON BONO DE FINANCIAMIENTO DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2024 Y BONO DE GARANTIA DE CUMPLIMIENTO POR LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION MEDIANTE OFICIO N° 2024-04860 DEL 03 DE OCTUBRE DE 2024. EL PAGO DE CARGAS URBANISTICAS SE ADECUARON CON LAS RESERVA DE INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA PAJALÁ, ACUERDO Y ALICATADO SANITARIO DE QUE TRATA EL ARTICULO 11 DEL DECRETO 330 DE 2020. DEBERA REALIZARSE DETALLE DEL LOTE EN UN DIA SACAR INSCRITO A LA FECHA DE EJECUCION DE ESTA LICENCIA URBANISTICA Y PRESENTARLA ANTES DE LA EMISION DE AGUAS Y ALDARILLADO DE SOTATA. EL INCUMPLIMIENTO DE ESTA OBLIGACION CONSTITUYE CAUSA DE RESOLUCION DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. CUENTA CON RESOLUCION N° 205 DEL 10 DE SEPTIEMBRE DE 2024 POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA LA LIQUIDACION DEFINITIVA PARA EL PROYECTO URBANISTICO EDIFICIO RESIDENTE Y SE DETIENEN OTRAS DISPOSICIONES POR LA MANERA DE 207 DEL BANDO DE CONSTRUCCION BANDO RESISTENTE POR LA PRECISORA SOSTENIMIENTO COLPATRIA S.A. EN LA QUE SE DETERMINA QUE EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 SE RECIBIO EN LA OFICINA DE AGUAS Y ALDARILLADO ALFONSO BARRERA FOMENTO DE CONSERVACIONES URBANISTICAS PARA EFECTOS DEL ARTICULO 87 DEL BANDO DE CONSERVACIONES URBANISTICAS POR EL ACREDITADO INVERSIONES BONO 348.

**APROBACION CURADURIA URBANA No. 2 (P) - ARQ. MARIA ESTHER PEÑALOZA LEAL**

Vo. Bp. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA (P)
Alejandra Cepeda T.P. 252024-2410-02	Luis Enrique Sepúlveda Ruiz M.P. 25202309572CND	Rafael Nuñez Luna M.P. A25132004-7989619	Marcela Ramos Torres M.P. 25700-70365	

	CURADORA URBANA No. 2 - Bogotá D.C. (P)	Nº. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. MARIA ESTHER PEÑALOZA LEAL.	11001-2-24-0950	2
Acto Administrativo No.	11001-2-24-3534	FECHA DE RADICACIÓN	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 04 OCT 2024	FECHA DE EJECUTORIA: 24 OCT 2024	29-may.-2024	CATEGORIA: III

### 7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL	VALOR
Delineación Urbana	00024320004017	23-sept-24	2.736,26	\$113.117.000
Espacio Público	00024990088052	13-sept-24		\$127.563.750
RENDRO	RESOL252100924	20-sept-24		\$77.867.876

### 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 1763 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 al Título 10 del Libro 3 del Reglamento Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 40117 del 02 de abril de 2024 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 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 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. 2 - Bogotá D.C. (P)		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. MARÍA ESTHER PEÑALOZA LEAL.		11001-2-24-0950	3
Acto Administrativo No. 11001-2-24-3534		FECHA DE RADICACIÓN	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 04 OCT 2024		29-may-2024	
FECHA DE EJECUTORIA: 24 OCT 2024		FECHA DE RADICACIÓN DEBIDA FORMA	
		29-may-2024	
CATEGORÍA III			

En cumplimiento de lo establecido en el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el párrafo del artículo 17 del Decreto 1783 de 2021, procede este Despacho a dar respuesta de fondo a las objeciones presentadas por la señora ANDREA CORZO ALVAREZ, quien manifestó su deseo de hacerse parte de la actuación mediante comunicación radicada bajo el consecutivo de correspondencia No. VUR 24-2-020509 del 23 de septiembre de 2024.

La señora ANDREA CORZO ALVAREZ, manifestó en su escrito las siguientes objeciones y observaciones:

*"La solicitud de construcción indica un piso máximo de 8 pisos, sin embargo, sobre la terraza del proyecto, que correspondería a piso noveno (9), se construirá un restaurante o cafetería, esto indica que aumenta la medida de construcción, y es de mi interés conocer si esta circunstancia se encuentra permitida. No es claro el uso de la cubierta en el proyecto, en la que, en una zona de consolidación residencial pretende ponerse en funcionamiento un establecimiento de comercio.*

*- Además, el proyecto se desarrolla como "unidades de vivienda" dentro de una zona residencial, colindando especial y directamente con el Edificio Neo86, el cual es residencial en su totalidad. Por lo cual, se evidencia que habría un restaurante de tipo comercial operando, y generando todos los impactos de una actividad de esta categoría (emisiones, ruido, cocina, manejo de alimentos) aledaño a un edificio residencial y en la zona superior del edificio, es decir, superando los niveles de ruido permitidos y realizando una actividad comercial, lo que no es compatible con las solicitudes presentadas.*

*También, debe cumplir con la normatividad establecida para establecimientos comerciales, por lo que, en un proyecto de vivienda no debe ser contemplado. Esto, sin incluir los efectos ambientales de emisiones, ruido, actividad comercial, y manejo de vectores que puede generar esta actividad. Así las cosas, la presente manifestación, será extendida a la Secretaría de Ambiente de la ciudad de Bogotá D.C. y a la Secretaría de Hábitat respectivamente.*

*Ante la construcción de un restaurante en noveno piso, se ha de señalar varias afectaciones como propietaria que requiero sean tenidas en cuenta en el estudio de solicitud de la licencia de construcción, toda vez que se tratan de daños mayores:*

*La construcción del restaurante sobre la terraza del proyecto se traduce en un (sic) infraestructura adicional de más de 3 metros sobre el límite de construcción solicitado por la constructora.*

*- Lo anterior genera, que de mi apartamento que cuenta con la habitación principal y una terraza que colindan con el rooftop del proyecto, se pierdan alrededor de 20 metros lineales de visibilidad, y además quedaría el apartamento "encajonado" entre un muro de gran tamaño que soporta la infraestructura de un restaurante en el noveno piso. Lo cual, no tiene cabida absoluta dentro de las normas urbanísticas de la zona. Ante esta situación solicito comedidamente se realice una revisión urgente del caso.*

*La anterior objeción, se estructura en razón del perjuicio inminente a mi propiedad, toda vez que la terraza hace parte primordial del diseño del apartamento, y construir un muro sobresaliente para adecuar un restaurante, en un noveno piso que supera los 20 metros lineales, se constituye a todas luces como un perjuicio y un detrimento patrimonial elevado a mi propiedad. Lo anterior, teniendo en cuenta además de la norma de responsabilidad civil extracontractual respecto de perjuicios a obras y construcciones, se hace referencia a lo dispuesto por la Corte Suprema de Justicia Sala Civil, Sentencia SC-5122018 (11001310301620050015601) marzo 5 de 2018, en cuanto al detrimento patrimonial y daños por construcción de obras civiles.*

*Adicionalmente, y de acuerdo al deber de respeto de los derechos ajenos adquiridos, soportados por el título I) artículo 95 de la Constitución Política, y a lo establecido respecto de la responsabilidad civil por obra, se está configurando un daño producto del accionar del proyecto, toda vez que la obra además se superar la construcción solicitada y realizar una actividad comercial, generaría una lesión, menoscabo y detrimento del patrimonio a mi propiedad.*

*Esta situación configura un evidente nexo causal entre un desarrollo urbanístico sobre un noveno piso que menoscaba derechos y genera daño por responsabilidad civil en razón del detrimento patrimonial. Sumando a esto, operaciones inusuales de un establecimiento comercial por comida, en un proyecto de unidades habitacionales. Lo mencionado con anterioridad, aunado a que la zona es residencial y cuenta con dos edificaciones en la cuadra que son patrimonio arquitectónico; por lo que la afectación del proyecto es evidente.*

*Del acápite anterior, conforme a la norma urbanística, se concluye que el desarrollo de un proyecto per sé, no puede perjudicar ni modificar las condiciones de las viviendas colindantes, cuya construcción se dio con anterioridad al presente proyecto.*

*Otra circunstancia agravante y de especial importancia respecto al proyecto, es que el muro que soporta el restaurante por encima del noveno piso, colindaría con la habitación principal del apartamento de mi propiedad, lo que es un agravante importante respecto los lineamientos urbanísticos, a la seguridad, al derecho al debido descanso, a los lineamientos residenciales, ya que el daño y menoscabo como residentes y propietarios es altísimo.*

CURADORA URBANA No. 2 - Bogotá D.C. (P)		No. DE RADICACION	PAGINA
ARQ. MARÍA ESTHER PEÑALOZA LEAL.		11001-2-24-0950	4
Acto Administrativo No. 11001-2-24-3534		FECHA DE RADICACION	
FECHA DE EXPEDICIÓN 04 OCT 2024		29-may-2024	
FECHA DE EJECUTORIA 24 OCT 2024		FECHA DE RADICACION DEBIDA FORMA	
		29-may-2024	
		CATEGORIA III	

Lo indicado, con la precisión de que en esa habitación reside un menor de edad, por lo que el menoscabo al derecho del menor sería ampliamente afectado, y en caso de que así fuere, se tomarán las medidas jurídicas pertinentes. En la presente situación, no solo se presentan afecciones y menoscabo patrimoniales, sino que estamos ante la posibilidad de afección a los derechos constitucionales de protección del menor y al medio ambiente sano. Por lo que, insisto de manera amable, se estudien todas estas condiciones en el marco de la solicitud de licencia ambiental, y como propietarios afectados entramos a hacer parte de dicha solicitud.

Respecto de las objeciones al medio ambiente sano, el cual es un derecho fundamental constitucional, se suman las afecciones por los niveles de ruido que se pueden presentar en el caso que se expone, toda vez que se trataría de una operación de un establecimiento de comercio con fines de restaurante, comida, música, que afecta la salud, podría violar los topes de la nueva legislación sobre ruido expedida recientemente por el Congreso de la República. Esto indica, que adicionalmente a los derechos fundamentales mencionados, se suma el derecho a la salud. En dado caso, también debe copiarse preventivamente a la Secretaría de Ambiente quien es la Entidad encargada de los ruidos externos.

Aunado al detrimento patrimonial ya expresado, me permito indicar los impactos que genera el proyecto en cuanto a una inversión forzada, toda vez que, durante la construcción y una vez culminada la misma, tendría que reforzar mi vivienda con implementos de seguridad como rejas, marquesinas, cerraduras de seguridad, cámaras de seguridad. Ya que, si el proyecto es colindante de la manera planteada, el riesgo de intrusos en mi propiedad privada es altísimo. Y en caso de presentarse esta situación, nos encontraríamos en el campo de responsabilidad penal.

Así mismo, agradezco la rigurosidad para exigir al proyecto en caso de que este resulte viable, la separación y distancia requerida entre edificaciones de vivienda exigida por las normas legales colombianas relacionadas con obras civiles residenciales. Esto sin perjuicio de las objeciones expresadas puntualmente respecto de mi propiedad.

Por último, me permito remitir imágenes de mi vivienda y habitación de descanso principal, que colindaría con el muro de un restaurante, generando todo el daño mencionado.

Dadas las anteriores objeciones y observaciones, agradezco sean analizadas dentro de la revisión de la solicitud de licencia de construcción Nro. 11001-2-24-0950, y que sean tenidas en cuenta todas las afectaciones del proyecto, así como las especificaciones de zona de consolidación residencial.

Se presentan formalmente las objeciones y observaciones mencionadas, el objeto de que el proyecto de real cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollan o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional; y que la licencia urbanística implique la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta."

#### CONSIDERACIONES DEL DESPACHO:

Frente a la inquietud de la altura de la edificación, nos permitimos informar que la altura aprobada mediante Acto Administrativo No. 11001-2-24-3534 del 04 de octubre, corresponde a ocho (8) pisos, con 26.65 metros y sobre el último piso se plantea un hall de cubierta, el cual se encuentra definido en el numeral 1.1 del Decreto 603 de 2022, así: "Área cubierta que corresponde al punto fijo sobre la cubierta. En este hall se permite un área adicional, que no exceda en más de dos veces el área de ascensores y escaleras, en la cual se pueden incluir baños para personas en condición de discapacidad u otras áreas contabilizables como equipamiento comunal privado".

Adicionalmente en este nivel se plantean parte de las zonas verdes del Equipamiento Comunal, las cuales pueden corresponder a áreas libres recreativas, tal y como lo establece el numeral 1.3.2., literal A, del Decreto 603 de 2013.

En cuanto a los usos permitidos, nos permitimos señalar que el predio se encuentra dentro del Área de Actividad de Proximidad Generadora de Soportes Urbanos, según los mapas de Áreas de Actividad adoptados mediante Decreto 555 de 2021, área en la que el uso de Vivienda Multifamiliar Colectiva se encuentra permitido; sin embargo, para poder desarrollar este uso, se deben prever en primer piso, usos diferentes al uso residencial, motivo por el que el proyecto contempla una unidad de Comercio y Servicios Básicos Tipo 1, en el nivel de acceso de la edificación.

Producto de lo anterior dentro del expediente reposa Auto Declaración de Impacto Ambiental que evalúa aspectos ambientales tales como residuos peligrosos, presión sonora, emisiones atmosféricas por fuentes fijas, emisiones atmosféricas por olores, lo anterior al tenor de lo establecido en el artículo 246 del Decreto Distrital 555 de 2021. Con base en esta evaluación aportada por el solicitante se concluyó que el uso de Comercio y Servicios Básicos Tipo 1, arroja un BAJO IMPACTO AMBIENTAL.

Como se señaló en precedencia, el proyecto objeto de licenciamiento únicamente aprobó una edificación en ocho pisos con hall de cubierta y una unidad de Comercio y Servicios Básicos Tipo 1 en primer piso, tal y como se puede observar en los planos arquitectónicos adoptados con el citado Acto Administrativo.

CURADORA URBANA No. 2 - Bogotá D.C. (P)		No. DE RADICACION	PAGINA
ARQ. MARIA ESTHER PEÑALOZA LEAL.		11001-2-24-0950	5
Acto Administrativo No. 11001-2-24-3534		FECHA DE RADICACION	
		29-may.-2024	
		FECHA DE RADICACION DEBIDA FORMA	
		29-may.-2024	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 04 OCT 2024	FECHA DE EJECUTORIA: 24 OCT 2024	CATEGORIA: III	

Teniendo en cuenta que el predio se encuentra al interior de un área clasificada como Protección de Entorno Patrimonial, respecto de los inmuebles con nomenclatura Carrera 16 No. 86 B -31, Calle 86 No. 16 -38 y Calle 86 B No. 15-31, los cuales corresponden a Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico del ámbito Distrital con Nivel de Intervención N1, el artículo 85 del Decreto 555 de 2021, indica que:

*"(...) Dentro del área de protección de entorno patrimonial, toda modificación de volumetría, fachadas, cubiertas y ocupación de áreas libres de las edificaciones que sean visibles desde el Bien de Interés Cultural o al mismo tiempo con este, será sometida a aprobación previa del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural"*

En virtud de lo expuesto, mediante Resolución No. 153 del 08 de marzo de 2024, aclarada y corregida mediante Resolución No. 583 del 04 de julio de 2024, proferidas por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, se aprobó la intervención sobre los predios a que alude el presente Acto, como requisito previo para la expedición de la Licencia de Construcción, *"...en la modalidad de obra nueva y demolición total para una edificación de ocho (8) pisos, un sótano y cubierta plana, con una altura máxima de 26.65 m; la cual será destinada al uso de vivienda colectiva con setenta (70) unidades, y al uso comercial y de servicios tipo L..."*

Finalmente se indica que el proyecto aprobado cuenta con una separación sísmica a partir del cuarto piso, con una dimensión de 0.33 mts, llegando hasta una separación de 0.80 mts en el octavo piso, lo anterior en cumplimiento de las dimensiones reglamentarias que para tal efecto contempla la tabla A.6.5.1 de la NSR 10.

Ahora bien, respecto de las posibles afectaciones que puedan presentarse en el apartamento de su propiedad, por la puesta en marcha de un **"rooftop (terraza) con un restaurante o cafetería operado por la administración del edificio"**, basta señalar, como se ha dicho en precedencia, que en la cubierta de la edificación solamente está contemplado el hall de cubierta y la disposición de parte de las zonas verdes del Equipamiento Comunal, las cuales pueden corresponder a áreas libres recreativas, así las cosas, mediante el acto administrativo que mediante este acto se aprueba, no se autoriza la implementación de usos de comercio y servicios en ese nivel de la edificación.

Por lo expuesto, se aclara, que si bien el Curador Urbano se encarga de revisar el proyecto objeto de la solicitud, desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico con el fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas, de edificación y estructurales vigentes, no le está atribuida la competencia para ejercer la vigilancia y control urbanístico, para verificar, como en este caso que las obras se ejecuten de conformidad con el acto administrativo que las autoriza.

Tal competencia fue asignada, para el caso de Bogotá, a los alcaldes locales con la expedición del Decreto Ley 1421 de 1993 "Por el cual se dicta el régimen especial para el Distrito Capital de Santafé de Bogotá", mediante el cual se les confirió la atribución de "Vigilar el cumplimiento de las normas vigentes sobre desarrollo urbano, uso del suelo y reforma urbana." (Numeral 6°, artículo 86 Decreto Ley 1421 de 1993)

En el mismo sentido, el Acuerdo 079 de 2003 *"Por el cual se expide el Código de Policía de Bogotá"*, dispone en su artículo 193, que corresponde a los alcaldes locales en relación con la aplicación de las normas de convivencia, vigilar el cumplimiento de las normas vigentes sobre desarrollo urbano, usos del suelo y subsuelo y reforma urbana; además señala que éstos conocerán en primera instancia de los procesos por comportamientos contrarios a las reglas de convivencia ciudadana en materia de construcción de obras y urbanismo.

A su turno, el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del Decreto Nacional 1203 de 2017, consagra:

**"ARTÍCULO 2.2.6.1.4.11 Competencia del control urbano.** *Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general.*

De las normas transcritas, se infiere que la competencia de inspección y vigilancia de los alcaldes locales se circunscribe, para el caso de las licencias urbanísticas, a la verificación de la correspondencia de la obra con lo aprobado mediante acto administrativo y a que no se realicen obras donde no se cuenta con autorización expedida para tal efecto emitida por parte de la autoridad competente.

Así las cosas, este despacho considera resueltas las solicitudes realizadas por el tercero interviniente y concluye que las precitadas objeciones no constituyen un impedimento legal para la expedición del acto administrativo, razón por la que se procede a conceder la Licencia de Construcción en la modalidad de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL

	CURADORA URBANA No. 2 - Bogotá D.C. (P)		No DE RADICACION	PAGINA
	ARQ. MARIA ESTHER PEÑALOZA LEAL.		11001-2-24-0950	6
Acto Administrativo No.	11001-2-24-3534		FECHA DE RADICACION	
			29-may-2024	
			FECHA DE RADICACION DESIDA FORMA	
			29-may-2024	
FECHA DE EXPEDICIÓN	04 OCT 2024	FECHA DE EJECUTORIA	24 OCT 2024	
CATEGORIA: III				

Y CERRAMIENTO, en el trámite de la referencia para los predios ubicados en la CL 86 B 15 42 APARTAMENTOS 101, 201 y 301 de la Urbanización CHICO LAGO, de la Alcaldía Local de Chapinero, en Bogotá D.C., por cuanto el trámite solicitado se encuentra acorde con la norma urbanística vigente.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

APROBACION CURADURIA URBANA No. 2 (P) - ARQ. MARIA ESTHER PEÑALOZA LEAL				
Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA (P)
Mariana Ospina T.P. 120034-4066-3000	Luis Esteban Sánchez Ruiz M.P. 2520239572CND	Rafael Nuñez Lora M.P. A25132004-79999919	Marcela Ramos Torres M.P. 25700-70365	