0204

18DIC.

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR
1-2024-42952
Fecha: 2024-11-27 13:38:50
Anexos: 125+34 PLANOS
Número: RADICACIÓN DE DOCUMENTO PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES
Folios: 1
Tipo: COMUNICACIÓN RADICADA
Destino: SUBSECRETARIA DE INSPECCION VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
Origen: URBANIZADORA MARVAL S.A.S.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

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
VERSION 16

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social		2. Identificación	Número
URBANIZADORA MARVAL SAS		NIT	830.012.053-3
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)	4. Identificación del representante legal	5. Registro para la enajenación de inmuebles	
RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA	13.832.694	96058	
6. Dirección	7. **Si autorizo a ser comunicado y/o notificado** al Correo electrónico:	8. Teléfono	
Av. El Dorado No. 69 A - 51, Torre B Piso 4	dtorresg@marval.com.co	601 7455565	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda	10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa
VERDANIA BOSQUES DE GUAYMARAL	ETAPAS 4 Y 5 (TORRES 1 Y 2)

11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación:
266 **APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP**

12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual)	13 Localidad – UPZ	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL
AK 45 209 50	Usaquén - UPZ 1 PASEO DE LOS LIBERTADORES	N/A

14. Estrato	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA)	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA
4	**1.054**	(Convencionales Discapacidad Cero emisiones)

16. Licencia de urbanismo	Fecha de ejecutoria	Curaduria	17. Licencia de construcción	Fecha de ejecutoria	Curaduria
RES 11001-3-24-1300	26-jun-2024	3	LC 11001-1-24-1036	**30-sept.-2024**	1

18. Área del lote según licencia de construcción (m²)	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²)	20. Área a construir para esta radicación (m²)
12981.04	50776.99	50776.99

21. Afectación por fenómenos de remoción en masa	22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos %	23. Oficio del aval, con Radicación N°
Amenaza BAJA y **NO requiere obras de mitigación**		

24. Chip(s)	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s)
AAAA0142KHTO	50N20913557

26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto.
0,3% **$ 264.515.613**	01-may.-2028

28. Estará sometido a Propiedad horizontal?	Escritura número	Fecha	Notaria
SI			

29. Tiene Gravamen hipotecario?	Escritura número	Fecha	Notaria
NO			

30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número	Fecha	Notaria
NO				

31. Tiene Fiducia de administración recursos?	Entidad Fiduciaria	Contrato	Fecha	Vigencia	Prórroga
SI	FIDUCIARIA BOGOTÁ SA	2-3-115549	**23-ago.-2023**	**23-ago.-2026**	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

1. 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.
2. Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
3. 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.
4. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando este es diferente al solicitante.
5. Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
6. 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)

CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ
Nombre y firma del solicitante
Persona natural. Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 4000202402 04 - **FECHA 27 NOV 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:

18 DIC 2024

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 de 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.

MARVAL

CONJUNTO RESIDENCIAL VERDANIA - BOSQUES DE GUAYMARAL
PROMESA DE COMPRAVENTA

El presente documento contiene una Promesa de Compraventa que se desarrolla en dos partes a saber:

I PARTE: TERMINOS DE REFERENCIA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA II PARTE: DESARROLLO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

I PARTE

TÉRMINOS DE REFERENCIA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

I. **PARTES INTERVINIENTES** (en lo sucesivo las Partes):

a. **PROMITENTE VENDEDOR: URBANIZADORA MARVAL S.A.S** con NIT XXXXXX, con domicilio principal en la ciudad de Bucaramanga y sucursal en la Ciudad de Bogotá DC. , Sociedad constituida por escritura pública número XXXXXXXXXXX, de la Notaría Cuarta de Bucaramanga, registrada debidamente en la Cámara de Comercio de Bucaramanga, le corresponde la Matrícula Mercantil Número XXXXXX (en lo sucesivo "EL PROMITENTE VENDEDOR") representado para la firma de este Contrato por: **XXXXXXXXXX**, mayor de edad, vecina de Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXX** expedida en la ciudad de XXXXX, quien obra en calidad de APODERADA de la Sociedad que gira bajo la razón social **URBANIZADORA MARVAL S.A.S**. con NIT XXXXXXX, debidamente facultada mediante poder otorgado por el Representante Legal en los términos establecidos en la Escritura Pública número XXXX del X de XXX de XX de la Notaria Tercera (3ª) de Bucaramanga, tal y como consta en el Certificado de Cámara de Comercio de dicha sociedad.

NOTIFICACIONES: Avenida el Dorado No. 69A - 51, Torre A local 110, Bogotá, con comunicaciones dirigidas a DIRECCIÓN DE TRÁMITE Y CARTERA – **URBANIZADORA** MARVAL S.A.S- SUCURSAL BOGOTA-, Teléfono: 7455565.

b. PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES): **XXXXXXXXXX**, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía XXXXXXX expedida en BOGOTA, de estado civil XXXXXXXXX, vecina de Bogotá con una participación del 100% (en adelante "**EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**"), obrando en su(s) propio(s) nombre(s).

NOTIFICACIONES: XXXXXXXXXXXX

I. INMUEBLE(S) OBJETO DE CONTRATO [en adelante EL INMUEBLE o (LOS) INMUEBLE (S)]

TORRE X APARTAMENTO XXXX Hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL CONJUNTO RESIDENCIAL VERDANIA - BOSQUES DE GUAYMARAL**
, ubicado en el Ciudad de Bogotá, cuyo acceso es a través de la dirección provisional: Calle 170 con Cra 9

Los linderos de este inmueble serán plenamente identificados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual será tramitado posteriormente.

A el (los) inmueble(s) le corresponde el folio de matrícula "No. en desarrollo" de la oficina de registro de instrumentos públicos Zona Norte de Bogotá.

A el (los) inmueble(s) le corresponde uso del parqueadero común de uso exclusivo No. xxx y el depósito común de uso exclusivo No. XXXX

No. de matrícula en mayor extensión: 50N-20913557

III. FECHAS Y PLAZOS CLAVES DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL

a. FECHA DE FIRMA DE LA PROMESA: XXXXXX

b. FECHA DE ENTREGA DE EL INMUEBLE: Dentro de los 60 días siguientes al pago total del precio del inmueble, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en la cláusula Séptima del presente contrato.

c. FECHA DE FIRMA DE LA ESCRITURA DE VENTA: La escritura mediante la cual se dará cumplimiento al presente contrato, se firmará por ambas partes al vencimiento de xxxxx días calendario, contados a partir del día siguiente de la fecha de firma de este contrato; siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en la cláusula Sexta y se otorgará en la Notaria xxxx de Bogotá a las tres (3) de la tarde.

IV. PRECIO Y FORMA DE PAGO

a. Precio total de venta de EL INMUEBLE:
XXXX

b. Dineros entregados a la fecha $ XXXX

C. Saldo por Cancelar: $XXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX

Los pagos deberán efectuarse exclusivamente en el BBVA S.A, en cualquier oficina del país, a nombre de **URBANIZADORA MARVAL S.A.S.** Nit XXXXXXXXX a través del proceso de recaudo electrónico, presentando al cajero el extracto de cuenta con código de barras que recibirá mensualmente **EL(LOS) PROMINENTE(S) COMPRADOR(ES),** de acuerdo con el procedimiento indicado en la Cláusula Tercera de la II Parte de esta Promesa.

V. VALOR DE LA CLÁUSULA PENAL: Se pacta como cláusula penal moratoria por cualquier incumplimiento de las partes la suma de $XXXXX, sobre el Valor del inmueble, de conformidad con los postulados establecidos en la Cláusula Décima Primera de la II Parte de esta Promesa.

BUCARAMANGA
Metropolitan Business Park
Cra. 29 No. 45 - 45 Piso 18
PBX (7) 633 3987

BOGOTÁ
Avda. El Dorado No. 69A - 51
Torre B Piso 4
PBX (1) 745 5565

BARRANQUILLA
Cra. 57 No. 99A - 65
Torres del Atlántico,
Torre Sur Piso 17
PBX (5) 385 3162

CALI
C. C. Holguines Trade Center
Cra. 100 No. 11 - 60 Local 226A
PBX (2) 485 0640

CARTAGENA
Edificio Concasa Piso 11
Centro - Sector La Matuna
PBX (5) 651 7004

MARVAL

DESARROLLO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos, **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, conjuntamente **LAS PARTES** (ó las Partes), identificados en el numeral I de la I Parte de la presente Promesa (Términos de Referencia), se celebra el presente Contrato de Promesa de Compraventa el cual se rige bajo las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO. EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a título de venta real y material a favor de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), y éste se obliga a adquirir a igual título, el derecho de dominio y posesión que tendrá y ejercerá sobre el (los) inmueble(s) mencionado(s) en el numeral II de la I Parte del presente Contrato de Promesa de Compraventa (Términos de Referencia), el (los) cual(es) hará(n) parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL VERDANIA - BOSQUES DE GUAYMARAL**, ubicado en la ciudad de Bogotá, con acceso por la portería común cuya nomenclatura provisional es: Calle 170 con Cra.9 El (los) inmueble(s) objeto de esta Promesa de Compraventa tendrá(n) el área construida aproximada, los linderos y área privada mencionada en el numeral II de la I Parte de este Contrato (Términos de Referencia) y/o que se definirán en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO PRIMERO. No obstante la mención de la cabida y linderos, la compraventa se otorgará como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El área privada es menor, atendiendo el descuento de muros, Columnas, ductos y fachadas comunes.

SEGUNDA. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN. Mediante la Escritura pública No. ESCRITURA 12015 del 25-10-2023 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D, fue transferido el predio denominado lote de terreno a título de restitución en fiducia mercantil, el predio en mayor extensión 50N-20913557 a Urbanizadora Marval SAS quien desarrolla el proyecto de las unidades que conforman el proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL VERDANIA - BOSQUES DE GUAYMARAL.**

TERCERA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio y forma de pago de (los) inmueble(s) prometido(s) en venta es el indicado en el numeral IV de la I Parte y en la presente cláusula, obligándose EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a pagar ese valor a EL PROMITENTE VENDEDOR puntualmente, de acuerdo con el procedimiento de pago que a continuación se describe.

Los pagos deberán efectuarse exclusivamente en el Banco BBVA en cualquier oficina del país, a nombre de **URBANIZADORA MARVAL S.A.S**, S.A., NIT XXXXX, a través del proceso de recaudo electrónico, presentando al cajero el extracto de cuenta con código de barras que recibirá mensualmente EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), a la dirección registrada en el numeral I Literal b. de la I Parte de esta Promesa de Compraventa (Términos de Referencia). Una vez efectuado el pago y registrado en el sistema del

Banco, al día hábil siguiente, aparecerá el reporte de pago en el sistema de cartera de EL PROMITENTE VENDEDOR.
No será posible efectuar pagos mediante recibos de consignación del Banco o a través de transferencias electrónicas. Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), por cualquier circunstancia, no recibiese el extracto de cuenta en la dirección registrada o éste se extravía, deberá solicitar una copia a EL PROMITENTE VENDEDOR, siendo claro que el no recibir la cuenta no constituirá causa o justificación para no cancelarla, ni será obstáculo para que se causen a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR los correspondientes intereses por mora. El original de la consignación debe conservarla EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), entregando copia de los comprobantes respectivos si así lo solicita EL PROMITENTE VENDEDOR, a la dirección registrada en este Contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cancelará el precio del (los) inmueble(s) con recursos propios provenientes de fuentes lícitas. Se acuerda de manera expresa que no se recibirán pagos en las oficinas de EL PROMITENTE VENDEDOR, por cuanto éste ni ninguno de sus dependientes o representantes están facultados para recibir pagos de las cuotas pactadas en el negocio, por lo tanto todos los pagos sin excepción se deben realizar a través del sistema de recaudo electrónico indicado en la presente cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Ambas partes declaran de común acuerdo que si EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) no cancelaren las respectivas cuotas que trata la presente cláusula, dentro de los respectivos plazos que se han fijado, deberán pagar al PROMITENTE VENDEDOR un interés de mora a la tasa máxima legal vigente certificada por la Superintendencia Financiera, al momento del atraso.

PARÁGRAFO TERCERO. Si el retraso en una o más cuotas fuere superior a sesenta (60) días calendario, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá optar por exigir por última vez el pago o el cumplimiento y satisfacción de las obligaciones, de lo contrario EL PROMITENTE VENDEDOR dará por terminado el presente contrato.
PARÁGRAFO TERCERO. No se recibirá en pago del precio Cheque de otras plazas. En el evento en que el Banco por alguna razón reciba el cheque de otras plazas, el precio de la comisión bancaria correrá por cuenta de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).

PARÁGRAFO CUARTO. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), como por ejemplo, no contar con fondos suficientes, u otra causal cualquiera imputable a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago, y además se
Causará a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

PARÁGRAFO QUINTO. EL PROMITENTE VENDEDOR queda facultado para descontar el valor de la comisión que se haya causado por los pagos efectuados con tarjeta débito y/o crédito y el impuesto de gravamen financiero.

PARÁGRAFO SEXTO. Los pagos que haga EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)serán aplicados

primero al pago de intereses que tenga pendientes de cancelación por cualquier concepto, y demás sumas de dinero a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR estipuladas en esta Promesa, en tanto que los excedentes se abonarán al precio del (los) inmueble(s).

PARÁGRAFO SÉPTIMO Si el pago del último recurso y/o de los gastos notariales, boleta fiscal y registro, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) lo realiza con cheque de gerencia y/o cheque de cuenta personal, debe efectuar el pago con cinco (5) días hábiles de anticipación a la fecha de la firma de la escritura y entrega del inmueble, término dentro del cual se verificará que el dinero haya ingresado efectivamente en la cuenta de EL PROMITENTE VENDEDOR, de lo cual dependerá que se pueda suscribir la escritura y perfeccionar la entrega.

CUARTA. PROHIBICIÓN DE CESIÓN. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obliga (n) a no ceder a ningún título los derechos y obligaciones que para ellos se derivan de la Promesa de Compraventa contenida en este documento sin la aceptación expresa y escrita del PROMITENTE VENDEDOR.
En el evento de fallecimiento de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), la cesión de los derechos quedará condicionada al contenido de la escritura o sentencia de sucesión, siempre y cuando a quien se le asignen por herencia los derechos contenidos en esta promesa de venta, acredite la capacidad de pago para continuar con el pago del saldo del precio.

QUINTA. SOLICITUD DE CREDITO O TRAMITACIÓN DE CONTRATO DE LEASING. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) manifiesta(n) conocer las condiciones que la entidad financiera exige para otorgar el crédito y el desembolso correspondiente, y se obliga(n) para con el PROMITENTE VENDEDOR a radicar todos los documentos exigidos en la entidad financiera, obligación que deberá(n) cumplir en un plazo máximo de ocho (8) días calendario, contados a partir del presente documento y/o comunicación expresa de parte del PROMITENTE VENDEDOR mediante la cual le solicita dar inicio a la solicitud de crédito lo anterior porque EL PROMITENTE VENDEDOR debe hacer las respectivas subrogaciones ante la entidad financiera a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) en un plazo prefijado y que la demora en allegar los documentos necesarios, constituye un aumento en los costos financieros a cargo de EL PROMITENTEVENDEDOR, provocados por la demora de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES). Si después de los ocho (8) días de plazo de que se ha hablado anteriormente, llegaren a cumplirse quince (15) días más sin que EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), haya(n) allegado y presentado todos los documentos exigidos para el otorgamiento del crédito, el PROMITENTE VENDEDOR se reserva el derecho de resolver el contrato de promesa de compraventa o exigir su cumplimiento, , quedando de esta manera en libertad de vender o prometer en venta el inmueble a que se refiere el presente contrato a cualquier tercero y procederá a devolver los dineros recibidos sin reconocer tasa de interés alguno, dentro de los siguientes sesenta (60) días con deducción previa de la cláusula penal moratoria.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de que el préstamo anterior no sea concedido a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), o le sea concedido por un valor inferior por causa distinta a su culpa o su dolo, y que ello impida el cumplimiento de la presente promesa, EL PROMITENTE VENDEDOR deberá restituir los dineros de él recibidos, por razón de esta promesa sin reconocer tasa de interés alguna en un plazo máximo de 60 días contados a partir de la fecha de la carta de negación. Si el préstamo no es concedido a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) por presentar malas referencias con el sector financiero el PROMITENTE VENDEDOR deberá restituir los dineros de él recibidos, por razón de esta promesa sin

reconocer tasa de interés alguna y previa deducción de la Cláusula Penal Moratoria en un plazo máximo de sesenta (60) días a partir de la fecha de la carta negación del respectivo crédito.

PARAGRAGO SEGUNDO: El PROMITENTE VENDEDOR o un representante suyo podrá colaborar sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho, con EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) en el trámite de los documentos con destino a una Entidad Financiera, lo cual no los exonera ni disminuye la responsabilidad de aquél(los), la cual es exclusivamente de su cargo.

SEXTA. FIRMA DE LA ESCRITURA. La escritura pública de compraventa se otorgará al cumplimiento del término, notaría y hora fijado en el numeral III, literal c, de la I Parte del presente Contrato de Promesa de Compraventa (Términos de Referencia) siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones: a) que EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), se encuentre (n) a paz y salvo en el pago de la cuota inicial, b) Se encuentra debidamente legalizado el crédito hipotecario o leasing, c) radicación en las oficinas de EL PROMITENTE VENDEDOR del paz y salvo financiero emitido por la entidad financiera debidamente diligenciado, d) que EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), se encuentre (n) a paz y salvo en el pago de los gastos notariales, boleta fiscal y registro y el impuesto predial,, e) Suscripción al momento de la firma de la escritura pública de venta del pagaré en blanco con carta instrucciones que garantiza el monto del crédito pendiente del desembolso. Este plazo puede ser ampliado de común acuerdo por las partes por un término no superior al inicialmente pactado.

SÉPTIMA. ENTREGA DE EL (LOS) INMUEBLE(S). EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar el inmueble objeto del presente contrato dentro del plazo establecido en el numeral III, literal b, de la I Parte del presente Contrato de Promesa de Compraventa (Términos de Referencia), siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones: a) Se haya firmado por parte de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) la escritura de Venta e Hipoteca b) Se produzca a cargo de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), el correspondiente desembolso del crédito por parte de la entidad financiera. c) que EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), se encuentre (n) a paz y salvo en el pago de todas las sumas de dinero que se ha (n) comprometido pagar al PROMITENTE VENDEDOR, incluyendo los gastos notariales, boleta fiscal y registro. En el caso específico del impuesto predial, EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) REEMBOLSARÁ, previamente a la firma de la escritura Pública de compra venta y entrega del inmueble, el valor proporcional al impuesto pagado por el año que le corresponda en relación con el tiempo que ocupara el inmueble durante ese mismo año gravable cancelado ya por el PROMETIENTE VENDEDOR como prerrequisito para formalizar la transferencia del bien.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR entregará dicho inmueble con todas las servidumbres activas y pasivas que tenga legalmente constituidas e igualmente lo entregará a paz y salvo por concepto de pago de impuestos prediales y gravámenes de valorización, siendo de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)los impuestos y demás gravámenes que se causen a partir de la fecha de la firma de la escritura, exceptuando el de una eventual valorización que se causare o liquidare a partir de la fecha de aceptación de la oferta de venta, el cual será de cargo de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).

PARÁGRAFO SEGUNDO: SI EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no se presenta(n) a recibir el inmueble objeto de esta promesa en la fecha de entrega convenida y se han cumplido todas las

MARVAL

condiciones para la entrega relacionadas en esta cláusula, serán de su cargo los servicios públicos y la administración que se causen a partir de la fecha de entrega aun cuando EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no se acerque a recibirlo. Las llaves del inmueble quedarán a su disposición en la Obra y se entenderá perfeccionada la entrega del inmueble a partir de la fecha de suscripción de la escritura pública de venta.

PARÁGRAFO TERCERO: La PROMITENTE VENDEDORA queda exonerada de toda responsabilidad por la no entrega de los inmuebles prometidos en venta, en la fecha pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, como por ejemplo la huelga decretada de su personal o el de sus proveedores o contratistas, y en general por cualquier eventualidad que directa o indirectamente retrase, con causa justificada, la terminación del proyecto. Se considera fuerza mayor el retraso de las empresas de servicios públicos en la acometida de los correspondientes servicios, no obstante el pago oportuno de tales derechos. En tal caso, el plazo se prorrogará sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o al caso fortuito, siempre y cuando no sea por culpa de la PARTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO CUARTO: Es entendido que el (los) inmueble (s) prometidos en venta se entregará(n) a EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), cuando este(n) provisto de los servicios públicos de energía, gas y acueducto y en funcionamiento de los servicios públicos. Así en el evento de que las respectivas empresas públicas, sin culpa de El PROMITENTE VENDEDOR no los hubiere instalado y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de El PROMITENTE VENDEDOR.

OCTAVA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO. EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que el inmueble que se promete en venta es de su exclusiva propiedad, que no lo ha enajenado ni prometido en venta a ninguna otra persona, que se halla libre de embargos, demandas civiles, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, limitaciones o desmembraciones de dominio, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, Servidumbres, patrimonio de familia inembargable, en cuanto a hipotecas se encuentra vigente la constituida sobre el lote en mayor extensión a favor del BANCO ----------, mediante escritura pública número ----------
--------debidamente registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, la cual se cancelará parcialmente respecto a este inmueble, previo el pago del precio del mismo.

NOVENA. DESTINACIÓN. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) se compromete(n) a destinar el inmueble en forma exclusiva para vivienda, todo de conformidad con lo que sobre el particular establezca el Reglamento de Copropiedad.

DÉCIMA. Que el inmueble vendido, cuenta con todas las obras de urbanismo exigidas por el Municipio, tales como redes de agua, luz, alcantarillado, gas natural, vías pavimentadas y/o en concreto, así como zonas verdes, y también se hará la respectiva acometida interna de teléfono. Los valores correspondientes a la instalación y matrículas definitivas de los servicios públicos de agua, luz y gas, estarán a cargo de EL PROMITENTE VENDEDOR.

PARÁGRAFO. El cobro de conexión de energía eléctrica, será asumido por el COMPRADOR, por cuanto hace referencia al valor que debe cancelar el usuario para colocar en funcionamiento el servicio público,

de acuerdo con lo señalado en las Resoluciones 108 y 225 de 1997 de la CREG y condiciones uniformes de la empresa prestadora del servicio.

DÉCIMA PRIMERA. CLÁUSULA PENAL: Se pacta como cláusula penal moratoria por cualquier incumplimiento de las partes la suma establecida en el numeral V de la I Parte del presente Contrato de Promesa de Compraventa (Términos de Referencia), sin que sea inconveniente el que se puedan demostrar otros perjuicios, para lo cual, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) autoriza (n) desde ahora al PROMITENTE VENDEDOR para el caso en que el (ellos) sea (n) el (los) incumplido (s) descuente (n) el valor de esta cláusula del monto de los dineros entregados a buena cuenta del inmueble que se relaciona en este documento, hasta la fecha del incumplimiento.

PARÁGRAFO PRIMERO. Del valor descontado por concepto de cláusula penal, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) podrá imputar el 60% de dicho valor a una nueva compra que realice con EL PROMITENTE VENDEDOR, como pago de la última cuota del nuevo negocio, siempre y cuando la nueva compra la realice en un término de 2 años contados a partir de la fecha en que se dejó sin efecto la promesa de compraventa, sin el reconocimiento de intereses, ni corrección monetaria. Este derecho no podrá cederse.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En el evento en que EL PROMITENTE VENDEDOR apruebe un cambio de ubicación EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) asume el valor de un salario mensual vigente, el cual será descontado de los dineros que serán trasladados para la compra del otro inmueble sobre el cual versa el cambio de ubicación.

PARÁGRAFO TERCERO. En caso que EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) contrate una reforma sobre el inmueble que se promete vender y luego decida retractarse de la reforma y esta no haya sido ejecutada, se cobrará una multa del VEINTE POR CIENTO (20%) del valor de la reforma. En caso de haber sido ejecutada de forma total o parcial no se hará devolución de los dineros pagados para cancelar la obra contratada, lo cual acepta EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).

PARÁGRAFO CUARTO. Si obtenida la aprobación del crédito, el desembolso del mismo no se perfecciona porque se alteró negativamente la capacidad de endeudamiento de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) y la escritura pública de compra venta e hipoteca se ha suscrito, EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) asume(n) el pago de intereses de plazo a la tasa máxima legal permitida, desde la fecha de firma de la escritura pública de venta, hasta la fecha en que el desembolso se perfeccione. Si pasados 30 días hábiles desde la fecha de la escritura y no se obtiene el desembolso por la razón antes expuesta, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) acepta(n) la rescisión del contrato de venta para lo cual EL PROMITENTE VENDEDOR deberá restituir los dineros de él recibidos, sin reconocer tasa de interés alguna y previa deducción de la Cláusula Penal Moratoria en un plazo máximo de sesenta (60) días a partir de la rescisión del contrato de venta.

DÉCIMA SEGUNDA. AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), en el evento de que el(los) inmuebles(s) objeto del presente contrato de promesa de compraventa, se encuentre(n) o vaya(n) a ser afectados a vivienda familiar, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, se obliga(n) a que el cónyuge o el(la) compañero(a) permanente, comparezca a otorgar la escritura pública de compraventa.

MARVAL

DÉCIMA TERCERA. Los Gastos que ocasione el otorgamiento de la escritura de compraventa tales como: derechos notariales, de registro y boleta fiscal correrán por partes iguales entre los contratantes. Los gastos que ocasione la escritura de hipoteca, tales como derechos notariales, de registro, boleta fiscal, impuesto del valor agregado, los honorarios del perito, el abogado, timbre del pagare, constitución afectación a vivienda familiar, correrá en su totalidad por cuenta de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).

DÉCIMA CUARTA. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran finalmente que conocen la localización, características y especificaciones del inmueble objeto de la presente Promesa de Compraventa, por haber sido suficientemente ilustrados al respecto, haber tenido a la vista los planos y el diseño tanto del conjunto como de la unidad de vivienda, reconociendo que el proyecto puede sufrir variaciones en su modulación, construcción y diseño, las cuales acepta(n) desde ya con la firma de la presente promesa de compraventa.

DÉCIMA QUINTA. DECLARACIÓN DE EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) SOBRE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES. Por medio de este documento, en mi calidad de titular de la información o representante legal del mismo, obrando en este documento como EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autorizo en forma expresa y libre de todo apremio, al PROMITENTE VENDEDOR , a dar tratamiento a mis datos personales a efecto de: a) El desarrollo de su objeto social principal y de la relación contractual que nos vincula, lo que supone el ejercicio de sus derechos y deberes dentro de los que están, sin limitarse a ellos, la atención de mis solicitudes, la construcción y entrega del respectivo inmueble sujeto al negocio jurídico de compraventa, efectuar la tradición del inmueble objeto de la compraventa -Título-, entre otros. b) La estructuración de ofertas comerciales, y la remisión de información comercial sobre productos y/o servicios a través de los canales o medios que EL PROMITENTE VENDEDOR., establezca para tal fin u objeto c) La adopción de medidas tendientes a la prevención de actividades ilícitas-Ley 190 de 1995, especialmente el artículo 43 Ley 1121 de 2006 y Ley 599 de 2000 (Nuevo Código Penal) Capítulo Quinto Lavado de Activos-. d) La remisión de mi información a las entidades financieras que financian el proyecto sobre el cual versa esta promesa de compraventa. e) Tercerizar la gestión de cobro de la cartera de los proyectos en venta y del proceso de trámite. f) Verificación de mi historial crediticio. g) Informarme sobre sus políticas contables y financieras o de pagos. La presente autorización se hace extensiva a quien represente los derechos del PROMITENTE VENDEDOR y/o a quien éste contrate para el ejercicio de los mismos, o a quien éste ceda sus derechos, sus obligaciones o su posición contractual a cualquier título, en relación con los productos o servicios de los que soy titular.

Así mismo a los terceros con quien EL PROMITENTE VENDEDOR, establezca alianzas comerciales, financieras o negociaciones, etcétera, a partir de las cuales se ofrezcan productos o servicios en el área de la construcción, que puedan ser de su interés o del cliente. Esta autorización permanecerá vigente, hasta tanto sea revocada directamente por su titular EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y cuando no exista ningún tipo de relación con EL PROMITENTE VENDEDOR., o no se encuentre vigente algún producto o servicio derivado de esta autorización. La autorización incluye todo lo relacionado

con la información relativa a mi comportamiento crediticio, financiero, y comercial dentro de la ejecución y perfeccionamiento de los actos jurídicos de compraventa y perfeccionamiento del mismo. Así mismo, en mi calidad de titular de la información o representante legal del mismo, autorizo de manera irrevocable y expresa al PROMITENTE VENDEDOR., para que consulte, solicite, suministre, reporte, procese, obtenga, recolecte, compile, confirme, intercambie, modifique, emplee, analice, estudie, conserve, reciba y envíe toda la información que se refiere a mi comportamiento crediticio, financiero, comercial, a cualquier Operador de Información debidamente constituido o entidad que maneje o administre bases de datos con fines similares a los de tales Operadores, dentro y fuera del territorio nacional, de conformidad con lo establecido en el ordenamiento jurídico. Esta autorización implica que esos datos serán registrados con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de mis obligaciones crediticias, financieras, comerciales. En consecuencia, quienes tengan acceso a esos Operadores de Información podrán conocer esa información de conformidad con la legislación vigente.

En constancia de lo anterior, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y **EL PROMITENTE VENDEDOR** firman en tres (3) ejemplares del mismo tenor y valor probatorio, el día señalado en el Numeral III, literal a. de la Parte I de este documento (Términos de Referencia). Las Partes manifiestan que esta Promesa de Compraventa expresa en forma completa y exclusiva el acuerdo celebrado entre éstas y por lo tanto sustituye todos los acuerdos previos, orales y escritos a partir de la fecha de firma de la presente Promesa, salvo los contenidos en la oferta de venta los cuales hacen parte integral del presente contrato. Las modificaciones que no consten por escrito se tendrán por no válidas. Las Partes dejan claro que se señala como domicilio contractual la ciudad de Bogotá.

EL PROMITENTE VENDEDOR

_____

URBANIZADORA MARVAL S.A.S.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Apoderado(a) General

EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)

_____

XXXXXX
CC XXXX expedida en XXXX

/2024.- Pág. 1

NOTARIA xx DE BOGOTÁ D.C.

REPÚBLICA DE COLOMBIA

Escritura:

Fecha:

OTORGADA EN LA NOTARIA xxxxx) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.----------

MATRICULA INMOBILIARIA: **xxxx** ----------

CEDULA(S) CATASTRAL(ES) No.(s): **xxxxxxxxxxx**

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (X)-RURAL ( ) ----------

BOGOTA D.C. ----------

UBICACIÓN Y DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: **APARTAMENTO NÚMERO xxxxxxxxxxx** ----------

CODIGO	ACTO JURÍDICO	VALOR ACTO
0125	COMPRAVENTA	xxxxxxxxxxx
		xxxxxxxxxxx
0304	AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR	

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

DATOS PERSONALES ---------- **IDENTIFICACIÓN**

PRIMERA PARTE

COMPRAVENTA

VENDEDORA: ----------

URBANIZADORA MARVAL S.A.S.----------NIT. XXXXXXXX

COMPRADOR(A,ES) HIPOTECANTE(ES)

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

SEGUNDA PARTE

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA

RESPECTO DE ESTE INMUEBLE

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Representado por: xxxxxxxxxxxxx

En Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, a **días del mes de del año dos mil xxxxxxxxxxxxx)**, ante mí **xxxxxxxxx** se otorgó Escritura Pública de **COMPRAVENTA, HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA y CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE,** que se consigna en los siguientes términos: ----------

PRIMERA PARTE

COMPRAVENTA

OTORGANTES COMPARECIENTES CON MINUTA PREVIAMENTE RECIBIDA POR CORREO ELECTRÓNICO: ----------

Compareció con minuta escrita: **xxxxxxxx**, mayor de edad, vecina de Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número xxxxx expedida en xxxxxxx, quien obra en calidad de **APODERADA GENERAL** de conformidad con el poder general conferido mediante la escritura pública número dos mil novecientos cuarenta y uno xxx otorgada en la Notaría Tercera (3ª) del Círculo de Bucaramanga, adicionado mediante escritura pública número quinientos veintitrés (523) de fecha veintiocho (28) de febrero de dos mil diecinueve (2019) de la Notaría Tercera (3) del Círculo de Bucaramanga, en nombre y representación de la sociedad **URBANIZADORA MARVAL S.A.S.,** xxxxxxxxxxxxxxx **NIT XXXXXXXXX**, sociedad colombiana, domiciliada en Bogotá D.C., constituida a través de la escritura pública número XXXXXXX de la Notaría Cuarta (4a.) del Círculo de Bucaramanga, inscrita el XXXXXX con Matrícula Mercantil No. XXXXXXXXXX tal como consta en el certificado de Existencia y Representación Legal que se protocoliza junto con este instrumento público, sociedad que para los efectos de este contrato se denominará **LA SOCIEDAD VENDEDORA** por una parte y por la otra, ----------

xxxxxxxxxxxxx, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número xxxxxxxxx de Bogotá,

quien dijo ser, bajo la gravedad de juramento, de estado civil **xxxxxxxxxx,** quien(es) obra(n) en nombre propio y quien(es) en adelante se denominará(n) **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES),** y manifestaron que han celebrado el presente contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas: ----------

PRIMERA. OBJETO. LA SOCIEDAD VENDEDORA transfiere a título de venta real y efectiva a favor de **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES),** y éste(a)(os) adquiere(n) al mismo título el cien por ciento **(100%)** del derecho de dominio y la posesión que LA SOCIEDAD VENDEDORA en la actualidad tiene y ejercita sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s):----------

APARTAMENTO NÚMERO xxxxxxxxxxxx Y EL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO NÚMERO xxxxxxxx QUE FORMAN PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VERDANIA (DESARROLLADA POR ETAPAS)- PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA XXXXXXXXXXXXXX DE BOGOTÁ D.C.----------

LINDEROS GENERALES: ----------

LOCALIZACIÓN, NOMENCLATURA Y DETERMINACIÓN DEL LOTE: EL XXXXXXXXXX (DESARROLLADA POR ETAPAS) está localizado en la **XXXXXXXXXXXXX 21)** de la ciudad de Bogotá D.C. La **ETAPA 1** del conjunto se construye sobre un segmento de **XXXXXXXXXXXXXX)** del lote de terreno que se identifica a continuación, de acuerdo con la escritura pública número siete mil trescientos setenta (7.370) del treinta (30) de junio de dos mil veinte (2020) de la Notaría Veintinueve (29) del Círculo de Bogotá D.C., aclarada por el **ACTO I** de este instrumento público, ambas debidamente registradas, cuyos linderos, referidos al sistema de referencia oficial Magna-Sirgas con sistema de coordenadas cartesianas locales y proyección cartográfica para Bogotá D.C., son los siguientes: ----------

XXXXXXXXXXXXX----------

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX----------

XXXXXXXXXXX----------

PARÁGRAFO 2°: Tal como se indicó previamente, del área total de este inmueble, solo se han utilizado **XXXXXXXXXXXXXX** o eventuales futuras etapas de la agrupación y que, en consecuencia, **NO** ingresa a la comunidad de bienes de la propiedad horizontal de que da cuenta esta escritura.----------

LINDEROS ESPECIALES: ----------

XXXXX

PARÁGRAFO PRIMERO. No obstante, la mención del área del inmueble anteriormente descrito y de la longitud de sus linderos, la venta se hace como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las cabidas aquí declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes.----------

PARÁGRAFO SEGUNDO. El(los) apartamento(s) materia de este contrato se destinará (n) específicamente para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente, que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer y aceptar.----------

SEGUNDA. La enajenación del(los) inmueble(s) objeto de este contrato comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en los términos de la Ley. El Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL XXX XXXXXXXXXX ETAPAS)- PROPIEDAD HORIZONTAL,** contenido en la escritura mil xxxxxxx de dos mil veinticuatro (2024) otorgada en la Notaría Veinte (20) de Bogotá D.C., debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número **XXXXXX**, los cuales **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer, comprender y aceptar.----------

TERCERA. TRADICION. LA SOCIEDAD VENDEDORA es actualmente propietaria de los inmuebles que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL VERDANIA (DESARROLLADO POR ETAPAS)- PROPIEDAD HORIZONTAL,** por haberlos adquirido así: ----------

1.- URBANIZADORA MARVAL S.A.S., adquirió el pleno derecho de dominio y la

posesión útil, quieta y pacífica de un predio en mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. XXXXXXXXXXXXXXX tal como consta en la escritura pública número cinco mil ochocientos noventa y uno XXXXXXXXXXXXX **XXXXXXXXXXXXX**

PARAGRAFO PRIMERO: El proyecto se construye a sus expensas en ejecución de: ***1. XXXXXXXXXX*** debidamente ejecutoriada XXXXXXXXXXen la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, por medio de la cual se autorizó la construcción del **CONJUNTO**.----------

XXXXXXXXXXXa través de la cual se aprobó la modificación de la licencia de construcción mencionada en el punto (i) anterior, en el sentido de permitir la construcción de una edificación de un piso de altura para un local de comercio vecinal y la modificación sustancial del diseño arquitectónico y estructural de la **ETAPA 1** del **CONJUNTO**. ----------

XXXXXXXXXXXXa través de la cual se aprobaron los planos de propiedad horizontal y el cuadro de áreas de la **ETAPA 1** del **CONJUNTO.**----------

CUARTA. LA SOCIEDAD VENDEDORA garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el(los) inmueble(s) que vende(n) por medio de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él(los), y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) conforme se indicó. ----------

QUINTA. SANEAMIENTO. Que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** responderá por la evicción y por los vicios ocultos que eventualmente lleguen a presentarse en los inmuebles objeto de esta compraventa, en los casos en que la ley le obligue. ----------

PARÁGRAFO. LA SOCIEDAD VENDEDORA no responderá por ninguna modificación que realice(n) **EL(LA,LOS) COMPRADOR (A,ES)** en las unidades privadas ni en los bienes comunes.----------

Las reparaciones de los daños causados, que por esta razón deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva de **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**. ----------

SEXTA. REPARACIONES. A partir de la fecha de entrega de el(los) inmueble(s) objeto de este contrato será(n) de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción por los cuales responderá la sociedad **URBANIZADORA MARVAL S.A.S.,** como Garantìa, de conformidad con lo dispuesto en el artìculo 8 de la ley 1480 de 2011 el cual señala que para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año.----------

SÉPTIMA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio de esta compraventa lo han acordado las partes en la suma total de **XXXXXXXXXXX,** que a la fecha de la firma del presente contrato declara haber recibido a entera satisfacción. ----------

DECLARACIÓN ESPECIAL, artículo 61 Ley 2010 del 27 de Diciembre de 2019, que modifica el artículo 90 del Decreto 624 de marzo 30 de 1.989 (Estatuto tributario): Los comparecientes bajo la gravedad del juramento, libres de apremio, manifiestan clara y expresamente que el precio de la venta incluida en la presente escritura pública es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente y que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura.----------

OCTAVA.PAGO IMPUESTOS DISTRITALES. Que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** ha pagado y declarado los impuestos predial y complementarios que afecten los inmuebles que se enajenan correspondientes al presente año fiscal, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 116 de la Ley 9ª de 1989; las contribuciones por valorización que eventualmente puedan afectar los bienes, así como cualquier otro impuesto que tenga relación directa o indirecta con los inmuebles que se transfieren en venta y que se decreten, causen o liquiden con posterioridad a la firma de la Escritura Pública, quedan de cargo exclusivo de **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**.----------

PARAGRAFO: **LA SOCIEDAD VENDEDORA** solicitará a la Oficina de Catastro

respectiva y/o a quien haga sus veces para que se efectúe el trámite correspondiente al desenglobe catastral de las unidades de vivienda constitutivas del **CONJUNTO RESIDENCIAL VERDANIA ETAPA I (DESARROLLADA POR ETAPAS) – PROPIEDAD HORIZONTAL.** ----------

NOVENA.- PAGO SERVICIOS PÚBLICOS. Que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** ha pagado a las respectivas empresas de Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado de Bogotá D.C., gas natural y telefonía, el valor de las liquidaciones en relación con la instalación y suministro de tales servicios, los eventuales reajustes o complementos que pudieren resultar a esas liquidaciones por todo concepto en relación con la instalación y suministro de tales servicios, serán de cargo exclusivo del **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**, por cuanto tales reajustes y derechos no se han tenido en cuenta para fijar el precio de la compraventa desde el momento de la entrega. ----------

El aparato telefónico corre por cuenta de **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**. ----------

PARÁGRAFO PRIMERO. En ningún caso **URBANIZADORA MARVAL S.A.S.,** será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y recolección de basuras y teléfono. --

PARÁGRAFO SEGUNDO: De acuerdo a la ley 142 y 143 de 1.994, el cobro por conexión de energía eléctrica, será cancelada por **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES).** ---------- ----------

DECIMA. ENTREGA. LA SOCIEDAD VENDEDORA ha hecho entrega real y material a satisfacción a EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) mediante acta suscrita por las partes donde consta el estado de los inmuebles recibidos, de el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, junto con los bienes, comunes esenciales señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en la proporción correspondiente a cada inmueble. ----------

LA SOCIEDAD VENDEDORA entregará dicho inmueble, con todas las servidumbres activas y pasivas que tenga legalmente constituidas e igualmente lo

entrega a paz y salvo por concepto de pago del impuesto predial y gravámenes de valorización hasta la fecha del presente instrumento, y de una hipoteca abierta y sin límite en la cuantía constituida en mayor extensión en favor de **BANCO XXXXXXXXXX** mediante escritura pública XXXXXXXXX) de la Notaría xxxxx del Círculo de Bogotá D.C, debidamente registrada. En todo caso **URBANIZADORA MARVAL S.A.S.,** se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de conformidad con lo señalado.----------

PARÁGRAFO 1: Que la entrega material del inmueble se realizará en la dirección donde se construyó el proyecto.----------

PARÁGRAFO 2: El cobro de conexión de energía eléctrica, será asumido por EL COMPRADOR, por cuanto hace referencia al valor que debe cancelar el usuario para colocar en funcionamiento el servicio público, de acuerdo con lo señalado en las Resoluciones 108 y 225 de 1997 de la CREG y condiciones uniformes de la empresa prestadora del servicio.----------

DÉCIMA PRIMERA.- ENTREGA ZONAS COMUNES: LA SOCIEDAD VENDEDORA entregará conforme al artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y al Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL XXXXXXX(DESARROLLADA POR ETAPAS)– PROPIEDAD HORIZONTAL,** que hace parte específicamente la **ETAPA I** con cada unidad los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados. - ----------

PARÁGRAFO: Los bienes comunes de uso y goce del **CONJUNTO RESIDENCIAL VERDANIA (DESARROLLADA POR ETAPAS)– PROPIEDAD HORIZONTAL,** específicamente la **ETAPA I** se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo.----------

DÉCIMA SEGUNDA.- Radicación.- LA SOCIEDAD VENDEDORA radicó ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria del Hábitat, la documentación pertinente para desarrollar el plan de vivienda en que están comprendidos los inmuebles objeto de esta compraventa de conformidad con XXXXXXXXXXX----------

DÉCIMA TERCERA.- GASTOS. Los gastos, impuestos y recaudos liquidados

notarialmente que se ocasionen por el otorgamiento de la escritura de compraventa que dé cumplimiento al presente contrato, serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones cincuenta por ciento (50%) **LA SOCIEDAD VENDEDORA** y cincuenta por ciento (50%) **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**. Los gastos de hipoteca, el impuesto y los derechos de registro que se causen por la presente escritura de compraventa e hipoteca serán asumidos íntegramente por **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**. Los derechos notariales que se originen por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión así como los gastos de anotación y registro serán asumidos 100% por **URBANIZADORA MARVAL S.A.S.**----------

PARÁGRAFO. Estos gastos no hacen parte del precio de el(los) inmueble(s) y deberán ser cancelados por las partes obligadas cuando se causen. -------- ----------

DECIMA CUARTA: CUMPLIMIENTO A LA PROMESA DE COMPRAVENTA. LA SOCIEDAD VENDEDORA declara que con la suscripción del presente instrumento da cumplimiento la promesa de compraventa celebrada entre **URBANIZADORA MARVAL S.A.S.,** y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES),** con lo cual se da cumplimiento pleno, total y definitivo a la obligación de hacer contenida en la misma. **COMPARECE(N) NUEVAMENTE: XXXXXXX** , de la(s) condición(es) civil(es) e identificación(es) indicadas al inicio de esta escritura, quien(es) en este contrato se ha(n) denominado **EL(LA)(LOS) COMPRADOR (A)(ES)**, manifestó(aron): ----------

a) Que acepta(n) la venta de los inmuebles determinados en el punto primero anterior, en las condiciones estipuladas en esta escritura, los cuales declaran tener recibidos materialmente a su entera satisfacción, así como los bienes comunes esenciales para el uso y goce de sus inmuebles privados.----------

b) Que ha(n) examinado cuidadosamente las áreas y bienes de uso común del **CONJUNTO RESIDENCIAL VERDANIA ETAPA I (DESARROLLADA POR ETAPAS) – PROPIEDAD HORIZONTAL,** lo mismo que los equipos y accesorios de que está dotado dicho Conjunto; ----------

c) Que igualmente, acepta las restantes declaraciones de voluntad emitidas en esta escritura por el representante de **LA SOCIEDAD VENDEDORA**; ----------

d) Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal y sus reformas de **CONJUNTO RESIDENCIAL XXXXXXXXXXX (DESARROLLADA POR ETAPAS) – PROPIEDAD HORIZONTAL** y en consecuencia se obliga(n) a cumplir fielmente sus disposiciones. ----------

---

NOTA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

NO SE INDAGA A LA PARTE VENDEDORA POR TRATARSE DE UNA PERSONA JURÍDICA.----------

Conforme al Parágrafo 1º, del Artículo 6º, de la Ley 258 del 17 de Enero de 1996, reformada por la Ley 854 del 25 de Noviembre de 2003, el(la) Suscrito(a) Notario(a) (20) del Círculo de Bogotá D.C., indagó a **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES),** sobre los siguientes puntos, previas las advertencias legales: Si tiene(n) vigente la sociedad conyugal, matrimonio, o unión marital de hecho, y éste(os) último(s) manifestó(aron) responder bajo la gravedad de juramento: ----------

a) Que su(s) estado(s) civil(es) es (son): **Soltero con unión marital de hecho.**-------

b) Que **NO** posee(n) otro inmueble sometido a afectación a vivienda familiar. ----------

c) y es su libre y expresa voluntad **NO AFECTAR A VIVIENDA FAMILIAR** el inmueble objeto de la presente negociación.----------

En virtud de lo anterior comparece

, mujer, colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá D.C, e identificada con cédula de ciudadanía

, en calidad de compañera permanente del COMPRADOR E HIPOTECANTE y manifestó: ----------

a). Que acepta la No afectación a vivienda familiar. ----------

Art. 34 C.N., Ley 190 de 1995, Ley 333 de 1996, y Ley 365 de 1997, **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**, bajo la gravedad del juramento manifiesta(n) clara y expresamente que los dineros mediante los cuales adquiere(n) el inmueble contenido en este instrumento, fuer(on) adquirido(s) por medios y actividades lícitas.

NOTA: LA VENDEDORA manifiesta bajo la gravedad de juramento, que el inmueble

que enajena **NO PAGA ADMINISTRACIÓN** por tratarse de un inmueble nuevo, y en caso de existir se hará solidaria con **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** para el pago de dicha Administración. Ley 675/2001.----------

LOS COMPARECIENTES PRESENTAN LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS PARA SU PROTOCOLIZACIÓN. ----------

XXXXXXX----------

2.- Se protocoliza certificado de estado de cuenta para trámite notarial. ----------

XXXXXXXXXX

VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES. A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACION. ----------

3.- REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES. En mayor extensión----------

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO----------

Identificación del Objeto: XXXXXXXXXX----------

----------Fecha: 24/07/2024

---------- Hora: 08:51:51

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C. SECRETARIA DE HACIENDA. ----------

** Se protocoliza pago de impuesto predial unificado año gravable 2022.* ----------

CONSTANCIA DE LOS INTERESADOS Y ADVERTENCIA DEL NOTARIO: ----------

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE:----------

1. Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, su real estado civil, número correcto de sus documentos de identificación, y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado. ----------

2. Las declaraciones consignadas en instrumento corresponden a la verdad y los otorgantes las aprueban totalmente, sin reserva alguna, en consecuencia, asumen la responsabilidad por cualquier inexactitud.----------

3. El Suscrito Notario Veinte (20) del Círculo de Bogotá D.C., no puede dar fe sobre la voluntad real de los comparecientes y beneficiarios, salvo lo expresado en este

instrumento, que fue aprobado sin reserva alguna por los comparecientes y beneficiarios en la forma como quedo redactado.----------

4. Conocen la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autorizan, pero no de la veracidad de las declaraciones de las otorgantes ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este Instrumento. ----------

5. Serán responsables civil, penal y fiscalmente, en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales.----------

6. Solo solicitaran correcciones, aclaraciones, o modificaciones al texto de la presente escritura en la forma y en los casos previstos por la Ley. ----------

7. En lo que tiene que ver con el registro de la presente Escritura Pública, autorizamos de forma expresa a la Notaria Veinte (20) de Bogotá, a fin de registrar nuestro correo electrónico para recibir las notificaciones a que hubiere lugar por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y manifestamos que aceptamos recibir notificaciones electrónicas relacionadas con el presente instrumento.----------

8. Entendemos que la Notaria Veinte (20) de Bogotá, solamente radica el trámite, en ningún momento resolverá recursos, correcciones o devoluciones de dinero.----------

POLÍTICA DE PRIVACIDAD: Los otorgantes expresamente declaran que **NO** autorizan la divulgación, ni la comercialización, ni publicación por ningún medio, sin excepción alguna, de su imagen personal y/o fotografía tomada en la Notaría Veinte (20) del Círculo de Bogotá D.C., ni su huella digital, ni de sus documentos de identidad, salvo con lo relacionado con el presente instrumento y demás actos notariales que personalmente o por medio de apoderado soliciten por escrito conforme a la Ley.----------

ADVERTENCIA NOTARIAL: Se les advierte a los otorgantes el contenido del Art. 365 del C.G.P., y 2.440 del C.C. A los otorgantes se les advirtió que, una vez firmado este instrumento, la Notaría no asumirá correcciones o modificaciones si no en la forma y casos previstos por la Ley, siendo esto solo responsabilidad de las otorgantes. Además, el Notario les advierte a **LOS COMPARECIENTES** que cualquier aclaración a la presente escritura, implica el otorgamiento de una nueva

escritura pública de aclaración, cuyos costos serán asumidos única y exclusivamente por **LOS COMPARECIENTES**.----------

DE LA COMPARECENCIA: Los ciudadanos declaran bajo la gravedad del juramento que su presencia física y jurídica, así como las manifestaciones en las diferentes cláusulas de este instrumento, obedecen a la autonomía de su voluntad y que no se ha ejercido sobre ellos dolo, fuerza física o psicológica, que los datos consignados en la comparecencia del presente instrumento como los son sus nombres y apellidos, la titularidad del documento de identificación exhibido, así como su estado civil corresponden a su actual realidad jurídica, los cuales han sido confirmados de viva voz a los funcionarios Notariales y transcritos de su puño y letra al momento de plasmar su firma en señal de aceptación del presente acto notarial, hechos que dejan plenamente establecida su asistencia en este Despacho Notarial.--

DE LA CAPACIDAD: Los comparecientes manifiestan que son plenamente capaces para contratar y obligarse, que no tienen ningún tipo de impedimento legal que vicie de nulidad las declaraciones que dentro del acto o negocio jurídico se han consignado. Que gozan de forma absoluta del ejercicio de sus Derechos y que las declaraciones redactadas en este instrumento son su real voluntad y de esta forma buscan la eficacia jurídica del acto o negocio otorgado. Que sus condiciones mentales e intelectuales son las idóneas y en razón a ello han conllevado al Notario a través de un juicio de valores, a determinar su capacidad para comparecer. Que han entendido el clausulado que conforma la presente escritura pública y que la aprueban en su totalidad. ----------

DEL OBJETO LICITO: Los comparecientes manifiestan que el objeto del presente negocio o acto jurídico se encuentra enmarcado dentro de las normas legales vigentes, que no contraviene la Ley, que los bienes, cosas y derechos que se comprometen en esta transacción jurídica, están dentro del mercado comercial y de la vida jurídica y están sujetos al principio de la oferta y la demanda por no existir sobre los mismos anotaciones o decisiones que prohíban su enajenación o gravamen, embargo o medidas cautelares vigentes.----------

DE LA CAUSA LICITA: Los intervinientes en este instrumento expresan al Notario

que las motivaciones que los ha llevado a perfeccionar este acto jurídico son reales y lícitas y no contravienen la Ley, las buenas costumbres y el orden público. ----------

DE LOS RECURSOS: Manifiestan los comparecientes que para efectos de las Leyes 333 de 1996, 365 de 1997 y 793 de 2000, los dineros que componen la cuantía del acto o negocio jurídico contenido en la presente escritura pública son recursos que provienen de la práctica de actividades lícitas. ----------

DE LA IDENTIFICACIÓN BIOMÉTRICA: Los comparecientes manifiestan que exhiben los documentos de identidad de los cuales son titulares y que son los idóneos para establecer los atributos de su personalidad, como los son sus nombres, nacionalidad, mayoría de edad y serial de identificación. Que acceden a que sus cédulas de ciudadanía sean sometidas a una lectura biométrica que permite extraer del código de barras la información que habilita al Notario presumir la originalidad, validez y autenticidad del documento de identidad. En caso de que el compareciente presente para su identificación una contraseña que señala el trámite de duplicado, corrección o rectificación, el ciudadano afirma bajo la gravedad de juramento que el sello que certifica el estado de su trámite ha sido estampado en una oficina de la Registraduría Nacional del Estado Civil. En todo caso, los titulares de las contraseñas de expedición de cédula de ciudadanía por primera vez, o no certificadas, las cédulas de extranjería, pasaportes o visas que no pueden ser sometidas al control de captura de identificación biométrica, manifiestan que estos documentos han sido tramitados y expedidos por la entidad competente y legítimamente constituida para ello (Registraduría, Consulado, DAS, embajadas, etc.) y que no ha sido adulterada o modificada dolosamente. ----------

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No 10 DE 2004

PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE SERVICIOS PÚBLICOS DE LOS INMUEBLES

El Suscrito Notario Veinte (20) del Círculo de Bogotá D.C., ha advertido e instado a las partes y comparecientes sobre la importancia y la responsabilidad de percatarse de la situación jurídica del inmueble, y de la carga legal de cuidado, atención y conocimiento que el ordenamiento les prescribe, en especial sobre la identidad y calidad de las personas que contratan entre sí, y de conformidad, con las

instrucciones administrativas de la Superintendencia de Notariado y Registro. y, en desarrollo de los Acuerdos Distritales se impone a las personas que transfieren y adquieren bienes raíces conocer el estado de los servicios públicos balance de cuentas para que de común acuerdo se paguen y cancelen las facturas correspondientes. El Notario en su función de consejo y de ejercer el control de legalidad, exhorta a **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** de vivienda sobre la conveniencia de que **EL(LA,LOS) VENDEDOR(A,ES)** declare(n) la satisfacción del pago de los servicios públicos, del inmueble objeto del contrato. (Prestación del servicio notarial-instrucción administrativa No 10 de abril de 2004 Superintendencia de Notariado y Registro). ----------

CLAUSULA DE CONOCIMIENTO: El Suscrito Notario Veinte (20) del Círculo de Bogotá D.C., en ejercicio del control de legalidad le asiste advertir a las partes intervinientes en el negocio jurídico de la importancia de verificar previamente la identidad, condiciones legales de los otorgantes. Las partes así lo han constatado y se reconocen como contratantes por previo, anterior y personal conocimiento. ---------

La identidad de cada uno de las partes contratantes ha sido comprobada basándose en la autenticidad y veracidad de sus documentos de identificación, exonerando por lo tanto al Notario y sus funcionarios de toda responsabilidad ante una eventual suplantación de identidad, dado que el Notario ha tomado igualmente medidas de seguridad como el registro en el sistema Biométrico en el que se consigna electrónicamente la imagen fotográfica y la huella digital de los comparecientes, así como la digitalización del instrumento.----------

NOTA: El Suscrito Notario Veinte (20) del Círculo de Bogotá D.C., en aplicación del principio de colaboración entre entidades públicas, ha advertido y explicado a los otorgantes del presente instrumento, basado en la Circular No. 20 de febrero 21 de 2008, emanada por la Superintendencia de Notariado y Registro, y conforme a lo previsto por la Ley (Dto 066 de 1.967, Dto 100 de 2.004 y Dto 271 de 2007). Las partes otorgantes de esta escritura pública, recibidas las asesorías jurídicas y la advertencia del Notario y de los funcionarios notariales expresan y manifiestan bajo la gravedad del juramento que el inmueble objeto de este negocio jurídico no forma

parte de un desarrollo urbanístico ilegal, ni está afectado por fenómenos de riesgo, por remoción en masa, afectación por inundación, afectación por estructura ecológica principal o presenta indicios de enajenación ilegal y que el inmueble no está en área catalogada como polígono de monitoreo por la Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, y que se ha cumplido plenamente los requisitos legales, permisos y autorizaciones de loteo, urbanización, anuncio y enajenación de bienes inmueble destinados a vivienda.----------

ESTE ES UN CONSEJO APROPIADO PARA LOGRAR LA TRANSPARENCIA EN LOS NEGOCIOS, EVITAR RECLAMACIONES, PROTEGER LA SEGURIDAD JURÍDICA Y LA CONFIANZA. ----------

ADVERTENCIA NOTARIAL ----------

Nota: Los comparecientes manifiestan conocer el contenido y las consecuencias que implican el **artículo 61 Ley 2010 del 27 de Diciembre de 2019, que modifica el artículo 90 del Decreto 624 de marzo 30 de 1.989 (Estatuto tributario)** ----------

Nota. El Suscrito Notario Veinte (20) del Círculo de Bogotá D.C., advierte a los otorgantes sobre la inscripción de la escritura de venta en el término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo (Ley 223 de 1995 Art. 231.). ----------

Nota: El Notario advirtió que conforme al Art. 28 de la Ley 1579 de 2012, la hipoteca contenida este instrumento debe inscribirse en la Oficina de Registro correspondiente, en un término máximo de 90 días contados a partir de la fecha de esta escritura. De no realizarse la inscripción en este lapso, debe otorgarse nueva escritura de constitución de hipoteca. ----------

Nota. Los comparecientes manifiestan al Notario que el inmueble no se encuentra en una zona de alto riesgo ni desplazamiento forzado, razón por la cual no se hace el ofrecimiento de que trata las instrucciones administrativas emitidas por la superintendencia de notariado y registro al INCODER. ----------

Nota. En aplicación del principio de la autonomía que dentro del control de legalidad puede ejercer el Notario, amparado en el artículo 8 del decreto ley 960 de 1970, y el Artículo 116 del decreto 2148 de 1983, se advierte e informa a los comparecientes

de este publico instrumento, que con el fin de prevenir una suplantación en las personas, de salvaguardar la eficacia jurídica de este acto y así producir la plena fe pública notarial, se ha implementado un sistema de control biométrico en el que queda consignada de forma electrónica su huella digital y la imagen fotográfica de su rostro así mismo la diligencia realizada ha quedado filmada a través de las cámaras instaladas en la sala de lectura, a todo lo cual de forma voluntaria asienten y manifiestan aceptar, obligándose el Notario a no publicar o comercializar dichos datos y/o imágenes.----------

Nota. El Suscrito Notario Veinte (20) del Círculo de Bogotá D.C., deja expresa constancia que ha advertido previamente al otorgamiento del presente instrumento al compareciente o enajenante, dado a que se trata de un acto jurídico de transferencia del dominio y que el artículo 60 de la ley 1430 de 2010, y demás normas concordantes en la que se establece que es deber del usuario acreditar que el predio objeto del presente negocio jurídico está al día, esto es, a paz y salvo por concepto de impuesto predial, valorización tratándose de un proyecto de vivienda nueva cuyo reglamento de propiedad horizontal que da origen a los folios de matrícula inmobiliaria individuales para cada unidad de vivienda solo se protocoliza el del último año fiscal, con lo cual se acredita que no tiene deuda pendiente y que además de los paz y salvos presentados el inmueble se encuentra al día y que no tiene deuda por conceptos fiscales. ----------

Nota. Los datos personales aquí aportados, forman parte de los ficheros automatizados existentes en la Notaría, serán tratados y protegidos según la ley orgánica 1581 de 2012 de protección de datos de carácter personal, la legislación notaria y las normas que los reglamentan o complementan para el almacenamiento y uso.----------

Nota. Con la expedición de la Ley 1581 de 2012, y el Decreto 1377 de 2013, entró en vigencia el régimen general de protección de datos personales el cual desarrolla el derecho constitucional que tienen todas las personas a conocer, actualizar y rectificar todo tipo de información recogida o que haya sido objeto de tratamiento de datos personales en bases de datos y en general en archivos de entidades públicas

y/o privadas, y es por ello que el Suscrito Notario Veinte (20) del Círculo de Bogotá D.C., con el fin de otorgar una verdadera seguridad jurídica, evitar suplantaciones, falsificación de documentos públicos, identificaciones apócrifas y como medida de seguridad, ha creado el sistema de control biométrico, procedimiento tecnológico mediante el cual se obtiene huella y fotografía así como el nombre de las personas que en calidad de comparecientes realizan diversos actos jurídicos ante este despacho notarial. ----------

Nota. El Suscrito Notario Veinte (20) del Círculo de Bogotá D.C., autoriza la presente escritura con la toma de firma fuera del despacho de conformidad con el Artículo 12 del Decreto 2148 de 1983, y procede con respecto a la Biometría como lo ordena el Artículo 3º de la Resolución 6467 del 11 de junio de 2015, que autoriza la toma de firmas registradas o tomadas fuera del despacho sin que medie verificación contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. ----------

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

LEÍDO: El Suscrito Notario Veinte (20) del Círculo de Bogotá D.C., personalmente, junto con los Asesores Jurídicos han advertido a las partes sobre la importancia del Acto Jurídico. Les han explicado los requisitos de Ley para su existencia y validez, y les han advertido sobre la importancia de obrar de buena fe, conforme a los principios normativos y del derecho y les han instado para que revisen nuevamente las obligaciones, los derechos que contraen y el texto de la escritura, así mismo, los LINDEROS, el ÁREA, la TRADICIÓN de su bien inmueble, su MATRICULA INMOBILIARIA, CEDULA CATASTRAL, y demás datos del mismo, para lo cual exoneran al Notario y a sus funcionarios dado que han revisado, entendido y aceptado lo que firman. A su vez los comparecientes fueron advertidos de registrar la presente escritura dentro del término legal. ----------

Se utilizaron las hojas de papel notarial Nos:

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARIA DE HABITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024 CODIGO PM05-FO121 VERSIÓN 10

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP$-

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN:	**viernes, 22 de noviembre de 2024**
SOLICITANTE:	**URBANIZADORA MARVAL S.A.S**

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:	**VERDANIA BOSQUES DE GUAYMARAL**				
DIRECCIÓN:	**CALLE 215 CON AUTOPISTA LOTE MAZDA 1**				
APARTAMENTOS:	**266**	CASAS:	**0**	LOTES:	**0**

1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	**9.647 m²**
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):	**2.759.417 $/m²**
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	**51.112 m²**
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	**2.979.383 $/m²**

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de $)	Costo por m² (en pesos $)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	**$ 26.621.201**	**520.840 $/m²**	**17,5%**
6. COSTOS DIRECTOS:	**$ 72.627.745**	**1.420.952 $/m²**	**47,7%**
7. COSTOS INDIRECTOS:	**$ 45.017.447**	**880.760 $/m²**	**29,6%**
8. GASTOS FINANCIEROS:	**$ 687.505**	**13.451 $/m²**	**0,5%**
9. GASTOS DE VENTAS:	**$ 7.328.422**	**143.380 $/m²**	**4,8%**
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	**$ 152.282.319**	**2.979.383 $/m²**	**100%**

IV. VENTAS (miles de $)

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	**$ 171.876.207**	12. UTILIDAD EN VENTA:	**$ 19.593.888**	**11,4%**

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de $)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	**$ 26.621.201**	**17,5%**
14. RECURSOS PROPIOS:	**$ 74.098.257**	**48,7%**
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	**$ 0**	**0,0%**
16. CRÉDITO PARTICULARES:	**$ 0**	**0,0%**
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	**$ 51.562.862**	**33,9%**
18. OTROS RECURSOS:	**$ 0**	**0,0%**
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	**$ 152.282.319**	**100%**

FILA VALIDACIÓN

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	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:	VERDANIA BOSQUES DE GUAYMARAL		
ESTRATO:	4	No. de unidades de vivienda	266
DIRECCIÓN:	AK 45 209 50		
CONSTRUCTORA:	URBANIZADORA MARVAL SAS		
FECHA (dd-mm-aa):	21/11/2024		

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023? ☐ SI ☑ NO

En caso de responder "si" a la pregunta anterior indique el sistema de certificacion mediante el cual demostrara el cumplimiento de los incentivos tecnicos

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 ☑ NO

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto? ☐ SI ☑ NO

En caso de responder si, se debe presentar un estudio acustico especifico, que garantice el control de ruidos por inmision, 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 ☑ NO

Verificar estos elementos de la estructura ecologica principal en el mapa "C G-3 2 Estructura ecologica 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 ☑ 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? ☐ SI ☑ NO

Seleccione de que tipos

Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes segun el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible	☐
Materias primas extraidas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto	☐
Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)	☐
Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo	☐
Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos organicos volatiles Pintura Mate = 50 g/L Pintura Brillante =100 g/L Pintura Brillo Alto = 150 g/L	☐
Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos	☐
Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales	☐
Materiales que cuenten con Analisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044	☐
Materiales que cumplen estandares sociales y ambientales tipo Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbon Building Commitment entre otros	☐

2.7. CIMENTACIÓN Descripcion tecnica y materiales utilizados

PILOTES EN CONCRETO

2.8. PILOTES ☑ SI ☐ NO Tipo de pilotaje utilizado

PILOTES PRE EXCAVADDOS E HINCADOS

2.9. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripcion tecnica

INDUSTRIALIZADA

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA ☑ SI ☐ NO Tipo de ladrillo y localizacion

MUROS DE FACHADA EN LADRILLO A LA VISTA Y GRANIPLAST O SIMILAR

2.10.2. BLOQUE ☐ SI ☑ NO Tipo de bloque y localizacion

2.10.3. OTRAS DIVISIONES ☑ SI ☐ NO Tipo de division y localizacion

MUROS ESTRUCTURALES INTERIORES EN CONCRETO, ACABADOS EN ESTUCO Y PINTURA. MUROS NO ESTRUCTURALES INTERIORES DIVISORIOS EN DRYWALL CON PINTURA

2.11. PAÑETES

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de el y localizacion

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO	☑ SI	☐ NO	**LAMINA COLD ROLLED**	☐ SI	☐ NO
P.V.C.	☐ SI	☐ NO	**OTRA**	☐ SI	**Cual?**

Describa el tipo de ventaneria a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco) MARCO DE ALUMINIO

Espesor del vidrio 3 mm

2.13. FACHADAS Descripcion y materiales a utilizar

MUROS DE FACHADA EN LADRILLO A LA VISTA Y GRANIPLAST O SIMILAR

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar

CERÁMICA Y PORCELANATO

2.15. CUBIERTAS Descripcion y materiales a utilizar

Cubierta Verde ☐ SI ☑ NO Porcentaje del area de cubierta util

PLACA EN CONCRETO

2.16. ESCALERAS Descripcion y materiales a utilizar

CONCRETO

2.17. CERRAMIENTO Descripcion y materiales a utilizar

REJA METALICA Y MAMPOSTERIA

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA Descripcion y materiales a utilizar

CONCRETO

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 Guia de arquitectura amigable con las aves y los murcielagos de la Secretaria Distrital de Ambiente?

☐ SI ☐ NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

			Caracteristicas
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	
3.11. PARQUEO VISITANTES	☑ SI	☐ NO	
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	☑ SI	☐ NO	
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	☑ SI	☐ NO	

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 Caracteristicas y materiales a utilizar: LAMINA MELAMINICA

4.4.2 PUERTAS DE COMUNICACION INTERNAS ☑ SI ☐ NO Caracteristicas y materiales a utilizar: PUERTAS Y MARCOS EN LAMINA MELAMINICA PARA ALCOBA PRINCIPAL, ALCOBA 1, ALCOBA 2, BAÑO ALCONA PRINCIPAL Y BAÑO AUXILIAR

4.4.3 PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Caracteristicas y materiales a utilizar: PUERTA PRINCIPAL Y MARCO EN LAMINA MELAMINICA

4.5. ACABADOS PISOS	Materiales a utilizar
4.5.1 ZONAS SOCIALES	PISO LAMINADO CON GUARDAESCOBA EN MADERA LAMINADA
4.5.2 HALLS	PISO LAMINADO CON GUARDAESCOBA EN MADERA LAMINADA
4.5.3 HABITACIONES	PISO LAMINADO CON GUARDAESCOBA EN MADERA LAMINADA
4.5.4 COCINAS	CERAMICA
4.5.5 PATIOS	CERAMICA

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar: LADRILLO A LA VISTA

4.7. ACABADOS MUROS	Materiales a utilizar
4.7.1 ZONAS SOCIALES	ESTUCADO Y PINTADO
4.7.2 HABITACIONES	ESTUCADO Y PINTADO
4.7.3 COCINAS	ESTUCADO Y PINTADO
4.7.4 PATIOS	

4.8. COCINAS Caracteristicas:

4.8.1 HORNO	☑ SI	☐ NO
4.8.2 ESTUFA	☑ SI	☐ NO
4.8.3 MUEBLE	☑ SI	☐ NO
4.8.4 MESON	☑ 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 SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE ☐ SI ☑ NO

4.9. BAÑOS

			Caracteristicas
4.9.1 MUEBLE	☑ SI	☐ NO	LAMINA MELAMINICA
4.9.2 ENCHAPE PISO	☑ SI	☐ NO	CERAMICA
4.9.3 ENCHAPE PARED	☑ SI	☐ NO	CERAMICA
4.9.4 DIVISION BAÑO	☑ SI	☐ NO	VIDRIO
4.9.5 ESPEJO	☑ SI	☐ NO	
4.9.6 SANITARIO AHORRADOR	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Descarga
4.9.7 GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI
4.9.8 GRIFERIA LAVAPLATOS AHORRADOR	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI
4.9.9 DUCHA AHORRADORA	☑ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI

4.10. ILUMINACION

			Caracteristicas			
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 ILUMINACION EN ZONAS COMUNES	☑ SI	☐ NO	Temporizador	☑ SI	☐ NO	Sensor ☑ SI ☐ NO
4.10.6 SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN CIRCULACIONES	☑ SI	☐ NO	Temporizador	☐ SI	☐ NO	Sensor ☑ SI ☐ NO
4.10.7 SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	☑ SI	☐ NO	Temporizador	☐ SI	☐ NO	Sensor ☑ SI ☐ NO

4.11. ILUMINACION NATURAL (Cumple con el capitulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados) ☑ SI ☐ NO

			Caracteristicas
4.11.1 HABITACION	☑ SI	☐ NO	
4.11.2 ESTUDIO	☑ SI	☐ NO	
4.11.3 ZONA SOCIAL	☑ SI	☐ NO	

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en publico 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 DIRECCION DISTRITAL DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

Se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdireccion de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe desmejoramiento de acabados y/o deficiencias constructivas.

En ningun momento este formato constituye una aprobacion por parte de la DIRECCION DISTRITAL DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones tecnicas de construcción de caracter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.

Firma representante legal o persona natural

ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN Curadora Urbana 1	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	11001-1-23-1296	1
Licencia de Construcción.	FECHA DE RADICACIÓN	
11001-1-24-1036	28-11-2023	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 05 JUL 2024 / FECHA DE EJECUTORIA: 30 SEP 2024	RADICACIÓN DEBIDA FORMA	
	28-11-2023	

Dirección: AK 45 209 50(ACTUAL)

La Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, el Decreto 1077 de 2015, así como las demás normas reglamentarias y el Decreto Distrital 057 del 15 de febrero de 2023, en consideración al alcance y características de la solicitud radicada,

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA PARA APROBAR LAS ETAPAS 4 Y 5 DEL PROYECTO DENOMINADO VERDANIA BOSQUES DEL GUAYMARAL EL CUAL DE DESARROLLA EN DOS (2) TORRES DE VEINTE (20) PISOS, CON DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS (266) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS) Y UN BLOQUE DE TRES (3) PISOS Y DOS (2) SÓTANOS DESTINADO A EQUIPAMIENTO COMUNAL, SIETE (7) LOCALES DE COMERCIO Y UN TOTAL DE MIL CINCUENTA Y CUATRO (1054) ESTACIONAMIENTOS ASI: SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO (734) PARA RESIDENTES DE VIVIENDA, CIENTO OCHENTA Y CUATRO (184) PARA VISITANTES DE VIVIENDA, TRES (3) PRIVADOS DEL COMERCIO Y DIECISÉIS (16) DE VISITANTES DE COMERCIO, DEL TOTAL CUPOS TREINTA Y UN (31) CUPOS CUMPLEN CON DIMENSIONES PARA PERSONAS EN CONDICION DE DISCAPACIDAD Y NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE (937) BICICLETEROS para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) AK 45 209 50 con CHIP AAA0142KHTO y matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N20913557 en el lote UNICO, manzana 2 de la urbanización TORCA I (Localidad USAQUÉN). Titular(es): URBANIZADORA MARVAL S.A.S. EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO FA MAVAIA (CC/NIT 830512053-3) Rep. Legal GOMEZ RODRIGUEZ CESAR AUGUSTO (CC/NIT 91280360). Constructor Responsable: GOMEZ RODRIGUEZ CESAR AUGUSTO C.C 91280360 Mat. 6820261721 STD

1. MARCO NORMATIVO

POT DESARROLLO:	UPZ No 1 (PASEO LOS LIBERTADORES)	SEC. NORM: N.A.-USOS: N.A. EDIFIC. N.A.	
e. AREA ACTIVIDAD:	URBANA INTEGRAL	f. ZONA:	RESIDENCIAL
g. TRATAMIENTO:	DESARROLLO	h. MODALIDAD:	DESARROLLO
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: BAJA	b. Inundación: NO	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN: LACUSTRE 100 /

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS				2.2 ESTACIONAMIENTOS			Sec.demanda:		Sistema:	Agrupación
DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	ESCALA	UNID	PRIRES	VIS-PUB	BICICL.	Estrato:	4		
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	NO V.I.S	NO APLICA	266	734	184	928				
COMERCIO	N.A	VECINAL	7	3	16	9				

Usos específicos: VIVIENDA MULTIFAMILIAR (NO VIS) Y COMERCIO

3. CUADRO DE AREAS

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		BOSQUES DE GUAYMARAL VERNANIA								TOTAL
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	INTERVENIDO
LOTE	12981.04	VIVIENDA	50776.99	0.00	0.00	50 776.99	0.00	0.00	0.00	50776.99
SOTANO(S)	15236.40	COMERCIO	335.04	0.00	0.00	335.04	0.00	0.00	0.00	335.04
SEMISOTANO	0.00	OFICINAS / SERVIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	5039.25	INSTIT /DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	30836.38	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	51112.03	TOTAL INTERVENIDO	51112.03	0.00	0.00	51112.03	0.00	0.00	0.00	51112.03
LIBRE PRIMER PISO	7941.75	GESTION ANTERIOR	N.A.		N/A			METROS CERRAMIENTO		N.A.

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRIA		
a. No. PISOS HABITABLES	20	3
b. ALTURA MAX EN METROS	49.00	13.80
c. SÓTANOS	2	
d. SEMISÓTANO	N.A	
e. No EDIFICIOS	1	
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	4 Y 5	
g. PISO NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	NO	
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	NO	
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.388	
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	0.804	

4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS			
a. TIPOLOGÍA	AISLADA		
b. AISLAMIENTO	Mts	NIVEL	
a. LATERAL	N.A.	N.A.	
b. LATERAL 2	N.A.	N.A.	
c. POSTERIOR	N.A.	N.A.	
d. POSTERIOR 2	N.A.	N.A.	
e. ENTRE EDIFICACIONES	N.A.	N.A.	
f. EMPATES PATIO	N.A.	N.A.	
g. OTROS	N.A.	N.A.	

4.3 ELEM. ESPACIO PUBLICO
a. ANTEJARDIN
0.00 MTS POR LA VIA 1TIPO V-6
0.00 MTS POR LA VIA 2 TIPO VIA PARQUE
b. CERRAMIENTO
Altura: N.A. - Longitud: N.A.
c. VOLADIZO
0.00 MTS POR LA VIA 1TIPO V-6
0.00 MTS POR LA VIA 2 TIPO VIA PARQUE

4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		
DESTINACIÓN	Mts	%
ZONAS VERDES Y REC'N	2204.82	57
SERVICIOS COMUNALES	4787.18	124
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	N.A	N.A

4.5 ESTRUCTURAS	
a. TIPO DE CIMENTACIÓN	LOSA MACIZA - V/DESCOLGADAS - PILOTES
b. TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS CONC REF.-TORRES PÓRT CONC REF.-ZSOCIAL
c. METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ÚLTIMA
d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	BAJO
e. ANÁLISIS SÍSMICO	ANALISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)
f. GRUPO USO	GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACION NORMAL
g. REVISOR EXTERNO INDEP.	SI

d. RETROCESOS
DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS
C.A. POR LA AV SANTA BARBARA
N.A.: No aplica, G.A.:Gestion(es) anterior(es)
EPP: Para todos los pisos a excepcion de primera planta

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

PLANOS ARQUITECTÓNICOS (23) / ESTUDIOS DE SUELOS (1) / MEMORIA DE CALCULO (4) / PLANOS ESTRUCTURALES (48) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (13) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (3)

6. PRECISIONES

1. EL PREDIO CUENTA CON RESOLUCION DE URBANIZACION 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022. 2. EL AREA Y LINDEROS DEL PREDIO, DESARROLLADOS EN EL PROYECTO CORRESPONDEN CON LO SEÑALADO EN PLANO URBANISTICO No. CU4U381/4-05 Y 06. 3. EL PROYECTO DEBE GARANTIZAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS EN CONDICION DE DISCAPACIDAD SEGUN LO ESTABLECIDO EN LOS DECRETOS 1077 DE 2015 Y 1801 DE 2015 4. EL AREA UTIL PARA EL CALCULO DE INDICES ES DE 12951.04 M2. 5. DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 181 DEL DECRETO 019 DE 2012, NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. . . 6. ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO A.9, TITULOS J, K DEL REGLAMENTO NSR10. EL PROYECTO REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA SEGUN TITULO I DE NSR10 Y DECRETO 1077/2015. MICROZONIFICACIÓN SÍSMICA DECRETO DISTRITAL 523/2010. EL CONSTRUCTOR DEBERÁ GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGÚN DECRETO 1077/2015, TITULO H NSR10 Y RES 110/14. PARA LA EJECUCION DEBERÁ CONTAR CON PLAN DE MITIGACIÓN SEGUN RES 600 DE 2015. SEGÚN A.9.3.1.1 EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EN LOS DISEÑOS SE ESPECIFICAN ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES CUYO SUMINISTRO E INSTALACIÓN SE REALIZA POR PARTE DE SU FABRICANTE, EL DISEÑADOR SE DEBE LIMITAR A ESPECIFICAR EN SUS PLANOS, MEMORIAS O ESPECIFICACIONES, EL GRADO DE DESEMPEÑO QUE DEBEN CUMPLIR LOS ELEMENTOS. DEBERÁ CUMPLIR H.2.2.3, CONTANDO CON LA ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO GEOTÉCNICA EN LA ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN POR UN INGENIERO CIVIL ESPECIALISTA EN GEOTECNIA, Y DEBERÁ SUSCRIBIR UN ACTA DE VECINDAD DE FORMA PREVIA AL INICIO DEL PROYECTO QUE DEJE CONSTANCIA DEL ESTADO DE LAS EDIFICACIONES Y TERRENOS ADYACENTES AL PROYECTO.

VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR DOCE (12) MESES ADICIONALES CONTADOS A PARTIR DE SU FECHA DE EJECUTORIA.

Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. y el recurso de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

APROBACIÓN CURADURÍA URBANA 1 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director grupo	Firma Curadora

Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN Curadora urbana 1		No DE RADICACION	PÁGINA
		11001-1-23-1296	2
Licencia de Construcción		FECHA DE RADICACION	
11001-1-24-1036		28-Nov-2023	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 05 JUL 2024	FECHA DE EJECUTORIA: 30 SEP 2024	FECHA RADICACIÓN DEBIDA FORMA	
		28-Nov-2023	

Dirección: AK 45 209 50(ACTUAL)

7. IMPUESTOS / OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

IMPUESTO / OBLIGACIÓN	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENTA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	24320002701	2024-06-27	2024-06-27	51112.03	$1.815.321.000,00

8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terren edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público. 2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobado exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. 3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elemer a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aque proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el dec único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental. 4.Cuando se trate de licencias de construcc para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya. 5. Someter el proyecto a una supervi técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsat de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técr independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión. 7. Designar un término máximo de quince (15) días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños c la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular d licencia. 8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse media escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin ha protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiec horizontal. 9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervis técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridac competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable esta obligación. 10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcci sismo resistente. Igualmente, deberá dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resister vigente. 11. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que adicione, modifique o sustituya. 12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal y distrital sobre eliminación de barrer arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. 13. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible q adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias. 14. Realizar la publicaci establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde encuentren ubicados los inmuebles, en caso de que esta aplique. 15. Esta licencia no autoriza tala de árboles ni publicidad exterior visu para lo cual deberá contar con autorización de la Secretaría Distrital de Ambiente, conforme con el marco legal vigente. 16. La licencia autoriza intervenciones en espacio público para lo cual deberá solicitar la respectiva autorización ante la entidad competente. 17. Cump con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de l construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017). 18. Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación k responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras. 19. El titular de Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. 20. En caso de contar con campamento de obra e espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 2909 de 2022 expedida por el IDU o la norma que la modifique, adicione sustituya. 21. El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana, dentro del mes siguiente a la finalizació de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluid su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. 22. Para lc proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferenci de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizonta unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o má unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo d amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuand dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina e todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artícul 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015. 23. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarroll de esta. Los profesionales que intervienen en el proceso constructivo, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idónec por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/ penal. En todo caso, ni el constructor o enajenador de vivienda nueva ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo d amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo. 24. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas al Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE). 25. 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 a reglamento de propiedad horizontal.

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

EL CURADOR URBANO No.4 DE BOGOTÁ D.C
ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017, 1783 de 2021, el Decreto Distrital 344 de 2021 y

CONSIDERANDO

1. Que mediante la referencia No. 11001-4-21-1720 del 04 de noviembre de 2021 el señor CARLOS ALBERTO BELTRAN ARDILA, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.835.500, actuando como representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A., identificada con NIT 830104930-3, en las calidades de titular del derecho de dominio, Fideicomitente del Fideicomiso Mavaya 2 Fidubogotá, Fideicomitente del Fideicomiso Lagos de Torca Fidubogotá y Fideicomitente del Fideicomiso Mavaia 1, respecto de los predios ubicados en la MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-19, AK 45 209 40 (Actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50N353000, 50N300185, 50N20825889, 50N20825890, 50N20825891, 50N20825893, 50N20825892, 50N20825894, 50N20825896, 50N20825895, 50N20825362, 50N20825352, 50N20825351, 50N20825364, 50N20825354, 50N20825353, 50N20825360, 50N20825365, 50N20825368, 50N20825355, 50N20825369, 50N20825356, 50N20825366, 50N20825370, 50N20825361, 50N20825357, 50N20825367, 50N20825358, 50N20825363, 50N20825359 y Chip AAA0142KHTO, AAA0142KHSK, AAA0264BZJH, AAA0264BZKL, AAA0264BZLW, AAA0264BZMS, AAA0264BZNN, AAA0264BZOE, AAA0264BZPP, AAA0264BZRU, AAA0264SMYX, AAA0264SMZM, AAA0264SNAW, AAA0264SNCN, AAA0264SNDE, AAA0264SNEP, AAA0264SNFZ, AAA0264SNHK, AAA0264SNJZ, AAA0264SNKC, AAA0264SNLF, AAA0264SNMR, AAA0264SNNX, AAA0264SNOM, AAA0264SNPA, AAA0264SNRJ, AAA0264SNSY, AAA0264SNTD, AAA0264SNUH, AAA0264SNBS, solicitó ante el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C, aprobación del Proyecto Urbanístico General de la URBANIZACIÓN MAVAIA y Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3, para los citados predios, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto el Distrital 088 de 2017 (modificado parcialmente por los Decretos Distritales 049 de 2018, 425 de 2018, 417 de 2019) *"Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca" y se dictan otras disposiciones"*, el Decreto 350 de 2020 *"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial n.° 15 "Mazda Mavaia" ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca" y se dictan otras disposiciones"* y el Decreto Distrital 327 de 2004.

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

2. Que los predios objeto de solicitud de licencia, cuentan con planos topográficos identificados con los códigos Nos. 2017249123-108110000009, 2017430144-008539001001, 20191001098-008539001024, 20191006174-008539001001, 20191001265-008539001043, 201999654-008539001040, 201995644-008539001039, 20191006124-008539001038, 20191004773-008539001037, 201996543-008539001036, 20191006079-008539001035, 201996331-008539001034, 20191006067/20191006126-008539001033, 20191003333-0085399001032, 201996149-008539001029, 20191003282-008539001028, 201998882-008539001042, 201995543-008539001025, 20191009891-108110000099, 20191008999-108110000009, 20191008885-108110000088, 20191008643-108110000076, 2019999766-008539001027, 20191010000-108110000004, 20191007384-108110000005, 20191006310-108110000069, 20191007238-108110000072, 20191008579-108110000077, 2019990835-008539001026, 2019995993-008539001030, 20191000942-008539001031, 20191005491-008539001041, incorporados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficios Nos. 2017EE55123 del 20 de noviembre de 2017, 2017EE47213 del 04 de octubre de 2017, 2019EE68393 del 28 de noviembre de 2019 y 2019EE67332 del 26 de noviembre de 2019.

3. Que el área y los linderos de los predios corresponden a los indicados en los planos topográficos aprobados por según oficios antes citados.

4. Que los predios objeto de la solicitud de licencia, se localizan en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ 1), PASEO DE LOS LIBERTADORES, UPZ que a la fecha se encuentra sin reglamentar.

5. Que el Decreto Distrital 327 de 2004, reglamentario del Decreto 190 de 2004 (Compilación del P.O.T), regula el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital, aplicable a los predios urbanizables no urbanizados que no estén sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales y/o Planes de Ordenamiento Zonal, en concordancia con el artículo 361, numeral 2, del Decreto 190 de 2004, el cual establece que para los terrenos ubicados en área urbana que no requieren adelantar un Plan Parcial, por tener un área neta inferior a 10 hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización directamente ante un Curador Urbano.

6. Que los predios objeto de solicitud se encuentran localizados dentro del plan parcial 15 definido y delimitado por el Plan Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca", adoptado mediante el Decreto 088 de 2017, modificado por los Decretos 049 y 425 de 2018 y 417 de 2019.

7. Que mediante Decreto 350 del 30 de diciembre de 2020, se adoptó el Plan Parcial No. 15 "MAZDA MAVAIA", ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca" y se dictaron otras disposiciones.

8. Que de conformidad con el artículo 10 del Decreto 350 del 30 de diciembre de 2020, se adoptó el Plan Parcial No. 15 "MAZDA MAVAIA", ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca" la Quebrada San Juan contará con elementos que permitan el flujo permanente

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

del agua y el paso de fauna, garantizando de esta manera la conectividad ecológica, en la sobreposición de la red vial con el sistema hídrico,

9. Que el artículo 111 del Decreto 088 de 2017, modificado por el artículo 8 del Decreto 417 de 2019, establece que:

«(...) Los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever, con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública obligatoria para parques y equipamientos, correspondientes, como mínimo, al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en un 17% para parques, y el 8% restante para equipamiento comunal público; estas cesiones deberán delimitarse, amojonarse y deslindarse en los planos urbanísticos y en el correspondiente cuadro de áreas. Las cesiones para parques lineales podrán delimitarse entre las vías y las manzanas o supermanzas que estas rodeen o en el medio de las calzadas de las vías V-5".

10. Que el proyecto Urbanístico prevé un área de 40.767,35 M2 correspondientes a Cesiones para Parques Públicos, que equivalen al 17.47% del área neta urbanizable, válida para el cálculo de áreas de cesión y un área de 18.744,47 m2 con un porcentaje de 8.03 % para el cumplimiento de las obligaciones del equipamiento comunal, distribuidos así:

ITEM	PROPUESTO PLAN PARCIAL	%	PROYECTO URBANISTICO	%
Área base para cálculo de cesiones (ANU menos Control Ambiental)	233.413,46	100	233.416,51	100
Cesión parques públicos (Exigencia 17%)	39.690,83	17.0045	40,767.35	17.47
Cesión Equipamiento comunal (Exigencia 8%)	18.744,47	8.00	18.744,47	8.03

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No CU4U381/4-00 que se adopta mediante la presente Resolución.

11. Que el artículo 139 del Decreto Distrital 088 de 2017, establece:

«Las actuaciones de Urbanización desarrolladas mediante Planes Parciales de Desarrollo y Licencias de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Reurbanización dentro del ámbito de Ciudad Lagos de Torca, deberán destinar para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y Prioritario los siguientes porcentajes mínimos del Área Útil del proyecto:

Tipo de Actuación	% de suelo de Área Útil destinada para VIP	% de suelo de Área Útil destinada para VIS
Planes Parciales de Desarrollo	20%	20%
Licencias de Urbanización en las	20%	20%

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

modalidades de Desarrollo y Reurbanización (por fuera del ámbito de los Planes Parciales)		

(...)».

12. Que según el parágrafo 2 del artículo antes citado, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019, las manzanas que contengan VIS y VIP deberán cumplir con la obligación de destinar un porcentaje mínimo de suelo de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal, de acuerdo con los siguientes porcentajes:

VIP	3.0% de suelo de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal
VIS	5.0% de suelo de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal

13. Que en consecuencia, para dar cumplimiento a la obligación antes indicada, el proyecto plantea un área de 26.000,00 m2 para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritario – VIP y un área de 28.111,33 m2 para el desarrollo de programas de vivienda de interés social así:

	ITEM	PUG M2	%	Etapa 1 M2	%	Etapa 2 M2	%	Etapa 3 M2	%
11	ÁREA ÚTIL	127.069,49	100,00%	67.092,37	52,80%	28.466,14	22,40%	31.510,98	24,80%
11.2	VIS Propuesta Área Útil	28.111,33	22,12%	28.111,33	41,90%	-		-	-
11.2.1	MZ 5 - Vivienda VIS	8.408,43	6,62%	8.408,43	12,53%	-		-	-
11.2.2	MZ 6 - Vivienda VIS	8.985,19	7,07%	8.985,19	13,39%	-		-	-
11.2.3	MZ 9 - Vivienda VIS	10.717,71	8,43%	10.717,71	15,97%	-		-	-
11.3	VIP Propuesta Área Útil	26.000,00	20,46%	26.000,00	38,75%	-		-	-
11.3.1	MZ 7 - Vivienda VIP	13.000,00	10,23%	13.000,00	19,38%	-		-	-
11.3.2	MZ 8 - Vivienda VIP	13.000,00	10,23%	13.000,00	19,38%	-		-	-

14. Que, para efectos de acreditar la disponibilidad en la prestación de servicios públicos por parte de las respectivas empresas, los interesados presentaron copias de los siguientes oficios: 151313773 del 09 de marzo de 2021 expedido por Enel (Codensa); 3131003-S-2021-103971 del 13 de abril de 2021 expedido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá y CD-001959-2021 de 19 de julio de 2021 expedido por la empresa Vanti (Gas Natural).

15. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, este Despacho comunicó a los vecinos colindantes del predio, conforme al Formulario Único Nacional, el día 11 de mayo de 2022, sin que a la

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

fecha de expedición del presente acto administrativo haya pronunciamiento alguno.

16. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, y con el objeto de advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la presente licencia urbanística, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública. Para los efectos legales los solicitantes, anexaron al expediente fotografías de la valla con la información requerida, el día 11 de noviembre de 2021, sin que hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo exista pronunciamiento alguno al respecto por parte de terceros.

17. Que en respuesta a la solicitud presentada por el Curador Urbano 4 para la asignación de la numeración que corresponde a los Planos que contiene el Proyecto General Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA** objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó los Números **CU4U381/4-00, CU4U381/4-01, CU4U381/4-02, CU4U381/4-03, CU4U381/4-04.**

18. Que si bien en el artículo 62 del Decreto 350 de 2020 por medio del cual se aprueba el Plan Parcial denominado **"MAZDA MAVAIA",** señala que *"De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, en 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, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017 y en el Decreto Distrital 803 de 2018, como consecuencia de la adopción del presente Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" SÍ se presentan hechos generadores de plusvalía por i) cambio en la clasificación del suelo y cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo y (ii) por incremento en la edificabilidad.";* en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 y como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para los predios en el Folio de Matricula Inmobiliaria de los mismos, no es exigible el recibo de pago de la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.

19. Que teniendo en cuenta que el proyecto plantea aprovechamientos urbanísticos adicionales, se aportó la siguiente documentación, para MAZDA 1: CERTIFICACIÓN DE UNIDADES REPRESENTATIVAS DE APORTE PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS ADICIONALES EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL DEL NOTE – "CIUDAD LAGOS DE TORCA" del 11 de septiembre de 2020 expedida por la Fiduciaria Bogotá donde se certifican 210.180,49 Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS y Resoluciones 0955 del 28 de junio de 2018, 0984 del 6 de julio de 2018, 0986 del 6 de julio de 2018, 0987 del 6 de julio de 2018, 1226 del 23 de agosto de 2018 y 1419 del 9 de noviembre de 2020, expedidas por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante las cuales se avala un total de 210.180,49 Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS; para MAZDA 2: CERTIFICACIÓN DE UNIDADES REPRESENTATIVAS DE APORTE PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS ADICIONALES EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL DEL NOTE – "CIUDAD LAGOS DE TORCA" del 01 de marzo de 2020, expedida por la Fiduciaria Bogotá

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

donde se certifican 17.705,43 Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS y Resoluciones 0983 del 6 de julio de 2018 y 0985 del 6 de julio de 2018, expedidas por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante las cuales se avala un total de 17.632,23 Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS. De acuerdo a lo anterior para el proyecto Urbanístico denominado **MAVAIA**, fueron certificadas y avaladas un total de 227.812,72 Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS de acuerdo con las condiciones previstas en los articulo 185 y 186 del Decreto 088 de 2017 y sus modificaciones.

20. Que como consecuencia de lo anteriormente expuesto este Despacho verificó que la solicitud de Aprobación de Proyecto Urbanístico denominado **MAVAIA,** y la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1, 2 y 3 han sido tramitada de conformidad con las Normas Nacionales y Distritales citadas, encontrando urbanística y normativamente viable la propuesta de este proyecto.

En virtud de lo expuesto, el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C, ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO,

RESUELVE

CAPÍTULO I. LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO

ARTICULO 1. DE LA LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO

Aprobar el Proyecto urbanístico denominado **MAVAIA** y la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1, 2 y 3 para los predios identificados con matrículas inmobiliarias Nos 50N300185, 50N20825889, 50N20825890, 50N20825891, 50N20825893, 50N20825892, 50N20825894, 50N20825896, 50N20825895, 50N20825351, 50N20825352, 50N20825358, 50N20825364, 50N20825354, 50N20825353, 50N20825360, 50N20825365, 50N20825368, 50N20825355, 50N20825369, 50N20825356, 50N20825366, 50N20825370, 50N20825361, 50N20825357, 50N20825367, 50N20825363, 50N353000, 50N20825362, 50N20825359 y Chip AAA0142KHSK, AAA0264BZJH, AAA0264BZKL, AAA0264BZLW, AAA0264BZMS, AAA0264BZNN, AAA0264BZOE, AAA0264BZPP, AAA0264BZRU, AAA0264SNAW, AAA0264SMZM, AAA0264SNTD, AAA0264SNCN, AAA0264SNDE, AAA0264SNEP, AAA0264SNFZ, AAA0264SNHK, AAA0264SNJZ, AAA0264SNKC, AAA0264SNLF, AAA0264SNMR, AAA0264SNNX, AAA0264SNOM, AAA0264SNPA, AAA0264SNRJ, AAA0264SNSY, AAA0142KHTO, AAA0264SNUH, AAA0264SMYX, AAA0264SNBS, con nomenclatura MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual) de la Localidad de Usaquén, cuyas determinaciones físico-espaciales se consignan en los Planos identificados con los No **CU4U381/4-00, CU4U381/4-01, CU4U381/4-02, CU4U381/4-03, CU4U381/4-04,** , que para todos los efectos se adopta mediante la presente Resolución.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

ARTICULO 2. ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO.

Adoptar los planos que contienen la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto denominado **MAVAIA**, distinguidos con los números **CU4U381/4-00, CU4U381/4-01, CU4U381/4-02, CU4U381/4-03, CU4U381/4-04,** en cinco (5) originales, los cuales reposarán en esta Curaduría Urbana y un segundo , el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación (S.D.P), para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad.

ARTÍCULO 3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO.

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

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Direcciones	MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual),
Área Bruta	568.915,60 M2
Folios de Matrículas Inmobiliarias	50N353000, 50N300185, 50N20825889, 50N20825890, 50N20825891, 50N20825893, 50N20825892, 50N20825894, 50N20825896, 50N20825895, 50N20825362, 50N20825352, 50N20825351, 50N20825364, 50N20825354, 50N20825353, 50N20825360, 50N20825365, 50N20825368, 50N20825355, 50N20825369, 50N20825356, 50N20825366, 50N20825370, 50N20825361, 50N20825357, 50N20825367, 50N20825358, 50N20825363, 50N20825359
Chip de los predios	AAA0142KHTO, AAA0142KHSK, AAA0264BZJH, AAA0264BZKL, AAA0264BZLW, AAA0264BZMS, AAA0264BZNN, AAA0264BZOE, AAA0264BZPP, AAA0264BZRU, AAA0264SMYX, AAA0264SMZM, AAA0264SNAW, AAA0264SNCN, AAA0264SNDE, AAA0264SNEP, AAA0264SNFZ, AAA0264SNHK, AAA0264SNJZ, AAA0264SNKC, AAA0264SNLF, AAA0264SNMR, AAA0264SNNX, AAA0264SNOM, AAA0264SNPA, AAA0264SNRJ, AAA0264SNSY, AAA0264SNTD, AAA0264SNUH, AAA0264SNBS

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

DE LAS ÁREAS DE LA URBANIZACIÓN

	ITEM	PUG	%	Etapa 1	%	Etapa 2	%	Etapa 3	%
		M2		M2		M2		M2	
1	ÁREA BRUTA	568.915,60	100,00%	SE CERTIFICAN Y AVALAN 227.812,72 UNIDADES REPRESENTATIVAS DE APORTE (URAS)					
4	SUELO CARGAS GENERALES	322.315,20	100,00%						
4.1	Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	47.719,15	14,81 %						
4.2	Estructura Ecológica Principal	274.596,05	85,19 %						
5	ÁREA NETA URBANIZABLE (A.N.U.)	246.600,40	100,00%	130.204,39	52,80%	55.243,49	22,40%	61.152,53	24,80 %
6.1	Control Ambiental (C.A.)	13.186,89	5,35%	9.627,59	73,01%	1.484,66	11,26%	2.074,64	15,73 %
7	ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES	233.413,51	100,00%	123.241,74	52,80%	52.289,35	22,40%	57.882,41	24,80 %
8	CESIONES PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS	59.511,82	25,50%	46.441,80	37,68%	13.070,02	25,00%	0,00	
8.2	Cesión Equipamiento Público	18.744,47	8,03%	18.744,47	100,00%	0,00		0,00	
9	Malla Vial Local	46.158,39	19,78%	40.137,91	86,96%	2.750,91	5,96%	3.269,57	7,08%
10	Cesiones públicas adicionales al 17%	673,81	0,29%			673,81	0,29%		
11	TOTAL CESIONES PÚBLICAS (parque y equipamiento público + malla vial local + controles ambientales + zonas verdes adicionales	119.530,91	48,47%	96.207,30	80,49%	17.979,40	15,04%	5.344,21	4,47%
11	ÁREA ÚTIL	127.069,49	100,00%	67.092,37	52,80%	28.466,14	22,40%	31.510,98	24,80 %

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No **CU4U381/4-00** que se adopta mediante la presente Resolución.

CAPÍTULO II. VIGENCIA - TITULARES

ARTICULO 4. TÉRMINO DE VIGENCIA

El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo será de veinticuatro (24) meses contados a partir de su ejecutoria, prorrogables hasta por doce (12) meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado y adicionado por el artículo 27 del Decreto 1783 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 5. DE LOS TITULARES Y PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

Establecer como titular y como profesionales responsables de la licencia otorgada por el presente acto administrativo a:

- **TITULAR:** CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A., identificada NIT 830104930-3, representada legalmente por el señor CARLOS ALBERTO BELTRAN ARDILA, identificado con cedula de ciudadanía No. 13.835.500.

- **URBANIZADOR RESPONSABLE:** LEANDRO LEMUS MORENO, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.271.521 y matricula profesional 25202-44787 CND.

- **ARQUITECTA PROYECTISTA:** CATALINA PARRA ROJAS, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.416.525 y matricula profesional A25242000-52416525.

CAPÍTULO III. DE LAS NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 6. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.

Se establecen para el proyecto denominado "**MAVAIA**" las siguientes normas generales y específicas de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 088 de 2017 modificado por los Decretos 049 de 2018,

425 de 2018 y 417 de 2019, en el Decreto Distrital 350 de 2020. En lo no previsto en estas normas se dará aplicación a las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial compilado en el Decreto Distrital 190 de 2004.

6.1. SISTEMA DE ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL

Conforme a lo establecido en el artículo 9 del Decreto Distrital 088 de 2017, en el ámbito del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" se identifican como elementos de la estructura ecológica principal los siguientes:

4.2	**Estructura Ecológica Principal**	**274.596,05**	**85,19%**
4.2.1	**Suelo de Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)**	**12.405,65**	
4.2.1.1	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 1	38,17	
4.2.1.2	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 2	218,88	
4.2.1.3	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 3	330,80	
4.2.1.4	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 4	2.914,94	
4.2.1.5	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 5	5.469,54	
4.2.1.6	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 6	698,33	
4.2.1.7	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 7	2.734,99	
4.2.2	**Parque Metropolitano Guaymaral**	**133.184,26**	
4.2.2.1	Parque Metropolitano Guaymaral Zona 1	228,51	
4.2.2.2	Parque Metropolitano Guaymaral Zona 2	132.224,57	
4.2.2.3	Parque Metropolitano Guaymaral Zona 3 (Se sobrepone a Av. Laureano Gómez)	731,18	
4.2.3	**Parque Ecológico Distrital de Humedal**	**97.568,12**	
4.2.3.1	Parque Ecológico Distrital de Humedal	97.568,12	
4.2.4	**Ronda Hidráulica (R.H.)**	**31.438,02**	
4.2.4.1	R.H. Quebrada San Juan Tramo 1	7.247,10	
4.2.4.2	R.H. Quebrada San Juan Tramo 2	19.787,25	
4.2.4.3	R.H. Quebrada San Juan Tramo 3	3.410,64	
4.2.4.4	R.H. Quebrada Patiño (Se sobrepone a Av. Parque Guaymaral Norte oriental)	993,03	

6.1.1. El propietario, urbanizador y/o constructor del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"*, proyecto Urbanístico MAVAIA deberá dar cumplimiento a los lineamientos definidos en el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones para los elementos ambientales localizados en el ámbito del Plan Parcial, adoptado mediante el Decreto 350 de 2020.

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

6.1.2. En el marco del artículo 14 *"Lineamientos para la actualización del Plan de Manejo Ambiental del Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca – Guaymaral"* del Decreto Distrital 088 de 2017, el Fideicomiso Lagos de Torca realizará la restauración ecológica del Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca - Guaymaral, dando aplicación a lo establecido en el Plan de Manejo Ambiental actualmente vigente y a la actualización del mismo por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente, en concertación con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca.

6.1.3. El Parque Ecológico de Humedal Torca - Guaymaral, hace parte de las cargas generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios de POZ Norte *"Ciudad Lagos de Torca"* y será adquirido por el Fideicomiso Lagos de Torca en la Operación 3 y su restauración se realizará en la Operación 4, de acuerdo con el cuadro del artículo 15 del Decreto Distrital 417 de 2019 que modifica el artículo 169 "Implementación de las obras de Carga General" del Decreto Distrital 088 de 2017. El Parque Ecológico de Humedal Torca - Guaymaral colinda por el costado oriental con el Parque Metropolitano Guaymaral, por lo cual el plan director del parque deberá prever una franja amortiguadora paralela de mínimo 15 metros verde, con el fin de no localizar usos de recreación activa contiguos al Humedal.

6.1.4. Las rondas hidráulicas de las Quebradas San Juan y Patiño hacen parte del espacio público, no obstante, no cuentan para el cálculo del espacio público efectivo generado por el Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" proyecto Urbanístico MAVAIA, para el POZ Norte "Ciudad Lagos de Torca". Para el diseño y manejo de la restauración ecológica y el paisajismo de las rondas hidráulicas de las quebradas, se deberá dar cumplimiento a los lineamientos definidos en el artículo 15 del Decreto Distrital 088 de 2017. Acorde con lo dispuesto en los artículos 78 y 103 del Decreto Distrital 190 de 2004, las rondas hidráulicas de las quebradas estarán destinadas únicamente al uso forestal protector y a las obras de infraestructura de servicios públicos de manejo hidráulico y sanitario.

6.1.5. El diseño y manejo de la restauración ecológica y el paisajismo de las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental deberán cumplir con los parámetros establecidos en el artículo 16 del Decreto Distrital 088 de 2017. Según lo establecido en el artículo 103 del Decreto Distrital 190 de 2004 –POT, las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental –ZMPA, son espacios para la recreación y la movilidad peatonal que facilitan el disfrute y conservación de los valores ambientales de las rondas y como tal, hacen parte del espacio público efectivo.

6.2. LINEAMIENTOS PARA EL MANEJO DE LA ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL DE LA QUEBRADA SAN JUAN.

De conformidad con el artículo 11 del Decreto 350 de 2020, la Zona de Manejo y Preservación Ambiental de la Quebrada San Juan localizada en el ámbito del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" se identifica en el Plano N° 1 de 2 "PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA–CUADRO DE

ÁREAS GENERAL", y se encuentra definida en el Plano N° 4 "Suelo de Protección/ Estructura Ecológica Principal" del Decreto Distrital 088 de 2017.

Adicionalmente a lo previsto en el Decreto Distrital 190 de 2004, el diseño y manejo de la restauración ecológica y el paisajismo de las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental deberán cumplir con los parámetros establecidos en el artículo 16 del Decreto Distrital 088 de 2017.

Según lo establecido en el artículo 103 del Decreto Distrital 190 de 2004 –POT, las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental –ZMPA, son espacios para la recreación y la movilidad peatonal que facilitan el disfrute y conservación de los valores ambientales de las rondas y como tal, hacen parte del espacio público efectivo.

El área de las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de la Quebrada San Juan en el área del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" se detalla en el siguiente cuadro:

4.2.1	**Suelo de Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)**	**12.405,65**
4.2.1.1	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 1	38,17
4.2.1.2	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 2	218,88
4.2.1.3	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 3	330,80
4.2.1.4	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 4	2.914,94
4.2.1.5	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 5	5.469,54
4.2.1.6	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 6	698,33
4.2.1.7	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 7	2.734,99

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No **CU4U381/4-00** que se adopta mediante la presente Resolución.

6.3. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL PLAN PARCIAL CON LA AUTORIDAD AMBIENTAL

De conformidad con el artículo 47 del Decreto 350 de 2020, los lineamientos ambientales del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia", son los contenidos en la Resolución DGEN N° 20207100795 del 4 mayo de 2020, expedida por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, que declaró concertados los asuntos ambientales de suelo de expansión urbana del mencionado Plan, y lo dispuesto en la Resolución No. 03578 del 10 de diciembre de 2019, expedida por la Secretaría Distrital de Ambiente, que declaró concertados los asuntos ambientales de suelo urbano del mencionado Plan, y sus respectivas actas de concertación (Ver Anexos N° 1 y 2).

Nota. En el marco de la ejecución del plan parcial el propietario y/o urbanizador responsable de cada licencia de urbanización deberán informar a la Secretaría Distrital de Ambiente y a la CAR sobre el

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

inicio de las obras, con el fin que dichas entidades realicen el seguimiento al cumplimiento de las actas de concertación ambiental antes mencionadas.

6.4. LINEAMIENTOS DE ECOURBANISMO EN LOS TRAZADOS VIALES Y SISTEMAS URBANOS DE DRENAJE SOSTENIBLE.

De conformidad con el artículo 47 del Decreto 350 de 2020, de acuerdo con lo establecido en el Documento Técnico de Soporte que hace parte del presente Decreto, el Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" cumple con lo señalado en los artículos 48 y 56 del Decreto Distrital 088 de 2017, en relación con:

6.4.1. Los lineamientos de eco urbanismo en los trazados viales del Plan Parcial.

6.4.2. Los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible.

Nota. La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB será la encargada de operar y mantener los sistemas urbanos de drenaje sostenible en los predios públicos, mientras que en los predios privados serán los propietarios de los terrenos los responsables de dicha operación y mantenimiento.

6.5. SISTEMA DE VALLADOS PRIMARIOS

De conformidad con el Plano No. 17 *"Sistema de Vallados"* de la Cartografía Oficial del Decreto Distrital 088 de 2017, al interior del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"*, proyecto Urbanístico MAVAIA se encuentra un sistema de vallados primarios que hace parte del Sistema Urbano de Drenajes Sostenibles-SUDS- y, por tanto, hacen parte del sistema de alcantarillado pluvial.

El proyecto Urbanístico MAVAIA prevé el ajuste de su trazado conforme es identificado en el plano de Formulación No. 3 *"Espacio Público y Equipamientos"* del Plan Parcial (Adoptado mediante el Decreto 350 de 2020) el cual mantiene la conectividad entre los elementos de la estructura ecológica principal. Deberá garantizarse sobre el sistema de vallado proyectado el cumplimiento de los lineamientos de manejo establecidos en el artículo 57 del Decreto Distrital 088 de 2017 así como el respeto a los aislamientos determinados a continuación, contados a cada lado del eje central de su cauce artificial:

Ubicación	Aislamiento
Vallado ubicado en la Zona Verde - Z.V.6	5 metros
Vallado incluido en el perfil de la Av. Parque Guaymaral Norte	3.5 metros

6.5.1. Ningún tipo de obras que ocupen los cauces de los vallados primarios existentes, requerirán permiso de ocupación de cauce de conformidad con lo previsto en el numeral 1.7 del artículo 57 del Decreto Distrital 088 de 2017.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

6.5.2. Los vallados primarios hacen parte del sistema general de alcantarillado pluvial del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"* proyecto Urbanístico MAVAIA y son los encargados de llevar las aguas de escorrentía a zonas de bio-retención para el control de grandes caudales durante temporada de lluvias.

6.6. ZONAS DE CONECTIVIDAD ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA – ZCEC

La Zona de Conectividad Ecológica Complementaria que se localiza en el ámbito del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" proyecto Urbanístico MAVAIA se encuentra definida en el Plano N° 7 "Estructura Funcional- Espacio Público" del Decreto Distrital 088 de 2017.

El artículo 17 del Decreto Distrital 088 de 2017 establece que la Zona de Conectividad Ecológica Complementaria no hace parte de la estructura ecológica principal, pero por su localización y condiciones biofísicas se debe destinar para la restauración y la preservación del hábitat natural, la conexión biológica y la articulación del espacio público con la estructura ecológica principal.

La Zona de Conectividad Ecológica Complementaria forma parte del espacio público efectivo de POZ Norte "Ciudad Lagos de Torca" y se incluye dentro del 17% del área de cesión pública destinada a parques y zonas verdes localizados en el área del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" proyecto Urbanístico MAVAIA, y su área corresponde a 1.215,73 m2

6.7. SISTEMA DE MOVILIDAD

El Sistema de Movilidad del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" proyecto Urbanístico MAVAIA está compuesto por el Subsistema Vial y el Subsistema de Transporte descritos en el artículo 32 del Decreto Distrital 088 de 2017, los cuales se identifican en los Planos Nos. 1 de 2 "PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL", y 2 de 2 "PROPUESTA URBANA-COMPONENTES URBANOS–PERFILES VIALES".

6.7.1. SUBSISTEMA VIAL – MALLA VIAL ARTERIAL

Conforme a lo establecido en los artículos 39 y 40 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificados por los artículos 3 y 4 del Decreto Distrital 049 de 2018, respectivamente, las vías de la malla vial arterial que se encuentran dentro de la delimitación del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"* proyecto Urbanístico MAVAIA corresponden a:

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

VÍA	TIPO	ANCHO MÍNIMO (mts)	TRAMO	
			DESDE	HASTA
Avenida Paseo Los Libertadores	V-0	100.00	Lindero sur del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"* – Parque Ecológico Distrital de Humedal	Lindero sur occidental del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"* – Avenida Paseo de Los Libertadores
Avenida Laureano Gómez	V-2	70.00	Lindero sur del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"* – Parque Metropolitano Guaymaral	Lindero norte del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"* – Plan Parcial N° 17 "Lucerna"
Avenida Alberto Lleras Camargo	V-2	40.00	Lindero sur del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"* – Ronda Hídrica Quebrada Patiño	Lindero norte del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"* –Ronda Hídrica Quebrada San Juan
Avenida Santa Bárbara	V-3	30.00	Lindero sur del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"* – Parque Metropolitano Guaymaral	Lindero norte del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"* – Plan Parcial N° 17 "Lucerna"

6.7.1.1. Las vías Tipo V-0, V-2 y V-3 señaladas en el presente artículo deberán disponer de franjas de control ambiental de 10 metros de ancho a ambos costados.

6.7.1.2. En cumplimiento de los perfiles señalados en el Planos No 18 de 21 *"Perfiles Viales Lagos de Torca 1 de 3"* y 20 de 21 *"Perfiles Viales Lagos de Torca 3 de 3"* del Decreto Distrital 088 de 2017, esta franja de control ambiental deberá contener una franja de circulación (FC) de 2 metros de ancho en ambos costados de las vías.

6.7.1.3. La asociación efectiva con los Planes Parciales No. 33 y No. 10, con los cuales se genera la conexión entre vías de la Malla Vial Arterial existente por medio de la Avenida Parque Guaymaral Norte y la Avenida Santa Bárbara entre la Avenida Alberto Lleras Camargo y la Avenida Paseo de Los Libertadores de conformidad con lo reglado por el artículo 5 del Decreto Distrital 425 de 2018. No obstante lo anterior, la Unidad Funcional planteada para el Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" Proyecto Urbanístico MAVAIA podrá ser objeto de modificación y/o ajuste sin que para el efecto se requiera modificar el Decreto 350 de 2020, siempre y cuando, la nueva conformación de la Unidad Funcional se encuentre de conformidad con lo establecido en el artículo 5° "Punto de Equilibrio de obras de Carga General" del Decreto Distrital 425 de 2018, en armonía con el cumplimiento de las obligaciones contempladas en el presente acto

administrativo. Si se efectúa la modificación de la Unidad Funcional correspondiente, y por algún motivo, es necesario efectuar ajustes que impliquen cambios en la propuesta urbana y el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios establecidos para el plan parcial, el propietario y/o urbanizador estará en la obligación de efectuar modificación del plan parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación.

6.7.1.4. Se deben priorizar las obras de carga general de la Operación 1 correspondientes a la Avenida Santa Bárbara entre la Avenida Laureano Gómez y Avenida El Polo y a la construcción de la Avenida el Polo entre Avenida Alberto Lleras Camargo y Avenida Boyacá, de acuerdo con lo previsto por el artículo 22 del Decreto Distrital 425 de 2018.

6.7.1.5. La ejecución de las obras de carga general de las vías arteriales debe incluir la construcción de las obras de las redes matrices de servicios públicos de acueducto y alcantarillado pluvial y sanitario en su trazado, que constituyan también carga general.

6.7.1.6. Dentro del perfil proyectado para la Avenida Laureano Gómez se incluye un sector perteneciente a la ubicación de la vía férrea Bogotá - Belencito y su área de limitación al dominio según dispone el artículo 3 de la Ley 76 de 1920. El Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"* no prevé ningún tipo de intervención sobre la vía férrea existente en el área de planificación. No obstante, dentro de la definición de las obras civiles requeridas para la entrada en funcionamiento de la Unidad Funcional, de la cual hace parte el Plan Parcial N° 15 "*Mazda Mavaia*", por parte del Fideicomiso Lagos de Torca debe plantearse la estrategia de intervención relacionada con la continuidad vial de la Avenida Parque Guaymaral Norte.

6.7.1.7. Solo podrá expedirse licencias de construcción de la manzana útil denominada SMZ 1 correspondiente a la etapa 3, cuando se haya definido la ejecución de las obras asociadas al puente peatonal sobre la Avenida Laureano Gómez, este como una carga local de responsabilidad del propietario y/o urbanizador.

6.7.1.8. Se debe proveer un paso peatonal y para ciclousuarios sobre la Avenida Alberto Lleras Camargo (AK 7), como una obligación condicionada en el caso que el proyecto de Asociación Pública Privada que construya la Avenida Carrera 7ª no genere pasos peatonales seguros. En este sentido, el propietario y/o urbanizador responsable del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"*, debe proveer (diseños aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, construcción de obra civil, suministro de todos sus componentes incluido el equipo de control, así como la interventoría) para un paso peatonal y para ciclo usuarios semaforizado sobre dicha vía (Avenida Carrera 7ª).

6.7.1.9. El propietario y/o urbanizador responsable del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" debe asumir como parte de las acciones de mitigación de movilidad, el costo de ejecución de

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

la intersección controlada por semáforo en el cruce de la Avenida Santa Bárbara con la vía local "Vía 1 (V-6)", garantizando el paso seguro a los peatones desde las áreas útiles del plan parcial hacia el Parque Metropolitano Guaymaral, en concordancia con la ejecución y entrega de la Avenida Santa Bárbara y del Parque Metropolitano Guaymaral. La ejecución de la intersección semaforizada, será una obligación del propietario y/o urbanizador responsable, y se llevará a cabo en vigencia del proyecto general urbanístico y de las licencias de urbanización del plan parcial. Dicha obligación corresponde a los diseños, obras civiles (bases, canalizaciones y cajas de paso), suministro de equipo de control, módulos y cableado, así como interventoría, señalización y todos aquellos requerimientos y especificaciones que los diseños determinen.

6.7.1.10. En el evento en que la Avenida Santa Bárbara en el tramo comprendido entre la Avenida Guaymaral Norte hacia el norte hasta el Plan Parcial No 17, no haya sido ejecutada en vigencia de la licencia de urbanización de la última etapa de urbanismo del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia", el propietario y/o urbanizador responsable deberá acreditar los aportes de los recursos de su ejecución al Fideicomiso Lagos de Torca como requisito para la expedición de dicha licencia por parte del curador urbano, para cuyos efectos, deberá presentar la respectiva certificación expedida por el Fideicomiso.

6.7.1.11. Se precisa que las "Fichas de Movilidad" presentadas por parte del promotor y que sustentaron el análisis de movilidad para el Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia", en especial, las propuestas de mitigación por escenarios, de las cuales la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la Secretaría Distrital de Planeación, conceptuó mediante memorando No. 3- 2019-16575 del 18 de julio de 2019, hacen parte integral del Decreto 350 de 2020, como se menciona en el parágrafo 1 del artículo 3° del mismo.

6.7.2. SUBSISTEMA VIAL – MALLA VIAL LOCAL

Al interior del ámbito del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" proyecto Urbanístico MAVAIA se proponen seis (6) vías locales. Su trazado y perfiles se encuentran identificados en el Plano No. 2 de 9 "Propuesta urbana y perfiles" que hace parte integral del Documento Técnico de Soporte, los cuales se definen a continuación:

NOMBRE VIA	CLASIFICACIÓN	ANCHO (mts.)
Vía 1	V-6 Opción 1	22
Vía 2	Perfil vía parque opción 1	52
Vía 3	V-5	57,6

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Vía 4 – Avenida Parque Guaymaral Norte-occidental	V-5	34,6
Vía 5	Perfil vía parque opción 1	52
Vía 6 - Avenida Parque Guaymaral Norte-oriental	V-5	34,6

6.7.2.1. Tanto los accesos vehiculares como los peatonales se deben plantear de forma que se garantice la continuidad del nivel del andén y ser tratados como zonas duras de uso público, de manera que correspondan con las exigencias establecidas en las normas sobre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad de acuerdo con las normas nacionales y distritales aplicables sobre la materia. Igualmente, se deberá garantizar el libre tránsito peatonal de conformidad con lo establecido en el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT.

6.7.2.2. El diseño del acceso vehicular a las manzanas útiles del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"* debe cumplir con las previsiones del artículo 120 del Decreto Distrital 088 de 2017.

6.7.2.3. En su interior, el sistema de parques y alamedas debe asegurar la conexión sur-norte de todas las manzanas entre la Quebrada San Juan y la Avenida Guaymaral Norte, para así establecer un tránsito seguro de los bici-usuarios utilizando el puente peatonal sobre la Avenida Laureano Gómez, que conecta los dos sectores del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"*, y el semáforo ubicado en el cruce de la Avenida Santa Bárbara con Vía – 01.

6.8. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos domiciliarios de los sistemas de acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telecomunicaciones se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en los artículos 217 al 229 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, los Planes Maestros de Servicios Públicos, las factibilidades y/o disponibilidades expedidas por las empresas prestadoras de servicios públicos y las normas técnicas respectivas.

6.9. REQUERIMIENTOS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Es obligación del Fideicomiso Lagos de Torca la gestión para obtener los permisos y licencias necesarias, y/o la autorización de ocupación de cauce para la descarga de aguas lluvias en el Humedal Torca - Guaymaral, los cuales deberán ser tramitado ante la autoridad ambiental competente de acuerdo con la jurisdicción en la que se encuentre el punto final de descole. Los lineamientos y recomendaciones del manejo de aguas lluvias deberán estar en concordancia con lo establecido en el literal 2 del artículo 53 del Decreto Distrital 088 de 2017.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

6.10. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

En el plano **CU4U381/4-00,** se identifican las áreas destinadas a espacio público, las cuales incluyen las cesiones para espacio público que conforman los parques, zonas verdes adicionales, alamedas y la Zona de Conectividad Ecológica Complementaria, así:

	ITEM	PUG	%	Etapa 1	%	Etapa 2	%	Etapa 3	%
8	**CESIONES PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS**	**59.511,82**	**25,50%**	**46.441,80**	**37,68 %**	**13.070,02**	**25,00 %**	**0,00**	
8.1	**Cesión Parques Públicos**	**40.767,35**	**17,47%**	**27.697,33**	**22,47 %**	**13.070,02**	**25,00 %**	**0,00**	
8.1.3	**Cesión mínima 50% (En un solo globo)**	**21.985,10**	**53,93%**	**12.121,74**	**55,14 %**	**9.863,36**	**75,47 %**	**0,00**	
8.1.3.1	Zona verde 2 (Z.V. 2)	4.518,05		-		4.518,05		-	-
8.1.3.2	Zona verde 3 (Z.V. 3)	6.720,83		6.720,83		-		-	-
8.1.3.3	Zona verde 4 (Z.V. 4)	5.345,31		-		5.345,31		-	-
8.1.3.4	Zona verde 5 (Z.V. 5)	5.400,91		5.400,91		-		-	-
8.1.4	**Cesión del 50% restante**	**18.782,25**	**46,07%**	**15.575,59**	**56,23 %**	**3.206,66**	**24,53 %**	**0,00**	
8.1.4.1	Zona verde 1 (Z.V. 1)	1.446,90		1.446,90		-		-	-
8.1.4.2	Zona verde 6 (Z.V. 6)	5.538,77		5.538,77		-		-	-
8.1.3.5	Alameda 1	3.206,66		-		3.206,66		-	-
8.1.4.3	Alameda 2	3.678,81		3.678,81		-		-	-
8.1.4.4	Alameda 3	3.695,38		3.695,38		-		-	-
8.1.4.5	Zona Conectividad Ecológica Complementaria (ZCEC)	1.215,73		1.215,73		-		-	-

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

6.11. LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO DEL PLAN PARCIAL

El proyecto Urbanístico MAVAIA deberá dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño y construcción del espacio público:

6.11.1. El diseño de la red de andenes se ajustará a las normas para espacio público establecidas en los artículos 263 y 264 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, la Cartilla de Andenes adoptada mediante el Decreto Distrital 308 de 2018, la Cartilla de Mobiliario Urbano adoptada mediante el Decreto Distrital 603 del 2007 y la Guía Técnica para el Manejo de Franjas de Control Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente o las normas que los deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.

6.11.2. El tratamiento de arborización de los andenes y control ambiental debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico José Celestino Mutis - JBJCM, el Manual Verde, la Guía Técnica para el Manejo de Franjas de Control Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura.

6.11.3. En el proyecto urbanístico se deberán proveer rampas y/o pasos pompeyanos en los accesos de vehículos a parqueaderos, los cuales deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y superficie. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá 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.

6.11.4. En el diseño e intervenciones autorizadas sobre los elementos de la Estructura Ecológica Principal y el Sistema de Espacio Público del proyecto urbanístico, se debe garantizar como mínimo un 70% en zonas verdes permeables, que serán arborizadas por el urbanizador responsable.

6.11.5. La ejecución de obras de infraestructura de espacio público en el proyecto urbanístico Mavaia, deberá cumplir las condiciones definidas en el presente decreto, así como, lo establecido en el Documento Técnico de Soporte (DTS) del plan parcial, como parte integrante del presente acto administrativo.

6.11.6. ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO. El espacio público del proyecto urbanístico Mavaia debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

enfermedad, para lo cual se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 361 de 1997, el Decreto Nacional 1538 de 2005, compilado por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Ley 1618 de 2013, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC 4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009 y demás normas vigentes referentes a la accesibilidad, movilidad y transporte para personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida.

De la misma forma se deberá dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 263 y siguientes del Decreto Distrital 190 de 2004.

6.12. SISTEMA DE EQUIPAMENTO PÚBLICO.

Las áreas de cesión de suelo destinadas a equipamiento comunal público del proyecto Urbanístico MAVAIA se encuentran identificadas en el plano **CU4U381/4-00.** El área establecida como cesión para equipamiento comunal público está localizada en un (1) globo de terreno con un área de 18.744,47 m2.

6.12.1. Los sectores de equipamientos colectivos: educación, salud, integración social, cultural, deportivo y recreativo; y el sector de servicios urbanos básicos: seguridad, defensa y justicia; están priorizados para desarrollar proyectos en la zona de cesión para equipamiento comunal público del proyecto Urbanístico MAVAIA, de acuerdo con el déficit establecido en el estudio realizado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación y lo contenido en el concepto técnico N° 3-2017-21395 del 26 de diciembre de 2017.

6.12.2. En todo caso, en esta área se podrá desarrollar un nodo dotacional, el cual debe cumplir con las condiciones de distribución espacial, accesibilidad, configuración geométrica y localización establecidas en el artículo 115 del Decreto Distrital 088 de 2017.

6.12.3. Los usos desarrollados al interior de las áreas destinadas para equipamiento comunal público deben garantizar la mitigación de los impactos urbanísticos que pueden generar. Una vez se decida por parte de la Administración Distrital la destinación especifica de las áreas de cesión para los equipamientos públicos del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" proyecto Urbanístico MAVAIA y se proceda a su construcción y puesta en funcionamiento, se deberá dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 76 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los artículos 6 del Decreto Distrital 049 de 2018, y 4 del Decreto Distrital 417 de 2019, el cual contempla las acciones de mitigación de impactos urbanísticos para los usos dotacionales, que establece:

6.12.4. Acciones de mitigación de impactos urbanísticos de los usos dotacionales.
Se deberán definir las acciones de mitigación de impactos urbanísticos negativos que generen los usos dotacionales localizados en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca. Dichas acciones de

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

mitigación están orientadas a establecer las condiciones necesarias para evitar las alteraciones negativas que se generan en el entorno urbano, causadas por la afluencia y llegada de personas y vehículos, producto de las actividades que se desarrollan de manera intensiva en las edificaciones que albergan los usos dotacionales existentes y nuevos.

Las acciones de mitigación definidas responderán a propósitos específicos en las áreas de Espacio Público, Movilidad, Ambiente, Servicios Públicos Domiciliarios y otras requeridas para el adecuado funcionamiento del uso dotacional.

Los instrumentos de planeamiento para los usos dotacionales nuevos en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca deberán incluir las acciones de mitigación de impactos urbanísticos negativos que generen, de acuerdo a las siguientes tablas:

1. Acciones de Mitigación de Impactos Urbanísticos en el Espacio Público

ESPACIO PÚBLICO	
1	**Áreas de transición para aglomeración de personas.** Generación de áreas privadas afectas al uso público, para evitar la aglomeración de personas en horas pico de ingreso o salida de usuarios, que actúen como áreas de transición entre el espacio privado y público, y que conformen espacios destinados al tránsito y permanencia de peatones. En el caso de predios menores a una hectárea, será el mayor entre el 5% del área construida propuesta o el 8% del área del predio. En el caso de predios mayores a una hectárea, será la que defina la Secretaría Distrital de Planeación con base en los estudios técnicos que se presenten, sin que el área sea menor a 800 metros cuadrados.
2	**Conformación de alamedas.** Generación de alamedas que complementen o conecten los elementos que hagan parte de la estructura ecológica principal u otros elementos del sistema de espacio público, sin perjuicio de lo definido en el Plan Maestro de Espacio Público y/o decretos reglamentarios. Deberá garantizarse un ancho mínimo promedio de 8 metros a lo largo del perímetro del predio, pudiendo el mismo ser concentrado en diferentes áreas afectas al uso público.
3	**Intervención de espacio público circundante.** Adecuación, intervención y dotación del espacio público existente, para contribuir a la consolidación del espacio público circundante, incorporando las especificaciones para diseño y construcción establecidas por la Cartilla de Andenes (Decreto Distrital 602 de 2007, actualizado mediante Decreto Distrital 561 de 2015) y la Cartilla del Mobiliario Urbano (Decreto Distrital 603 de 2007) o las normas que las modifiquen.
4	**Sustitución o liberación de espacio público.** El número de metros cuadrados de espacio público que ocupe el uso dotacional privado deberá ser liberado o sustituido en igual cantidad de metros cuadrados, dentro del ámbito de Ciudad Lagos de Torca.
5	**Reubicación de edificaciones ubicadas sobre controles ambientales.** Proteger la integralidad del espacio público y su destinación al uso común se deberán liberar las franjas de control ambiental, que constituyen las cesiones gratuitas que aíslan el entorno del

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

	impacto generado por las vías arterias, cuando estas áreas han sido ocupadas por construcciones existentes.
	MOVILIDAD
6	**Perfil vial según uso.** De acuerdo con el estudio de tránsito del Plan Parcial o del plan de implantación en caso de predios no sujetos a plan parcial, el equipamiento de escala metropolitana o urbana debe limitar con una vía de tipo V-4, V-5 o V-6 por donde se dará su accesibilidad y garantizará la conectividad y adecuada operación y funcionamiento del uso dotacional.
7	**Carril adicional para acceso.** Generación de un carril adicional sobre la vía de acceso para la acumulación de vehículos para el acceso al equipamiento de mínimo 20 metros de longitud, el cual deberá ubicarse dentro del área útil y posterior al andén del perfil vial. El estudio de tránsito podrá requerir mayor longitud del carril y definirá su ancho.
8	**Zona de cargue y descargue** Generación de una zona de cargue y descargue de pasajeros y/o mercancías al interior del predio donde se localiza el equipamiento, con el fin de disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia, y garantizar la adecuada operación y funcionamiento del uso dotacional.
9	**Semaforización *** Generación de pasos semaforizados, para garantizar la seguridad vial en el acceso al predio y reducir los conflictos de tráfico de acuerdo con el estudio de tránsito de los instrumentos de planeamiento correspondientes.
10	**Señalización Vial *** Garantizar la seguridad vial en el área de influencia mediante la provisión de Señalización Vertical y Demarcación Horizontal requerida para la adecuada circulación peatonal, de ciclousuarios y vehicular, validada por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad.
11	**Pasos pompeyanos** Generación de pasos mediante el realce de calzada al nivel del andén (pompeyanos), garantizando la seguridad de peatonal en el área de influencia de acuerdo con el estudio de tráfico de los instrumentos de planeamiento correspondientes
12	**Zona de Taxis** Generación de zonas para el estacionamiento de taxis, para garantizar la adecuada operación y funcionamiento del uso dotacional y disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia.
13	**Sistema de Cámaras** Suministro e instalación de las cámaras para detección electrónica e imposición de infracciones, para garantizar la adecuada operación y funcionamiento del uso dotacional, reducir los conflictos de tráfico, y adoptar las medidas de restricción del tránsito generado por el desarrollo del uso.

Nota. * Los numerales 7, 9, 11, 12 y 13 se establecerán en concordancia con el correspondiente Estudio de Tránsito o Estudio de Demanda y Atención de Usuarios aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad, según lo estipulado por el Decreto Distrital 596 de 2007. La exigencia de estas acciones de movilidad se establece sin perjuicio de las condiciones aprobadas en los respectivos Estudio de Tránsito o Estudio de Demanda y Atención de Usuarios.

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

2. Exigencia de Acciones de Mitigación para Usos Dotacionales (Equipamientos Colectivos y Deportivos y Recreativos)

Los números de la tabla corresponden a las acciones listadas en el numeral uno del presente artículo. Las marcadas en gris son las acciones de mitigación que se deben adelantar.

USO DOTACIONAL		Educación				Cultura				Salud				Bienestar Social				Culto				Deportivo y Recreación			
Escala		M	U	Z	V	M	U	Z	V	M	U	Z	V	M	U	Z	V	M	U	Z	V	M	U	Z	V
Usos Dotacionales Nuevos	1																								
	2																								
	3																								
	4																								
	5																								
	6																								
	7																								
	8																								
	9																								
	10																								

3. Exigencia de Acciones de Mitigación para Usos Dotacionales (Servicios Urbanos Básicos)

Los números de la tabla corresponden a las acciones listadas en el numeral uno del presente artículo. Las marcadas en gris son las acciones de mitigación que se deben adelantar.

USO DOTACIONAL		Seguridad Ciudadana			Defensa y Justicia			Abastecimiento de Alimentos			Recintos Feriales	Cementerios y Servicios Funerarios			Servicios de la Administración		
Escala		M	U	Z	M	U	Z	M	U	Z	M	M	U	Z	M	U	Z
Usos Dotacionales Nuevos	1																
	2																
	3																
	4																
	5																
	6																
	7																
	8																
	9																
	10																

Nota. Adicional a las disposiciones establecidas en este artículo, cuando se trate de reubicación de edificaciones localizadas sobre controles ambientales se dará aplicación a las

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

condiciones establecidas en el numeral 2.4 del artículo 87 "Elementos naturales que integran el espacio público" en las áreas liberadas.

6.12.5. Para la implantación de usos dotacionales públicos de escala urbana o metropolitana, se requiere por parte la entidad responsable la presentación del respectivo Estudio de Tránsito para revisión y aprobación por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad - SDM, para garantizar la mitigación de impactos negativos en la movilidad y como requisito previo para la obtención de la licencia de construcción. Producto de dicho estudio de tránsito, la Secretaría Distrital de Movilidad - SDM podrá generar Actas de Compromisos de acciones dentro o fuera de la manzana que contiene el Equipamiento Comunal Público.

6.12.6. De acuerdo con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el parágrafo 2 del artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012 para los usos dotacionales públicos de escala metropolitana y urbana, el presente decreto subsume el instrumento de Plan de Implantación.

6.12.7. El área de cesión pública destinada a equipamiento comunal del proyecto Urbanístico MAVAIA, se regula por las normas generales del artículo 262 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, los planes maestros correspondientes, el artículo 117 del Decreto Distrital 088 de 2017 y las demás normas aplicables en la materia.

6.13. ENTREGA ANTICIPADA DE ZONAS DE CESIÓN PÚBLICA

Los propietarios de los predios y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes, podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a cesiones de suelo para espacio público y equipamiento comunal público, en los términos de la Ley 388 de 1997, del artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto Nacional 583 de 2017 y del Decreto Distrital 845 de 2019 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

6.14. USOS DEL SUELO PERMITIDOS

De conformidad con lo previsto en el artículo 97 del Decreto 088 de 2017, modificado por los artículos 9 y 3 de los Decretos Distritales 049 y 425 de 2018, respectivamente y adicionado por el artículo 7 del Decreto Distrital 417 de 2019 y los cuados anexos No. 1 y 2 del Decreto 190 de 2004 – POT, son los siguientes:

Manzanas	Área de Actividad y Zona	Uso principal	Usos complementarios y restringidos
MANZANA 1	Área Urbana Integral - Zona Residencial	Vivienda Multifamiliar	**Complementarios** Servicios financieros de escala zonal.
MANZANA 2			

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

MANZANA 3 MANZANA 4 MANZANA 5 MANZANA 6 MANZANA 7 MANZANA 8 MANZANA 9	Área Urbana Integral - Zona Residencial	Vivienda Multifamiliar	**Complementarios** Servicios personales de escala vecinal y zonal. Comercio de escala vecinal y zonal. Dotacionales - equipamiento colectivo de escala vecinal. **Restringidos** Servicios empresariales de escala urbana. Servicios personales de escalas urbana y metropolitana. Dotacionales - equipamientos colectivos de escala zonal. Dotacionales –servicios urbanos básicos: de seguridad ciudadana, de defensa y justicia- de escala zonal.
SUPERMANZANA 1	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Vivienda Multifamiliar	**Complementarios** Comercio de escalas vecinal, zonal, urbana y Metropolitana. Servicios empresariales de escala zonal y urbana. Servicios personales de escala vecinal, zonal, urbana y metropolitana. Dotacionales - equipamiento colectivo de escala vecinal y zonal. **Restringidos** Servicios empresariales – servicios de logística - de escala urbana y metropolitana. Dotacional – servicio urbano básico - servicios de la Administración Pública de escala zonal y urbana. Dotacional – servicio urbano básico – abastecimiento de alimentos de escala zonal. Dotacional – equipamiento colectivo de escala urbana y metropolitana.

Nota 1: Los usos que no estén señalados en el presente cuadro no están permitidos.
Nota 2: Los usos restringidos están permitidos solo con frente a los parques y/o vías de la malla vial arterial.
Nota 3: Para la implantación de usos comerciales y/o dotacionales de escala urbana o metropolitana, se requiere la presentación por parte del propietario y/o urbanizador responsable del respectivo Estudio de Tránsito para revisión y aprobación por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad - SDM, para garantizar la mitigación de impactos negativos en la movilidad y como requisito previo para la obtención de la licencia de construcción. Dicho Estudio de Tránsito debe ser presentado para la Supermanzana 1. Producto de dicho estudio, la Secretaría Distrital de Movilidad - SDM podrá generar Actas de Compromisos de acciones dentro o fuera de la Supermanzana 1.

Nota 4: Los usos dotacionales permitidos deberán dar cumplimiento a las consideraciones establecidas en el respectivo plan maestro.

6.15. OBLIGACIÓN USOS DE COMERCIO SERVICIOS Y/O DOTACIONALES. Las zonas con área de actividad Urbana Integral - Zona Residencial tendrán la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al 15% de su área útil en usos de comercio, servicios y/o dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal público o privado.

En la siguiente tabla se encuentra el cumplimiento con respecto a las manzanas que se destinen a usos de vivienda diferentes a la vivienda de interés prioritario, la cuales tienen la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al 5% de su área útil en usos de comercio, servicios y/o dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal público o privado. Las manzanas que tengan vivienda de interés prioritario en una proporción de por lo menos el 50% de su área útil, tienen la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al tres (3%) de su área útil en usos de comercio, servicios y/o dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal público o privado:

ITEM	PUG	%	Etapa 1	%	Etapa 2	%	Etapa 3	%
Obligación VIS	25.413,90	20,00%	13.418,47	20,00%	5.693,23	20,00%	6.302,20	20,00%
Propuesto VIS	**28.111,33**	22,12%	**28.111,33**	41,90%	**0,00**	0,00%	**0,00**	0,00%
Obligación VIP	25.413,90	20,00%	13.418,47	20,00%	5.693,23	20,00%	6.302,20	20,00%
Propuesto VIP	**26.000,00**	20,46%	**26.000,00**	38,75%	**0,00**	0,00%	**0,00**	0,00%
Obligación Área Útil Comercio Vecinal MZ 1	649,87	-	-	-	649,87	-	-	-
Obligación Área Útil Comercio Vecinal MZ 2	649,05	-	649,05	-	-	-	-	-
Obligación Área Útil Comercio Vecinal MZ 3	333,94	-	-	-	333,94	-	-	-
Obligación Área Útil	439,50	-	-	-	439,50	-	-	-

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Comercio Vecinal MZ 4								
Obligación Área Útil Comercio Vecinal MZ 5	420,42	-	420,42	-	-	-	-	-
Obligación Área Útil Comercio Vecinal MZ 6	449,26	-	449,26	-	-	-	-	-
Obligación Área Útil Comercio Vecinal MZ 7	390,00	-	390,00	-	-	-	-	-
Obligación Área Útil Comercio Vecinal MZ 8	390,00	-	390,00	-	-	-	-	-
Obligación Área Útil Comercio Vecinal MZ 9	535,89	-	535,89	-	-	-	-	-
Obligación Área Útil Comercio Vecinal SMZ 1	1.575,55	-	-	-	-	-	1.575,55	-
Total	**54.111,33**		**54.111,33**		**1.423,31**		**1.575,55**	

Nota 1. No obstante, lo anterior, el urbanizador o desarrollador podrá mantener las condiciones de obligación de usos de comercio en las manzanas respectivas, total o parcialmente, de tal manera que, la decisión de traslado se definirá al momento de obtener las respectivas licencias de construcción. Para estos efectos, el curador urbano deberá verificar el cumplimiento de los porcentajes señalados por el Decreto Distrital 088 de 2017.

En consecuencia, los traslados de la obligación de usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales en primer piso, podrán definirse al momento de licenciar y no podrán sobrepasar el 30% del área

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

útil total de las manzanas que hacen parte del plan parcial, según lo estipulado en el numeral 2 del artículo 100 del Decreto Distrital antes mencionado.

Nota 2. Las manzanas que no contemplen el traslado del uso de comercio, mantendrán la obligación y aquellas que trasladan la obligación se desarrollarán en uso exclusivamente residencial.

Nota 3. El área señalada en la tabla anterior cuenta para el cálculo de la obligación de desarrollar un 15% del área útil del proyecto urbanístico (19.060,42 m2) en usos de comercio, servicios y/o dotacionales diferentes a la obligación de Equipamiento Comunal Público, el área restante se destina en las demás áreas del Proyecto Urbanístico.

6.16. MITIGACIÓN DE IMPACTOS EN LA MOVILIDAD PARA LA IMPLANTACIÓN DE USOS COMERCIALES Y DOTACIONALES DE ESCALA METROPOLITANA O URBANA.

De conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Decreto 350 de 2020, así como el numeral 2 del artículo 99 del Decreto Distrital 088 de 2017, en el Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" los impactos derivados de la implantación de usos comerciales y/o dotacionales de escala metropolitana o urbana, se mitigarán en sus componentes de movilidad mediante la aplicación de las acciones que se establezcan para tales usos, principalmente en lo que se refiere a las áreas de transición para aglomeraciones de personas, el perfil vial según el uso y los carriles de acceso, conforme al Estudio de Tránsito que se apruebe para el efecto; y aplicando en todo caso, lo contenido en el DTS que forma parte integral del Decreto 350 de 2020, respecto a la definición y resolución de los impactos en relación con la movilidad, a nivel de detalle del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia", los cuales fueron presentados por el promotor en el marco de lo dispuesto por la Circular 002 de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación. Dicho Estudio de Tránsito debe ser presentado para la Supermanzana 1, como requisito previo para la obtención de la licencia de construcción. Producto de dicho estudio de tránsito, la Secretaría Distrital de Movilidad - SDM podrá generar Actas de Compromisos de acciones dentro o fuera de la Supermanzana 1.

De esta manera, se da cumplimiento a la mitigación de impactos para los usos comerciales y/o dotacionales de escala metropolitana o urbana, y por lo tanto, se entiende subsumido el Plan de Implantación en el Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia.

Nota 1. La propuesta de señalización definitiva al interior del plan parcial deberá presentarse para su aprobación ante la Secretaría Distrital de Movilidad - SDM y se debe garantizar su implementación previa a la entrada en operación de la infraestructura vial.

Nota 2. Se debe garantizar la accesibilidad a los paraderos del Sistema Integrado de Transporte Público - SITP, teniendo como máximo una distancia de 500 metros entre el acceso a cada manzana y el paradero más cercano, acorde a lo indicado en el ítem "Distancia de Caminata al transporte público" enunciado en el Manual ITDP/DOT- Estándar - 2.1 de la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Nota 3. Las acciones que promuevan el uso del Sistema Integrado de Transporte Público – SITP y de transporte no motorizado, deberán determinarse en el momento en que se apruebe la ruta de transporte en el plan parcial por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM.

6.17. NORMAS DE EDIFICABILIDAD

INDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Los índices de ocupación y construcción máximos permitidos para los planes parciales son los establecidos en el artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 049 de 2018, adicionado por el artículo 10 del Decreto Distrital 417 de 2019.

	ITEM	ÁREA ÚTIL	ÁREA NETA	Índice de Ocupación 0,80 (AU)	INDICE DE CONSTRUCCIÓN (ANU)				
		M2	M2		Básico 0,20	Máximo		Adicional	
MZ 2	Vivienda No VIS	12.981,04	25.191,96	10.384,83	5.038,39	2,20	50.383,92	2,00	45.345,53
	Comercio				649,05	0,03	649,05	-	-
MZ 5	Vivienda VIS	8.408,43	16.318,01	6.726,74	3.263,60	2,20	3.5899,62	2,00	32.636,02
	Comercio				420,42	0,03	420,42	-	-
MZ 6	Vivienda VIS	8.985,19	17.437,32	7.188,15	3.487,46	2,20	38.362,10	2,00	34.874,64
	Comercio				449,26	0,03	449,26	-	-
MZ 7	Vivienda VIP	13.000,00	25.228,76	10.400,00	5.045,75	1,30	32.797,39	1,10	27.751,64
	Comercio				390,00	0,02	390,00	-	-
MZ 8	Vivienda VIP	13.000,00	25.228,76	10.400,00	5.045,75	1,30	32.797,39	1,10	27.751,64
	Comercio				390,00	0,02	390,00	-	-
MZ 9	Vivienda VIS	10.717,71	20.799,57	8.574,17	4.159,91	2,20	45.759,05	2,00	41.599,14
	Comercio				535,89	0,03	535,89	-	-
TOTAL ETAPA 1		67.092,37	130.204,38	53.673,90	28.875,49	231.023,54			
MZ 1	Vivienda No VIS	12.997,35	25.223,61	10.397,88	5.044,72	2,20	50.447,23	2,00	45.402,51
	Comercio				649,87	0,03	649,87	-	-
MZ 3	Vivienda No VIS	6.678,81	12.961,39	5.343,05	2.592,28	2,20	25.992,78	2,00	23.400,50
	Comercio				333,94	0,03	333,94	-	-
MZ	Vivienda No VIS	8.789,98	17.058,48	7.031,98	3.411,70	2,20	34.116,97	2,00	30.705,27

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

4	Comercio				439,50	0,03	439,50	-	-
TOTAL ETAPA 2		**28.466,14**	**55.243,48**	**22.772,91**	**12.472,00**	**111.980,29**			
SMZ 1	Uso múltiple	**31.510,98**	**61.152,51**	**25.208,78**	**12.230,50**	**0,96**	**58.651,53**	**0,76**	**46.331,03**
TOTAL ETAPA 1		**31.510,98**	**61.152,51**	**25.208,78**	**12.230,50**	**58.651,53**		**46.331,03**	

6.17.1. En caso que en aplicación del artículo 100 del Decreto Distrital 088 de 2017 no se presente mezcla de usos, el Índice de Construcción Total Máximo será la sumatoria del Índice de Construcción Básico más el Índice de Construcción Adicional establecido para el uso correspondiente.

6.17.2. Los índices de ocupación contemplados en el cuadro incluido en el presente artículo se calcularon sobre el área útil y los índices de construcción sobre el área neta urbanizable. Para su correcta aplicación, en el marco del licenciamiento urbanístico se deben tener en cuenta las condiciones definidas en el artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 049 de 2018, adicionado por el Decreto Distrital 417 de 2019 que establece:

Aprovechamientos urbanísticos en los Planes Parciales.
Los Índices de Ocupación y Construcción máximos permitidos para Planes Parciales en el ámbito Ciudad Lagos de Torca - según el uso a desarrollar corresponden a:

USOS	VIP	VIS	VIVIENDA NO VIS	COMERCIO Y SEVICIOS	DOTACIONAL
Índice de Ocupación (sobre área útil)	0.80	0.80	0.60	0.80	Nota 1
Índice de Construcción Básico (sobre área neta urbanizable)	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
Índice de Construcción adicional al básico al que se puede acceder únicamente por aportes de carga general (sobre área neta urbanizable)	1.10	2.00	2.00	2.55	Nota 1

Nota 1. El Índice de Construcción adicional al básico, al que se accede solo por aportes de carga general, y el índice de ocupación en los usos dotacionales propuestos, son los establecidos en el artículo 79 "Edificabilidad para usos dotacionales" del presente decreto.

Nota 2. El Índice de Construcción será en todos los casos el que resulte de la aprobación de los instrumentos, que contiene el Índice de Construcción básico y el adicional al básico, al que

se accede solo por aportes de carga general que efectúen los desarrolladores o propietarios bajo el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios establecido por el presente plan.

Nota 3. Los Índices de Ocupación de la Tabla anterior se calculan sobre Área Útil y los de Construcción se calculan sobre Área Neta Urbanizable y para su correcta aplicación se debe tener en cuenta los siguientes lineamientos:

1. Cuando se desarrollen dos (2) o más usos en una misma edificación, los Índices de Ocupación y Construcción a aplicar corresponderán a los Índices mayores permitidos, sin sobrepasar en ningún caso los determinados en la tabla del presente artículo.
2. Cuando se desarrollen dos (2) o más usos al interior del proyecto urbanístico, los Índices de Ocupación y Construcción deberán ser calculados de forma proporcional sobre el área construida en cada uso.
3. Cuando se desarrollen dos (2) o más usos al interior de un Área Útil, en edificaciones diferentes, los Índices de Ocupación y Construcción deben ser calculados de forma proporcional sobre el área construida que le corresponde a cada edificación, según el porcentaje que cada edificación representa sobre el total de área construida.

Nota 4. Para efectos del cálculo del índice de construcción en desarrollo que no superen un Índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2, se descontará del área total construida, las áreas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos localizados en sótanos y semisótanos, azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos y el equipamiento comunal ubicado en un piso.

En las supermanzanas, manzanas y lotes que superen un Índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2, también se descontarán del área total construida los depósitos localizados en pisos no habitables y las aireas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos hasta en 3 pisos superiores y las áreas cubiertas destinadas a equipamiento comunal.

Nota 5. Siempre que se de cumplimiento a lo establecido en el presente artículo, los Planes Parciales deberán tener frente sobre ejes de la malla vial arterial principal definida en el artículo 39 "Malla vial arterial principal" del presente decreto, para poder alcanzar en todas las áreas útiles el Índice de construcción máximo definido para el rango 1 del numeral 6 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004. Los planes parciales que no tengan frente a ejes de la malla vial arterial principal, pero se encuentren rodeados en todos sus costados por áreas de la ciudad consolidada podrán alcanzar en las áreas útiles el índice de construcción máximo definido para el rango 2. Los planes parciales que no cumplan con ninguna de las dos condiciones anteriormente descritas podrán alcanzar el Índice de construcción máximo definido para el rango 3.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

Nota 6. En ningún caso el Indice de construcción básico podrá ser transferido entre manzanas

6.17.3. La edificabilidad de las áreas útiles resultantes del proceso de urbanización para los usos dotacionales es la establecida en el artículo 79 *"Edificabilidad para usos dotacionales"* del Decreto Distrital 088 de 2017 que establece:

La edificabilidad de las áreas útiles resultantes del proceso de urbanización para los Usos Dotacionales: Equipamientos Colectivos, Equipamientos Deportivos y Recreativos y Servicios Urbanos Básicos, se regirá por las normas establecidas en la siguiente tabla, sin perjuicio del cumplimiento de los respectivos índices de construcción y ocupación determinados por los Planes Maestros de Equipamientos y sus modificaciones o sustituciones:

Cuadro de Índices de Ocupación y Construcción Para Usos Dotacionales

Índices de ocupación y construcción para usos dotacionales (Nota 2)						
ESCALA	**Índices**	**Educación (Nota 1) (área útil)**	**Salud (Área útil)**	**Cementerios y servicios funerarios (Área Útil)**	**Cultura, bienestar social, culto, seguridad ciudadana, defensa y justicia, abastecimiento, recintos feriales, administración pública educación superior y no formal (área útil)**	**Recreativos y deportivos (área útil)**
Metropolitana y Urbana	I.O.	0.33	0.6	0.1	0.6	0.1
	I.C.B.	0.2	0.18	0.2	0.18	0.18
	IC.A	0.63	3.32	0.0	3.32	0.3
Zonal	I.O.	0.33	0.6	0.6	0.6	0.6
	I.C.B.	0.2	0.18	0.18	0.18	0.18
	IC.A	0.63	3.32	3.32	0.32	3.32
Vecinal	I.O.	0.33	0.6	N.A	0.6	N.A
	I.C.B.	0.2	0.18	N.A	0.18	N.A
	IC.A	0.63	3.32	N.A	3.32	N.A

Nota 1: No aplica para los desarrollos de educación superior y la educación formal

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Nota 2: Los índices están dados de acuerdo a lo definido en el artículo 5 del Decreto Distrital 090 de 2013 y los definidos en el presente decreto para Cementerios y Servicios funerarios y los Deportivos Recreativos tipo Clubes.
* I.O. es el índice de ocupación.
* I.B.C. es el índice básico de construcción.
* I.C.A es el índice de construcción adicional al que los desarrolladores se pueden hacer por aportes para carga general.

Nota 3: El índice de construcción será en todos los casos el que resulte de la aprobación de los instrumentos de gestión, que contiene el Índice de construcción básico y el adicional al básico, al que se accede solo por aportes de carga general que efectúen los desarrolladores o propietarios bajo el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios establecido por el presente decreto.

Nota 4: Los equipamientos dotacionales que se construyan en las áreas de cesión para equipamiento dotacional público tendrán un índice de construcción de 1,4 sobre el área del predio de cesión sobre el que se desarrolle el equipamiento. Con el objetivo de incentivar el mayor aprovechamiento de las áreas de cesión pública para equipamiento, por cada uso adicional que se incluya en el mismo predio se aumentará el índice de construcción en 1,05 hasta llegar a un máximo permitido de 3,5. El Índice de ocupación máximo será de 0,5 para construcción con un solo uso y de 0,7 para construcciones con más de un uso.

6.17.4. Las manzanas destinadas a VIS y VIP deberán cumplir con la obligación de destinar un porcentaje mínimo de suelo de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal, en los términos del artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019 y numeral 6.15 del artículo 6 de la presente resolución.

6.17.5. Los metros cuadrados equivalentes al cumplimiento de la obligación del 20% del suelo útil, en las manzanas destinadas a VIS y VIP, no están sujetos al pago de Unidades Representativas de Aporte. Cuando el cumplimiento de la obligación VIS y VIP supere los porcentajes mínimos establecidos en el artículo 139 del Decreto Distrital 088 de 2017, los metros cuadrados adicionales serán objeto de pago de Unidades Representativas de Aporte, de acuerdo con lo señalado en el artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019.

6.18. APORTE PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS ADICIONALES
De conformidad con el artículo 185 del Decreto 088 de 2017 modificado por el artículo 12 del decreto 425 de 2017 adicionado por el artículo 27 del Decreto Distrital 049 de 2018, como consecuencia de los aportes efectuados al Fideicomiso Lagos de Torca en los términos y condiciones de los Subcapítulos I y II del Capítulo III del Decreto 080 de 2017 y modificaciones, a favor del Fideicomiso Lagos de Torca

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

y de acuerdo con lo dispuesto en el contrato de fiducia, los aportantes habrán consolidado el derecho de obtener aprovechamientos urbanísticos adicionales consistentes en la asignación de metros cuadrados edificables adicionales a los que se tengan por la aplicación del índice básico, en el trámite del instrumento urbanístico correspondiente, esto es, Planes Parciales o Licencias de Urbanización o Reurbanización ante la autoridad competente.

Para todos los efectos legales, técnicos e institucionales, el deber de reconocer los aprovechamientos urbanísticos adicionales en los términos y condiciones previstos en el presente decreto se considera una situación jurídica consolidada que cuenta con todo el respaldo del Distrito Capital y que se respetará en todo momento así haya cambio o modificación de la reglamentación urbanística por cualquier circunstancia, so pena de reconocer los perjuicios en que se pudiere incurrir por su desconocimiento.

Para efectos de la valoración de los perjuicios a los que se refiere este artículo se tendrá en cuenta las condiciones de reconocimiento de las Unidades Representativas de Aporte establecidas en el numeral 1 del artículo 181 "Equivalencias de intercambio por aportes de recursos en dinero para la ejecución de obras y/o la compra de predios de Carga General del Decreto 088 de 2017 y modificaciones.

De conformidad con el artículo 186 del Decreto 088 de 2017, la cantidad de metros cuadrados de edificabilidad adicional derivados de los aportes que se efectúen al Fideicomiso Lagos de Torca para los usos de Vivienda, Comercio y Servicios, varía en función del rango del índice de construcción en el cual son utilizados. Para efectos de la equivalencia a la que acá se hace referencia, se tendrá en cuenta la siguiente tabla:

Rango de Índice de Construcción sobre ANU sobre el que se aplican las unidades	**Unidades Representativas de Aporte**	**Metros cuadrados de edificabilidad adicional para Vivienda, Comercio y Servicios**
Rango 1: Entre 0,20 y 1,19 inclusive	1	0,67 metros cuadrados de edificabilidad adicional
Rango 2: Entre 1,20 y 1,59 inclusive	1	1,0 metro cuadrado de edificabilidad adicional
Rango 3: A partir de 1,60	1	5,0 metros cuadrados de edificabilidad adicional

En los casos que un proyecto tenga edificabilidades que cubran varios rangos de la tabla, se deberán aplicar cada una de las equivalencias en cada uno de los rangos de manera aditiva y no únicamente la equivalencia del rango superior.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Los gestores o titulares de las actuaciones urbanísticas deberán indicar durante el trámite del respectivo instrumento ante la Secretaría Distrital de Planeación – SDP o licencia ante el Curador Urbano, los metros cuadrados de edificabilidad adicional que requieren en cada uno de los rangos y acreditar la existencia de las Unidades Representativas de Aporte requeridas, en los términos señalados en el artículo 191 "Asignación de los aprovechamientos urbanísticos adicionales por el aporte de Carga General"

Nota 1. En los suelos destinados al cumplimiento de las obligaciones de VIS y VIP, tendrá derecho el aportante de suelos y/o de dinero al Fideicomiso Lagos de Torca a obtener los mismos metros cuadrados de edificabilidad adicional obtenidos para los usos de vivienda no VIS ni VIP, comercio, servicios y equipamientos dotacionales, sin que para el efecto deba llevar a cabo aportes adicionales en suelo o dinero.

En todo caso, los metros cuadrados de edificabilidad adicional que reciba no podrán exceder el índice de Construcción adicional al básico establecido para los usos VIS y VIP señalados en el artículo 127 "Aprovechamientos urbanísticos en los Planes Parciales" del presente decreto.

En los casos en los que la obligación de VIS y VIP sea trasladada, el traslado incluirá los beneficios urbanísticos adicionales que haya recibido de los suelos con usos diferentes al de las obligaciones VIS y VIP del plan parcial o licencia de urbanismo del que proviene de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

Los desarrollos de VIS y VIP que se realicen en suelos diferentes a los designados para el cumplimiento de la obligación VIS y VIP establecida en el artículo 139 "Porcentajes mínimos de VIP y VIS en las actuaciones de urbanización bajo el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo" del presente decreto, deberán realizar aportes al reparto de cargas y beneficios para obtener edificabilidad adicional a la del índice básico.

Es de mencionar que el proyecto Urbanístico denominado MAVAIA, acredita las siguientes URAS en función de lo citado en el numeral 6.17 del artículo 6 del presente acto administrativo, así como los artículos 185 y 186 del Decreto 088 de 2017 y modificaciones así:

URAS		ITEM	ÁREA NETA	Básico 0,20	Índice de Construcción Adicional	RANGO DE INDICE DE CONST. SOBRE ANU SOBRE EL SE APLICAN LAS URAS					
						RANGO	URA	M2 adicionales	EXIGENCIA		
									ÁREA GENERADORA INDICE	M2 ADICIONALES	URAS
ETAPA 1											
	MZ 2	Vivienda No VIS	25.191,96	5.038,39	45.345,53	1 0,20 A 1,19	1,00	0,67	30.230,35	25.191,96	37.599,94

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

					2 1,20 A 1,59	1,00	1,00	40.307,14	10.076,78	10.076,78
					3 A partir de 1,60	1,00	5,00	50.383,92	10.076,78	2.015,36
TOTAL ETAPA 1		25.191,96	5.038,39	45.345,53				120.921,41	45.345,53	49.692,08
ETAPA 2										
MZ 1	Vivienda No VIS	25.223,61	5.044,72	45.402,51	1 0,20 A 1,19	1,00	0,67	30.268,34	25.223,62	37.647,19
					2 1,20 A 1,59	1,00	1,00	40.357,79	10.089,45	10.089,45
					3 A partir de 1,60	1,00	5,00	50.447,23	10.089,44	2.017,89
TOTAL MANZANA 1										49.754,52
MZ 3	Vivienda No VIS	12.961,39	2.592,28	23.330,50	1 0,20 A 1,19	1,00	0,67	15.553,67	12.961,39	19.345,36
					2 1,20 A 1,59	1,00	1,00	20.738,23	5.184,56	5.184,56
					3 A partir de 1,60	1,00	5,00	25.922,78	5.184,55	1.036,91
TOTAL MANZANA 3										25.566,83
MZ 4	Vivienda No VIS	17.058,48	3.411,70	30.705,27	1 0,20 A 1,19	1,00	0,67	20.470,18	17.058,48	25.460,42
					2 1,20 A 1,59	1,00	1,00	27.293,57	6.823,39	6.823,39
					3 A partir de 1,60	1,00	5,00	34.116,97	6.823,40	1.364,68
TOTAL MANZANA 4										33.648,49

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

TOTAL ETAPA 2		**55.243,48**	**11.048,70**	**99.438,28**				**266.168,75**	**99.438,28**	**108.969,85**
ETAPA 3										
SM Z 1	Uso múltiple	**61.152,51**	**12.230,51**	**46.331,03**	**1** 0,20 A 1,19	1,00	0,67	58.561,535	46.331,03	69.150,79
					2 1,20 A 1,59	1,00	1,00	-	-	-
					3 A partir de 1,60	1,00	5,00	-	-	-
TOTAL ETAPA 3		**61.152,51**	**12.230,51**	**46.331,03**				**58.561,54**	**46.331,03**	**69.150,79**
TOTAL PROYECTO URBANISTICO		**141.587,95**	**28.317,60**	**191.114,84**				**444.651,70**	**227.812,71**	**227.812,72**

El Proyecto Urbanístico denominado MAVAIA acredita los siguientes aprovechamientos urbanísticos:

- Para la Etapa 1 – Manzana 2 un aporte de **49.692,08** Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS- con un área generadora de Índice Adicional de **45.345,53** m2 y un área total generadora de índice de 50.383,92 m2.
- Para la Etapa 2 así:
  - Manzana 1 un aporte de **49.754,52** Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS- con un área generadora de Índice Adicional de **45.402,52** m2 y un área total generadora de índice de **50.447,23** m2.
  - Manzana 3 un aporte de **25566,83** Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS- con un área generadora de Índice Adicional de **23.330,50** m2 y un área total generadora de índice de 25.992,78 m2.
  - Manzana 4 un aporte de **33648,49** Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS- con un área generadora de Índice Adicional de **30.705,27** m2 y un área total generadora de índice de 34.556,47 m2.
- Para la Etapa 3 – Supermanzana 1 un aporte de **69.150,79** Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS- con un área generadora de Índice Adicional de **46.331,03** m2 y un área total generadora de índice de **58.561,54** m2.

El cuadro de áreas citado anteriormente obedece a las Unidades Representativas de Aporte para la Asignación de aprovechamientos urbanísticos Adicionales en el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca" URAS por etapa y por manzana, resultante de las certificaciones y avales

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

aportadas, no obstante, el titular podrá gestionar la modificación del mismo previo aporte de la documentación relacionada en los artículos 185 y 186 del Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones.

6.19. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.

Todo proyecto, sometido o no a propiedad horizontal, en los usos de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercio, servicios o dotacional con más de 800 m2, que comparta áreas comunes, deberá prever el equipamiento comunal privado en los términos del artículo 125 del Decreto Distrital 088 de 2017 que establece:

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

Todo proyecto, sometido o no a propiedad horizontal, en los usos de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercio, servicios, o dotacional con más de 800 m2, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

1. Para proyectos de vivienda VIS y VIP:
   - 1.1. Seis (6) mt2 por cada unidad de vivienda, aplicable a las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable.
   - 1.2. Ocho con cincuenta (8,50) mt2 por cada unidad de vivienda por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable.

2. Para proyectos no VIS ni VIP: quince (15) mt2 por cada 80 m2 de construcción del uso.

3. Para proyectos con usos diferentes a vivienda: diez (10) mt2 por cada ciento veinte (120) mt2 de construcción en el uso.

4. En los proyectos con uso dotacional educativo no se requiere equipamiento comunal privado.

En todos los casos anteriores, del total de equipamiento comunal privado resultante, deberá destinarse el 40% a zonas verdes recreativas libres naturales o artificiales en primer piso, terrazas en cubiertas y/o en cubiertas de plataformas construidas y el 15 % para servicios comunales cubiertos.

Nota 1. Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, las zonas verdes, las plazoletas, los estacionamientos adicionales para visitantes y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

Nota 2. 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 las circulaciones peatonales, los corredores, los puntos fijos y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

Nota 3. Modificado por el art. 14, Decreto 049 de 2018. <El nuevo texto es el siguiente> Para efectos del cálculo del índice de construcción en desarrollo que no superen un índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2, se descontará del área total construida, las áreas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos localizados en sótanos y semisótanos, azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos y el equipamiento comunal ubicado en un piso.

En las supermanzanas, manzanas y lotes que superen un índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2, también se descontarán del área total construida los depósitos localizados en pisos no habitables y las aireas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos hasta en 3 pisos superiores y las áreas cubiertas destinadas a equipamiento comunal.

6.20. ESTÁNDARES DE HABITABILIDAD.

Para garantizar condiciones de habitabilidad adecuada en el Proyecto Urbanístico MAVAIA, los proyectos residenciales deberán cumplir con los requisitos contenidos en el artículo 121 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 9 del Decreto Distrital 417 de 2019 que establece:

Para garantizar condiciones de habitabilidad adecuada, los proyectos residenciales deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. En las áreas útiles destinadas a vivienda de interés social y prioritario, de las que trata el artículo 139 de presente decreto, el área mínima de las viviendas será el número mayor entre 42 metros cuadrados o la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m2. Esta condición no aplicará para viviendas de interés social y prioritario ubicadas en suelos diferentes a los destinados para cumplir la obligación del mencionado artículo 139, las cuales deberán dar cumplimiento a las condiciones establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

2. Se permitirán Apartaestudios de una (1) alcoba, con un área mínima de treinta y seis metros cuadrados (36.00 M2) de área total construida. Estos apartaestudios no servirán para el cumplimiento de la obligación de provisión de VIP ni VIS ni para acceder a los subsidios de este tipo de vivienda.

3. En las viviendas, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio localizados al interior de la vivienda conexos a baños y cocinas, podrán ventilarse por ductos. Los demás

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

espacios deben ventilarse e iluminarse directamente desde el exterior a través de fachadas principales, laterales o posteriores o a través de patios.

4. Cuando la edificación contemple diferentes alturas, la altura tomada para el cálculo de la dimensión de patio, corresponde a la altura de la edificación que enmarca el patio; si ésta se encuentra dividida en dos o más alturas, se debe tomar la mayor altura.

5. En las edificaciones con múltiples usos que incluyan el residencial, los patios que se proyecten deben plantearse desde el nivel donde comienzan las unidades residenciales. En estos casos, para efectos de contabilizar el lado mínimo del patio al que se refiere el numeral 3 del presente artículo, la altura total de la edificación se contará desde el nivel del piso del patio. Así mismo, cuando el proyecto plantee piso no habitable, la altura de la edificación para el cálculo de la dimensión mínima del patio no incluye este nivel.

6.21. NORMAS VOLUMÉTRICAS

Los desarrollos por urbanización se rigen por las disposiciones que sobre el manejo de alturas, aislamientos, tipología edificatoria y manejo de voladizos se encuentran en el artículo 122 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 12 del Decreto Distrital 049 de 2018 que establece:

Las siguientes disposiciones rigen para los desarrollos de urbanización para todos los usos:

1. Reglas para el manejo de alturas:

1.1. La altura máxima permitida está sujeta al correcto cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, normas volumétricas, equipamiento comunal, estacionamientos, a los índices máximos permitidos de ocupación y construcción, así como las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto Guaymaral. En todo caso, la altura de las edificaciones no podrá superar 2.5 veces el ancho del aislamiento que se prevea contra las edificaciones vecinas de las que se encuentren separadas por espacio público.

Cuando el cumplimiento se genere entre paramentos de construcción propuestos, distintos a los linderos de las áreas útiles, se deberá identificar claramente la línea de paramento propuesta en los planos normativos de la formulación para el caso de los Planes Parciales, y en los planos de las respectivas licencias de Urbanización para los predios que no requieran la adopción de un Plan Parcial.

Cuando el aislamiento se dé contra predios separados por espacio público que no hagan parte del mismo Plan Parcial o de la misma Licencia de Urbanización en el caso de predios que no requieren

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

la adopción de un Plan Parcial, el aislamiento se debe contar desde el eje del espacio público, caso en el cual se debe prever la mitad del aislamiento exigido

1.2. La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,30 metros; también aplica para semisótanos y sótanos.

1.3. Para usos residenciales y de servicios, la altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 4,20 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más para el cálculo de aislamientos y patios, uno por cada 4,20 metros o fracción superior a 1,50 metros. Lo anterior no aplica para usos comerciales.

1.4. Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios y dotacional se contabilizará como piso.

2. Tipología edificatoria: Las construcciones podrán desarrollarse mediante tipología aislada o continua, con el cumplimiento de las siguientes reglas:

2.1. Tipología Continua: Las construcciones que se desarrollen en manzanas de tipología continua deben garantizar el empate volumétrico con las construcciones, garantizando la continuidad de la altura. Los pisos que excedan el empate contra el predio vecino, deberán dejar los mismos aislamientos señalados para la tipología aislada de acuerdo con el número de pisos construidos a partir del nivel de empate. Sin perjuicio de lo anterior, se deberá plantear aislamiento posterior desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano de conformidad con las dimensiones establecidas en la tabla de aislamientos de la Tipología Aislada contra predios vecinos. No se permite el desarrollo en Supermanzanas mediante esta tipología.

2.2. Tipología Aislada: Las construcciones que se desarrollen mediante tipología aislada deben prever los siguientes aislamientos entre edificaciones y contra predios vecinos según la siguiente tabla:

DE PISOS	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
	ENTRE EDIFICACIONES EN EL MISMO PREDIO (En metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros)
Edificaciones de 1 a 3	5.00	3.00
Edificaciones de 4 y 5	7.00	4.00
Edificaciones de 6 y 7	9.00	5.00
Edificaciones de 8 o más	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total

Para el caso de las construcciones que desarrollen comercio de escala urbana o metropolitana deberán prever un aislamiento mínimo de 12 metros entre edificaciones en el mismo predio y contra predios

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

vecinos. Si por la aplicación de la tabla da como exigencia un aislamiento mayor, se deberá cumplir con este último.

Para la correcta aplicación de la tabla anterior, se tendrá en cuenta lo siguiente:

a. Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, los pisos que superen 4,20 metros entre afinados superiores de placas o cubierta, se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 4,20 metros o fracción superior a 1,50 metros.
b. Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán desde el nivel del terreno o a partir del nivel superior del sótano o semisótano.
c. Los aislamientos contra predios que contengan Bienes de Interés Cultural se rigen por las disposiciones del Decreto Distrital 606 de 2001 o las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.
d. No se exigen antejardines.

3. Manejo de Voladizos: Se permiten voladizos a partir del tercer piso cuando éstos se proyecten sobre espacios públicos y/o áreas de control ambiental; dicha proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas:

Dimensión del frente contra espacio público de la edificación	% de área de fachada con voladizo		
	40%	60%	100%
Sobre espacios públicos menores a 22 metros	0.8 mt	0.8 mt	0.6 mt
Sobre espacios públicos igual o mayores a 22 y menores a 28 metros	1.50 mt	1.2 mt	0.80 mt
Sobre espacios públicos mayores o iguales a 28 metros	2.2 mt	1.6 mt	1.0 mt

La intervención de las fachadas con elementos arquitectónicos que no incrementen el área por piso, no incrementará el Indice de construcción.

Nota 1. Previo a la solicitud de las licencias de construcción, el propietario y/o urbanizador responsable deberá solicitar el permiso correspondiente ante la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil.

Nota 2. La intervención de las fachadas con elementos arquitectónicos que no incrementen el área por piso, no afectará el Indice de construcción.

6.21.1. SÓTANOS, SEMISÓTANOS Y ACCESIBILIDAD VEHICULAR.

Los sótanos y semisótanos se permiten bajo las condiciones contenidas en el artículo 123 del Decreto Distrital 088 de 2017 que establece:

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Se permiten sótanos y semisótanos bajo las siguientes condiciones:

1. El sótano puede sobresalir 25 centímetros como máximo sobre el nivel del terreno, y el semisótano 1,50 metros como máximo entre el nivel del terreno y el nivel superior de la placa. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros, se considerará como piso completo. No se permiten semisótanos en áreas de actividad de comercio y servicios y en las zonas delimitadas de comercio y servicios de las zonas residenciales.

2. El sótano se permite desde el lindero del predio o predios y el semisótano a partir de una distancia de 6 metros contados a partir del lindero del predio o predios hacia el interior.

3. En el primer sótano y en el semisótano se permite la localización de hasta un 30% del área propuesta de servicios comunales en áreas cubiertas del equipamiento comunal privado, siempre que se garantice la iluminación y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno, cuyo lado menor debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura total contada desde el nivel del terreno hasta el nivel del sótano o semisótano en el cual se proponga el área de equipamiento comunal, nunca menor a 3 metros. En este caso, el área de equipamiento comunal no se contabiliza dentro del índice de construcción.

4. Las edificaciones que planteen usos diferentes al residencial, podrán plantear usos comerciales y de servicios, siempre que estos se encuentren permitidos, en un área no mayor al 30% del área del sótano, siempre que se garantice la iluminación y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno, cuyo lado menor debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura total contada desde el nivel del terreno hasta el nivel del semisótano o sótano en el cual se proponga el área comercial y/o de servicios, nunca menor a 3 metros. En este caso, el área de uso comercial y/o de servicios no se contabiliza dentro del índice de construcción, ni el sótano contabiliza dentro de los pisos permitidos.

5. La construcción de sótanos y semisótanos en predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural, se rige por las disposiciones del Decreto Distrital 606 de 2001 o las que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Nota 1. En sótanos no se exige aislamiento sobre las vías peatonales y vehiculares.

Nota 2. Los usos permitidos en sótanos y semisótanos serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación, adicional a lo indicado en el numeral 3 y 4 del presente artículo. Para los proyectos de VIP y VIS no se permiten las condiciones establecidas en los numerales 3 y 4 del presente artículo.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

6.21.2. CERRAMIENTOS

Los cerramientos se regulan por las disposiciones contenidas en el artículo 124 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado y adicionado por el artículo 13 del Decreto Distrital 049 de 2018 que establece:

Los cerramientos se regulan por las siguientes disposiciones:

1. No se permite el cerramiento contra espacios públicos en proyectos que propongan usos comerciales y de servicios en el primer piso o nivel de acceso peatonal.

2. No se permite el cerramiento de los lotes producto del proceso de subdivisión de Manzanas y Supermanzanas.

3. Se permite el cerramiento contra espacios públicos en proyectos que propongan uso residencial o dotacional en el primer piso o nivel de acceso, el cual se hará con las siguientes especificaciones:

En las manzanas que no surtan un proceso de subdivisión en lotes, se permite un cerramiento de hasta 1.20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.60 metros en un máximo del 25% del perímetro de la manzana que colinde con espacio público. El cerramiento deberá contar con un retroceso de 5 metros desde el lindero contra el espacio público. No se permite el cerramiento en las Supermanzanas que no surtan un proceso de subdivisión.

4. Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos, muros que cumplan con las normas de sismorresistencia y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida de 2,50 metros desde el nivel del terreno o 4,00 metros desde la placa superior del semisótano.

5. 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:

5.1. Para cerrar predios sin urbanizar.
5.2. Para cerrar áreas de reserva y/o afectación vial.

6. Adicionado por el art. 13, Decreto 049 de 2018. Para los usos dotacionales de educación urbana, zonal y vecinal existentes dentro de Ciudad Lagos de Torca a la fecha de adopción del Decreto Distrital 088 de 2017 a los que se refiere el parágrafo 3 del artículo 108 de este Decreto, se deberá plantear un cerramientos de hasta 1.20 metros de altura en materiales con

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.60 metros y cumplan con las obligaciones de los Decretos Distritales 129 y 137 de 2017 en los casos en los que estos apliquen.

Nota 1. Con la licencia de construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales. Los predios que no hayan adelantado el proceso urbanización, podrán efectuar el cerramiento, siempre y cuando obtengan la correspondiente licencia de cerramiento ante una Curaduría Urbana.

6.22. ESTACIONAMIENTOS

La cuota exigida de estacionamientos según el uso o usos planteados, las condiciones para la construcción de estacionamientos, dimensiones de estacionamientos y áreas de circulación y localización de los estacionamientos, corresponden a las señaladas en el Cuadro Anexo N° 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT o la norma que lo modifique, adicione o sustituya para el Sector de Demanda A; así:

VIVIENDA			
USO	**ESCALA**	**PRIVADOS**	**VISITANTES**
Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar (No VIS)	N/A	1 x vivienda	1 x 4 viviendas
Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar (VIS)	N/A	1 x 8 viviendas	1 x 18 viviendas

DOTACIONALES				
USO		**ESCALA**	**PRIVADOS**	**VISITANTES**
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	Educativo	Metropolitana	1 x 60 m2	1 x 60 m2
	Educativo	Urbana	1 x 60 m2	1 x 80 m2
	Educativo	Zonal	1 x 100 m2	1 x 150 m2
	Educativo	Vecinal	1 x 120 m2	1 x 200 m2
	Cultural	Metropolitana	1 x 60 m2	1 x 80 m2
	Cultural	Urbana	1 x 60 m2	1 x 80 m2
	Cultural	Zonal	1 x 60 m2	1 x 80 m2
	Cultural	Vecinal	1 x 120 m2	1 x 200 m2
	Salud	Metropolitana	1 x 60 m2	1 x 120 m2
	Salud	Urbana	1 x 60 m2	1 x 120 m2
	Salud	Zonal	1 x 80 m2	1 x 200 m2
	Salud	Vecinal	No aplica	No aplica
	Bienestar Social	Metropolitana	1 x 60 m2	1 x 200 m2
	Bienestar Social	Urbana	1 x 60 m2	1 x 200 m2
	Bienestar Social	Zonal	1 x 60 m2	1 x 200 m2
	Bienestar Social	Vecinal	1 x 60 m2	No aplica

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

	Culto	Metropolitana	1 x 200 m2	1 x 40 m2
	Culto	Urbana	1 x 200 m2	1 x 40 m2
	Culto	Zonal	1 x 150 m2	1 x 40 m2
	Culto	Vecinal	No aplica	No aplica
	Deportivos y Recreativos	Metropolitana	1 x 150 m2 área administración construida	1 x 500 m2 área bruta de terreno
	Deportivos y Recreativos	Urbana	1 x 150 m2 área administración construida	1 x 50 m2 área bruta de terreno
	Deportivos y Recreativos	Zonal	1 x 200 m2 área administración construida	1 x 100 m2 área bruta de terreno
	Deportivos y Recreativos	Vecinal	1 x 200 m2 área administración construida	1 x 100 m2 área bruta de terreno
SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	Seguridad Ciudadana	Zonal	1 x 100 m2	1 x 250 m2
	Defensa y Justicia	Zonal	1 x 60 m2	1 x 100 m2
	Abastecimiento y Seguridad alimentaria	Zonal	1 x 100 m2	1 x 50 m2
	Servicios de la Administración Pública	Urbana	1 x 25 m2	1 x 50 m2
	Servicios de la Administración Pública	Zonal	1 x 50 m2	1 x 100 m2

SERVICIOS				
USO		ESCALA	PRIVADOS	VISITANTES
SERVICIOS EMPRESARIALES	Servicios Financieros	Metropolitana	1 x 30 m2	1 x 40 m2
	Servicios Financieros	Urbana	1 x 30 m2	1 x 40 m2
	Servicios Financieros	Zonal	No aplica	No aplica
	Servicios a Empresas e Inmobiliarios	Urbana	1 x 30 m2	1 x 40 m2
	Servicios de Logistica	Urbana	1 x 30 m2	1 x 40 m2
SERVICIOS PERSONALES	Servicios de Parqueadero	Urbana	No aplica	No aplica
	Servicios Turísticos	Metropolitana	1 x 100 m2	1 x 50 m2
	Servicios Turísticos	Urbana	1 x 50 m2	1 x 50 m2
	Servicios Alimentarios	Zonal	1 x 30 m2	1 x 40 m2
	Servicios Profesionales Técnicos Especializados	Zonal	1 x 30 m2	1 x 40 m2

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

	Servicios Profesionales Técnicos Especializados	Vecinal	No aplica	No aplica
	Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos	Metropolitana	1 x 100 m2	1 x 20 m2
	Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos	Urbana	1 x 100 m2	1 x 20 m2
	Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos	Zonal	1 x 40 m2	1 x 100 m2
	Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos	Vecinal	No aplica	No aplica

COMERCIO			
USO	**ESCALA**	**PRIVADOS**	**VISITANTES**
COMERCIO METROPOLITANO	Metropolitana	1 x 200 m2	1 x 25 m2
COMERCIO URBANO	Urbana	1 x 200 m2	1 x 30 m2
COMERCIO ZONAL	Zonal	1 x 250 m2	1 x 30 m2
COMERCIO VECINAL	Vecinal A	1 x 250 m2	1 x 40 m2
COMERCIO VECINAL	Vecinal B	No aplica	No aplica
COMERCIO PESADO. Venta de Artículos agropecuarios, maquinaria Herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista.	Metropolitana	1 x 200 m2	1 x 300 m2
COMERCIO PESADO. Venta de Artículos agropecuarios, maquinaria Herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista.	Urbana	1 x 150 m2	1 x 120 m2
COMERCIO PESADO. Venta de Artículos agropecuarios, maquinaria Herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista.	Zonal	1 x 150 m2	1 x 120 m2
COMERCIO URBANO. Venta de Automóviles	Urbana	1 x 150 m2	1 x 120 m2

Nota 1. El acceso vehicular a las áreas útiles deberá cumplir con las normas específicas definidas para cada uso y las condiciones y precisiones contenidas en el artículo 120 del Decreto Distrital 088 de 2017 que establece:

El acceso vehicular a predios deberá cumplir con las normas específicas definidas para cada uso y las siguientes condiciones y precisiones:

1. En ningún caso se permitirán accesos vehiculares a menos de 15 metros, medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

2. Para predios con frente a vías de la malla vial arterial el acceso deberá aprobarse en el orden que a continuación se establece:
2.1. Por vía local existente o proyectada.
2.2. En caso de no presentarse la condición anterior, el acceso se deberá dar por calzada de servicio paralela, localizada a continuación de la zona de control ambiental de la vía arteria; esta vía tendrá un ancho mínimo de cinco (5) metros y un andén de tres (3) metros en un solo costado de la misma y con ángulo de ingreso y salida de 45 grados respecto a la línea de sardinel.
2.3. De no ser posibles las dos opciones anteriores, o cuando se trate de inmuebles de interés cultural o de inmuebles ubicados en sectores de interés cultural o cuando el lote, antes surtir un proceso de subdivisión, solo hubiera tenido frente a una vía arteria y no se le pueda generar una vía local, el acceso se planteará en forma directa desde la vía arteria de acuerdo con las siguientes condiciones:
2.3.1. Se deberá proveer un espacio mínimo de 25 metros contra cualquiera de las esquinas del predio sobre la vía arteria.
2.3.2. Se deberán proveer carriles de desaceleración y aceleración de por lo menos 25 metros desde el punto en el que termine el aislamiento mencionado en el numeral anterior.

3. Para predios esquineros colindantes con vías del plan vial arterial por ambos costados, que no cuenten con vías locales y no se les pueda generar una vía local, el acceso y la salida vehicular deberán darse por la vía arteria de menor especificación de acuerdo con lo indicado en el numeral 2.2. anterior.

4. Los accesos vehiculares se sujetarán, además, a las siguientes reglas:
4.1. Para establecimientos cuya dimensión o tipo de actividad económica esté clasificada como de escala metropolitana, urbana o zonal: El espacio para la atención de la demanda de acceso vehicular al inmueble o desarrollo deberá garantizar la acumulación de vehículos dentro del predio, de manera que no se generen colas sobre la vía pública.
4.2. Para actividades de escala zonal y vecinal en sectores de nuevo desarrollo: Los locales comerciales deberán tener, simultáneamente, acceso al predio a través del mismo espacio físico destinado para otros locales o usos. Los locales comerciales complementarios a edificios o agrupaciones destinadas a otros usos, solo contarán con el acceso vehicular comunal.
4.3. Para actividades de escala vecinal en sectores urbanos existentes: No podrá plantearse más de un acceso a predios que simultáneamente desarrollen varios usos de escala vecinal, salvo cuando la excepción haya sido autorizada previamente por la Secretaría Distrital de Planeación - SDP.
4.4. Los proyectos de estacionamientos públicos no podrán tener acceso o salida directa sobre vías de la malla vial arterial. Los accesos y salidas deberán ubicarse sobre vías locales. Cuando el estacionamiento se ubique aguas arriba de una intersección, la salida del mismo deberá ubicarse a una distancia mínima de 15 metros con respecto al punto de culminación de la curva de empalme de sardineles. Cuando el acceso se ubique aguas abajo de la intersección, se deberá localizar a una distancia mínima de 30 metros con respecto al punto de culminación de la curva de sardineles.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

6.23. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Dentro de las actuaciones de urbanización desarrolladas en el ámbito de aplicación del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"* proyecto Urbanístico MAVAIA, se deberán destinar para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y Prioritario los siguientes porcentajes mínimos del área útil:

ITEM	Total Plan Parcial	VIP dentro del Plan Parcial (m2) 20%	VIS dentro del plan Parcial (m2) 20%
Área Útil	128.146,01	25.629,20	25.629,20
Área Neta Urbanizable	246.600,35	49.320,07	49.320,07
Área construida	579.510,82	64.116,09	108.504,15
Índice de Construcción		1.3	2.2

ITEM	Total Proyecto Urbanístico	VIP dentro del Proyecto Urbanístico (m2) 20.46%	VIS dentro del Proyecto Urbanístico (m2) 22.12%
Área Útil	127.069,49	26.000,00	28.111,33
Área Neta Urbanizable	246.600,40	50.457,51	54.554,91
Área construida		66.298,18	119.929,15
Índice de Construcción		1.3	2.2

6.24. CUMPLIMIENTO DEL PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO PARA VIS Y VIP EN EL MISMO PROYECTO.

El porcentaje de suelo descrito en el artículo 45 del Decreto 350 de 2020 y numeral 6.22 del artículo 6 de la presente resolución se cumplirá en el mismo proyecto de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.5.3.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y del artículo 140 del Decreto Distrital 088 de 2017, adicionado por el artículo 18 del Decreto Distrital 049 de 2018.

Conforme a lo anterior, en los términos del inciso 2 del artículo 2.2.2.1.5.3.2 ibídem, en el presente plan parcial se determina la localización de los terrenos tendientes al cumplimiento del porcentaje expresado, los cuales están identificados en el Cuadro de Áreas y el Plano N° 1 de 2 *"PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL"* del Decreto 350 de 2020.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

Nota 1. Las manzanas destinadas a VIS deberán cumplir con la obligación de destinar mínimo el cinco por ciento (5%) de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal; y las manzanas destinadas a VIP deberán cumplir con la obligación de destinar mínimo el tres por ciento (3%) de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal. Las condiciones para el desarrollo de dichos usos, son las establecidas en el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019.

Nota 2. El área construida equivalente al cumplimiento de la obligación del 20% en las manzanas destinadas a VIS y VIP, no está sujeta al pago de Unidades Representativas de Aporte, cómo se indica en la tabla del artículo 45 del Decreto 350 de 2020. Cuando el cumplimiento de la obligación VIS y VIP supere los porcentajes mínimos establecidos en el artículo 139 del Decreto Distrital 088 de 2017, los metros cuadrados adicionales serán objeto de pago de Unidades Representativas de Aporte, de acuerdo a lo señalado en el artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019.

Nota 3. En el caso de licencias integrales se deberá incluir un cuadro de áreas por usos en el cual se especifique el área destinada a cumplir con la obligación del uso comercial, servicios y/o dotacionales de escala vecinal en los términos de los artículos 100 y 139 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificados por el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019.

Nota 4. La localización de las áreas sujetas al desarrollo de VIS y VIP en el Plano No. 1 de 2 *"PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL"* del Decreto 350 de 2020, podrá ser modificado, ubicándolas en otras manzanas dentro del mismo plan parcial, siempre y cuando, se mantenga el área mínima destinada al uso y se cumpla con las condiciones de los artículos 2.2.2.1.5.3.2 de Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y 140 del Decreto Distrital 088 de 2017, adicionado por el artículo 18 del Decreto Distrital 049 de 2018.

6.25. 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 previsto en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 088 de 2017 y sus modificaciones, el presente Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"* establece mecanismos que garantizan el sistema de reparto equitativo de las cargas y los beneficios, y las condiciones de participación de los diferentes partícipes o aportantes al plan parcial.

Por lo tanto, en el Decreto 350 de 2020 se determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios de los predios objeto de reparto, incluidos en el ámbito de aplicación del plan parcial.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

6.26. CARGAS LOCALES.

Las cargas locales son las establecidas en el artículo 173 del Decreto Distrital 088 de 2017, cuya construcción, dotación, entrega material y transferencia estará a cargo de los propietarios y/o urbanizadores, las cuales tendrán que ser garantizadas en el trámite de las respectivas licencias de urbanización conforme a la cartografía que hace parte del Decreto 350 de 2020.

Los suelos destinados al cumplimiento de cargas locales serán igualmente transferidos de manera gratuita al Distrito Capital y su localización será la indicada en el Cuadro de Áreas y en los Planos N° 1 de 2 *"PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL"* y 2 de 2 *"PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL – COMPONENTES URBANOS – PERFILES VIALES"* del Decreto 350 de 2020

Adicionalmente, los propietarios y/o urbanizadores tienen la obligación de diseñar y construir el puente peatonal ubicado sobre la Avenida Laureano Gómez, señalado en los planos que forman parte integral del presente decreto, conforme a las especificaciones técnicas que establezca el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU o la entidad que haga sus veces.

Nota 1. Las cargas locales definitivas serán las resultantes de la localización precisa en los planos urbanísticos aprobados por los curadores urbanos en virtud de las licencias de urbanización correspondientes.

Nota 2. Las cargas locales se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador, efectuada la entrega material y titulación de las áreas correspondientes al Distrito Capital a través de las entidades competentes, de conformidad con lo previsto en armonía con lo estipulado por el Decreto Distrital 845 de 2019, Las cargas locales deberán estar identificadas en las respectivas licencias de urbanización. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras.

6.27. BENEFICIO BÁSICO POR VIRTUD DE LA CARGA LOCAL.

Como consecuencia del cumplimiento de las cargas locales señaladas en el artículo 173 del Decreto Distrital 088 de 2018, el propietario y/o urbanizador tiene derecho a un índice básico de construcción del 0,20 sobre el área neta urbanizable de la siguiente manera:

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Uso	Área Neta Urbanizable	I.C. Básico	Total área construida básica
	M2		M2
Vivienda, Comercio y Servicios	246.600,40	0.20	49.320,08

6.28. CARGAS GENERALES POR APORTE DE SUELO

Los suelos del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"* proyecto Urbanístico MAVAIA que hacen parte de las cargas generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios del POZ Norte *"Ciudad Lagos de Torca"* corresponden a los siguientes

4	**SUELO CARGAS GENERALES**	**322.315,20**	**100,00%**
4.1	**Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia**	**47.719,15**	**14,81%**
4.1.1	Av. Laureano Gómez Tramo 1 (V-2)	901,65	
4.1.2	Av. Laureano Gómez Tramo 2(V-2) (Se sobrepone a ZMPA Q. San Juan)	944,52	
4.1.3	Av. Laureano Gómez Tramo 3 (V-2) (Se sobrepone a Ronda Q. San Juan)	1.660,23	
4.1.4	Av. Laureano Gómez Tramo 4 (V-2) (Se sobrepone a ZMPA Q. San Juan)	591,25	
4.1.5	Av. Laureano Gómez Tramo 5 (V-2)	12.271,80	
4.1.6	Av. Laureano Gómez Tramo 6 (V-2)	7.600,94	
4.1.7	Av. Santa Bárbara Tramo 1 (V-3)	194,05	
4.1.8	Av. Santa Bárbara Tramo 2 (V-3) (Se sobrepone a Ronda Q. San Juan)	1.799,23	
4.1.9	Av. Santa Bárbara Tramo 3 (V-3) (Se sobrepone a ZMPA Q. San Juan)	172,45	
4.1.10	Av. Santa Bárbara Tramo 4 (V-3)	15.142,16	
4.1.11	Av. Paseo Los Libertadores (V-0) (Se sobrepone a Parque Ecológico Distrital)	584,94	
4.1.12	Av. Alberto Lleras Camargo Tramo 1 (V-2)	376,30	
4.1.13	Av. Alberto Lleras Camargo Tramo 2 (V-2)	370,51	
4.1.14	Av. Alberto Lleras Camargo Tramo 3 (V-2)	3.925,35	
4.1.15	Av. Alberto Lleras Camargo Tramo 4 (V-2)	1.183,77	
4.2	**Estructura Ecológica Principal**	**274.596,05**	**85,19%**

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

4.2.1	**Suelo de Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)**	**12.405,65**	
4.2.1.1	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 1	38,17	
4.2.1.2	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 2	218,88	
4.2.1.3	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 3	330,80	
4.2.1.4	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 4	2.914,94	
4.2.1.5	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 5	5.469,54	
4.2.1.6	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 6	698,33	
4.2.1.7	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 7	2.734,99	
4.2.2	**Parque Metropolitano Guaymaral**	**133.184,26**	
4.2.2.1	Parque Metropolitano Guaymaral Zona 1	228,51	
4.2.2.2	Parque Metropolitano Guaymaral Zona 2	132.224,57	
4.2.2.3	Parque Metropolitano Guaymaral Zona 3 (Se sobrepone a Av. Laureano Gómez)	731,18	
4.2.3	**Parque Ecológico Distrital de Humedal**	**97.568,12**	
4.2.3.1	Parque Ecológico Distrital de Humedal	97.568,12	
4.2.4	**Ronda Hidráulica (R.H.)**	**31.438,02**	
4.2.4.1	R.H. Quebrada San Juan Tramo 1	7.247,10	
4.2.4.2	R.H. Quebrada San Juan Tramo 2	19.787,25	
4.2.4.3	R.H. Quebrada San Juan Tramo 3	3.410,64	
4.2.4.4	R.H. Quebrada Patiño (Se sobrepone a Av. Parque Guaymaral Norte oriental)	993,03	

Nota 1. El suelo del Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca - Guaymaral hace parte de las cargas generales aplicables al reparto equitativo de cargas y beneficios del POZ Norte *"Ciudad Lagos de Torca"* y corresponde a 97.568,12 m2 localizados en el ámbito del Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"*. Este suelo no es canjeable por Unidades Representativas de Aporte en los términos del artículo 178 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 24 del Decreto Distrital 049 de 2018.

De acuerdo con el cuadro incluido en el artículo 169 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 22 del Decreto Distrital 049 de 2018, y posteriormente por los artículos 4 y 15 de los Decretos Distritales 425 de 2018 y 417 de 2019, respectivamente, el suelo correspondiente al Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca - Guaymaral y las áreas de ronda de las Quebradas San Juan y Patiño, será adquirido por el Fideicomiso Lagos de Torca.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Nota 2. En el marco de lo establecido en el artículo 28 del Decreto Distrital 049 de 2018, la Secretaría Distrital de Planeación adoptó las Resoluciones N° 983, 984, 985 y 986 del 6 de julio de 2018 y 1226 del 23 de agosto de 2018, mediante las cuales se emiten avales a unas certificaciones de Unidades Representativas de Aporte en suelo, para la Asignación de Aprovechamientos Urbanísticos adicionales en el POZ Norte – "*Ciudad Lagos de Torca*", expedidas por la Sociedad Fiduciaria Bogotá S.A., en calidad de vocera del Fideicomiso Lagos de Torca N° 3-1-75290, en favor de la sociedad Constructora Fernando Mazuera S.A.

6.29. BENEFICIOS ADICIONALES POR PARTICIPACIÓN EN EL SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

Como consecuencia del aporte voluntario de suelo de carga general o de dinero a favor del Fideicomiso Lagos de Torca para la ejecución de obras de carga general, se generan aprovechamientos urbanísticos adicionales consistentes en metros cuadrados edificables, adicionales al Índice Básico de Construcción.

Los metros cuadrados de edificabilidad adicional a desarrollar en el Plan Parcial N° 15 *"Mazda Mavaia"*, de acuerdo con los rangos establecidos en el artículo 186 del Decreto Distrital 088 de 2017, "Equivalencia de Unidades Representativas de Aporte en metros cuadrados de edificabilidad adicional en usos de vivienda, Comercio, Servicios y Dotacionales", están condicionados a las Unidades Representativas de Aporte certificadas definitivamente por la Secretaría Distrital de Planeación.

6.30. NORMAS DE ACCESIBILIDAD, AL ESPACIO PÚBLICO Y A LOS EDIFICIOS, DE LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD:

Los proyectos de urbanización, de construcción y de intervención y ocupación del Espacio Público, deben contemplar en su diseño, las normas vigentes que garanticen, la movilidad y desplazamiento de las personas en situación de discapacidad, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1618 de 2013, Ley 361 de 1997, la Ley Nacional 1287 de 2009, los Decretos Nacionales 1660 de 2003, 1538 de 2005; Decreto 1801 de 2015, las NTC 4279 de 2005, 4774 de 2006, 5610 de 2008, 4143 de 2009 y aquellas normas que los complementen, modifiquen o adicionen.

6.30.1. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

El espacio público adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente, a las disposiciones previstas en la Cartilla del Espacio Público, la Cartilla de andenes (Decreto 308 de 2018) y la Cartilla de mobiliario urbano (Decreto 603 de 2007).

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

6.30.2. DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 308 de 2018, 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 construidos 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 personas con movilidad reducida, 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 construidos 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. Únicamente en las zonas de acceso vehicular se construirá una rampa con una longitud máxima de 3.00 metros de forma paralela al andén para salvar el nivel entre la calzada y el andén.
- La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital, requerirá licencia de intervención y ocupación de espacio público expedida por la entidad competente.
- Así mismo se deberá tener en cuenta que los andenes y sobreanchos de anden deben ser diseñados, dotados, construidas y entregados de acuerdo con lo establecido en el Anexo Gráfico No. 27 del Decreto 621 de 2016.

6.31. REMISIÓN A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

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

- Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C., Decreto Distrital 190 de 2004, y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- Normas urbanísticas generales y específicas, Plan Zonal del Norte – POZ Norte Decreto 088 de 2017, modificado por los Decretos 049 de 2018, 425 de 2018 y 417 de 2019.
- Resolución 350 de 2020, por la cual se adopta el Plan Parcial No. 15 "Mazda Mavaia".
- Normas aplicables al espacio público: Decretos Distritales 1003 de 2000, 190 de 2004.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- Entrega de Zonas de Cesión Al Distrito Capital: Decreto 845 de 2019 y artículos 275 y 478, numeral 10, del Decreto 190 de 2004, articulo 2.2.6.1.4,7 del Decreto 1077de 2015 y artículo 12.5 del Decreto 821 de 2019.

CAPÍTULO IV. DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE.

ARTICULO 7°. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR RESPONSABLE Y EL TITULAR.

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia de Urbanización, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente los siguientes:

- Entregar materialmente y escriturar a favor del Distrito Capital las cesiones públicas obligatorias para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el POT, el Decreto Distrital 845 de 2019, el artículo 33 del Decreto 1783 del 20 de diciembre de 2021 *"Por el cual se modifica el art 2.2.6.1.4.6. del Decreto 1077 de 2015"* el presente Decreto y las demás normas vigentes sobre la materia. La entrega y escrituración de las áreas de cesión pública obligatoria a nombre del Distrito se dará por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP - o la entidad competente de acuerdo con la naturaleza del área a ceder. El propietario de los predios y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a cesiones de suelo para espacio público y equipamiento comunal público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 845 de 2019 o las normas que lo deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.
- Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques, producto del proceso de urbanización de acuerdo con la normativa vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD.
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- Ejecutar las obras de la malla vial local cumpliendo con el correspondiente perfil y 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. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen en materia ambiental y de tráfico.
- Con el fin de garantizar las condiciones de movilidad del plan parcial, se precisa que para la entrada en operación de los proyectos (en cualquiera de sus etapas), es requisito que las obras de infraestructura vial previstas para la respectiva etapa, bien sea en el Plan Parcial o en las solicitadas como acciones de mitigación producto de la(s) acta(s) de compromisos del Estudio de Tránsito, se encuentren construidas y recibidas a satisfacción por la entidad competente.

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- Dar cumplimiento a los planes y medidas exigidos por la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA y por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca -CAR, en las respectivas Actas de Concertación y/o resoluciones, que forman parte integral del presente Plan Parcial en sus Anexos N° 1 y 2.
- Para los usos de comercio de escala urbana y metropolitana, y los dotacionales de escala urbana y metropolitana, el desarrollador del proyecto deberá obtener la aprobación por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad del Estudio de Tránsito como requisito previo a la presentación de la solicitud de licencia de construcción ante el Curador Urbano. Asimismo, se deberá dar cumplimiento a todas las acciones de mitigación que como resultado del Estudio de Tránsito sean necesarias para la ejecución del proyecto específico.
- Adelantar el proceso de certificación referido en el parágrafo 3 del artículo 16 del Decreto Distrital 417 de 2019, dentro de los tres (3) meses siguientes a la expedición del presente acto y en caso de incumplimiento operará la condición resolutoria, de conformidad con lo dispuesto en la citada norma,

  "La solicitud de certificación deberá ser radicada ante la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP por el Gerente del Fideicomiso Lagos de Torca. Esta deberá incluir el listado de las obras a ser desarrolladas dentro de la Unidad Funcional y un certificado expedido por el Gerente del Fideicomiso Lagos de Torca donde se ratifique que se han asegurado las fuentes de financiamiento o los recursos para el desarrollo de las obras de carga general de la Unidad Funcional formulada, incluyendo la adquisición y/o expropiación de inmuebles, cuando a ello haya lugar. Una vez recibida la solicitud, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP contará con un término de diez (10) días hábiles para verificar que la Unidad Funcional formulada cumple con las condiciones establecidas en los numerales establecidos en este artículo y deberá expedir la certificación.

  Una vez sean certificadas las Unidades Funcionales que contienen la totalidad de las obras de la Operación 1, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP expedirá la certificación del Punto de Equilibrio de Ciudad Lagos de Torca.

  Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo III – Fideicomiso del Título IV del presente decreto. Las condiciones establecidas en este parágrafo no serán aplicables a los predios que hayan demostrado derechos adquiridos en su proceso de urbanización".
- Establecer relación directa con el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, o quien haga sus veces, en el marco del convenio ACCENORTE II con miras a garantizar que los accesos del Plan Parcial se ajusten a los diseños y la ejecución del proyecto, que incluye también la intersección de la Avenida El Polo sobre la Avenida Paseo de los Libertadores.
- El trámite del aprovechamiento forestal y/o compensación deberá realizarse ante la entidad correspondiente, previo al inicio de las actividades de intervención de las especies arbóreas existentes en el plan parcial. Para ello, el urbanizador responsable deberá elaborar el Plan de Aprovechamiento Forestal y el Plan de Compensación, de acuerdo con la normatividad vigente en la materia.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- Los nuevos desarrollos de POZ Norte "Ciudad Lagos de Torca" deberán cumplir con los parámetros de Construcción Sostenible señalados en el artículo 12 del Decreto Distrital 088 de 2017. Así mismo, se debe cumplir con los porcentajes mínimos de área de cubierta en césped natural o vegetación de acuerdo con el uso de cada edificación definida en el mencionado artículo.
- De acuerdo con el Acta de Concertación CAR de fecha 14 de febrero de 2020, el urbanizador responsable del proyecto deberá implementar lo establecido en el Decreto Distrital No. 495 de 2016, "Por el cual se adopta el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos - PGIRS- del Distrito Capital, y se dictan otras disposiciones" en concordancia con lo establecido en la Resolución 472 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, en virtud de la cual "El gran generador deberá formular, implementar y mantener actualizado el Programa de Manejo Ambiental de RCD
- Para la demolición de las estructuras existentes en el ámbito del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia", el urbanizador responsable deberá contar con la licencia de construcción en la modalidad de demolición, y dar cumplimiento a la reglamentación sobre Gestión Integral de Residuos Generados en las Actividades de Construcción y Demolición, contenida en la Resolución No. 472 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. El urbanizador deberá formular, implementar y mantener actualizado el programa de manejo ambiental - RCD. Dicho programa deberá ser presentado a la autoridad ambiental competente con una antelación de 30 días calendario al inicio de las obras para su respectivo seguimiento y control.
- Plantear pasos de fauna en los cruces del vallado primario con las Avenidas Laureano Gómez y Santa Bárbara. Los diseños de estos pasos de fauna seguirán los lineamientos establecidos en los artículos 13, 15 y 57 del Decreto Distrital 088 de 2017. Así mismo, las obras de ocupación del cauce, específicamente las correspondientes a la estructura de entrega de las aguas lluvias del sector norte, permitirá la conectividad hidráulica y el tránsito de los peces o la salida de mamíferos y herpetos.
- El trámite de permiso de ocupación de cauces deberá realizarse ante la entidad correspondiente, previo al inicio de las actividades sobre los cuerpos hídricos, a fin de evitar que las obras que se pretendan construir interrumpan el comportamiento natural de la fuente hídrica y evitar daños a predios contiguos, así como a los ecosistemas presentes.
- De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, con la expedición del presente Decreto no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras de espacio público previstas al interior del Plan Parcial N°15 "Mazda Mavaia" o para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes de propiedad del Distrito Capital.
- Incluir en el diseño lo establecido en la Ley 361 de 1997, adicionada por la Ley 1287 de 2009, el Decreto Nacional 1077 de 2015, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009 y demás normas vigentes en la materia.
- Ejecutar las intervenciones relacionadas con elementos que facilitan el desarrollo del ámbito del Plan Parcial. Estas obras podrán diseñarse y ejecutarse dentro de las obras del Plan Parcial sin

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

requerirse de licencia de intervención y ocupación del espacio público.

- Dar cumplimiento a lo definido en la Resolución 90708 de 2013 por la cual se expide el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE.
- Dar cumplimiento a lo definido en las Resoluciones 5405 del 2018 y 5993 del 2020 por la cual se expide el reglamento técnico para redes internas de telecomunicaciones, RITEL.

ARTÍCULO 8°. ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.

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

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

administración y mantenimiento del espacio público no realice la inspección o en 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 este 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".

ARTÍCULO 9°. LOS DERECHOS DEL URBANIZADOR RESPONSABLE.

- El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.
- El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el inciso anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
- Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTÍCULO 10°. CAUSALES DE REVOCATORIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

- 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.
- 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.
- 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 esta Curaduría Urbana podrá proceder a revocar la licencia otorgada. 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.

ARTÍCULO 11. CONDICIÓN RESOLUTORIA

En caso de incumplimiento de lo previsto en el parágrafo 3 del artículo 170 del Decreto Distrital 088 de 2017,

modificado por el artículo 16 del Decreto Distrital 417 de 2019 dentro de los tres (3) meses siguientes a la expedición del presente acto, operará la condición resolutoria.

CAPÍTULO V. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 12. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

En aplicación del artículo 62 del Decreto 350 de 2020 *"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - 'Ciudad Lagos de Torca' y se dictan otras disposiciones"*, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, en 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, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017 y en el Decreto Distrital 803 de 2018, como consecuencia de la adopción del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" SÍ se presentan hechos generadores de plusvalía por i) cambio en la clasificación del suelo y cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo y (ii) por incremento en la edificabilidad.

No obstante, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 y como quiera que, a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para los predios en el Folio de Matricula Inmobiliaria de los mismos, no es exigible el recibo de pago de la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.

CAPITULO VI. DOCUMENTACIÓN ANEXA Y OTRAS DISPOSICIONES.

ARTÍCULO 13º. DOCUMENTACIÓN

Para todos los fines legales los siguientes documentos hacen parte de la presente Resolución:

1. La solicitud del interesado de Licencia de urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto denominado **MAVAIA**, radicados bajo la referencia 11001-4-21-1720 del 04 de noviembre de 2021.
2. Los Planos de la Licencia de Urbanización, aprobados bajo los números No **CU4U381/4-00, CU4U381/4-01, CU4U381/4-02, CU4U381/4-03, CU4U381/4-04** y el archivo digital, radicados con referencia No 11001-4-21-1720.

Los demás documentos que hagan parte de la Licencia de Urbanización que se conceden mediante la presente Resolución.

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

REFERENCIA: **11001-4-21-1720**

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

CAPÍTULO VII DE LA EJECUTORÍA

ARTÍCULO 14º. EJECUTORIA

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 el Curador Urbano No. 4 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.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Se expide en Bogotá, D.C., hoy 19 JUL 2022

CURADOR URBANO 4

ARQ MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO
Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C.
Fecha de Ejecutoria:

Arquitecta : Ma. Teresa Lagos Cuervo
Abogada : Alexandra Landetta

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

Expediente No. 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN 11001-4-22-1353 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Por la cual se corrige la Resolución No. 11001-4-22-0865 del 8 de junio de 2022, expedida para el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado "URBANIZACION MAVAIA" para los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Usaquén.

EL CURADOR URBANO No. 4 DE BOGOTÁ, D.C.
ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017 y 1783 del 2021 el Decreto Distrital 344 de 2021 y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante la Resolución No. 11001-4-22-0865 del 8 de junio de 2022, el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. Arquitecto Mauro Arturo Baquero Castro, aprobó el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, y otorgó Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 en los citados predios.

2. Que mediante la radicación de correspondencia Nos. 001754 del 12 de septiembre de 2022, el señor CARLOS ALBERTO BELTRAN ARDILA, identificado cédula de ciudadanía No. 13835500 actuando como representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A, identificada con NIT 830104930-3, titular de la licencia antes mencionada, solicitó a este Despacho la corrección de los planos que hacen parte del acto administrativo No. 11001-4-22-0865 del 8 de junio de 2022, en el sentido de i) incorporar las cotas entre mojones en algunos polígonos y distancias omitidas; ii) ajustar el texto en el plano CU4U381/4-00 para la Z.V.Z.A: 15.72 M2; iii) ajustar en el plano CU4U381/4-01, esquemas de deslinde, en cuanto al área de las manzanas 7 y 8.

3. Que verificados los planos urbanísticos que hacen parte integral de la Resolución No. 11001-4-22-0865 del 8 de junio de 2022, se evidenció que en los mismos no se encuentran indicadas la totalidad de las distancias entre mojones, no se encuentra debidamente indicada el área de la ZVZA y en el esquema de deslinde el área de las manzanas 7 y 8 no corresponde.

4. Que el artículo 45 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dispone que:

   "En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto".

5. Que la corrección solicitada es procedente en la medida que no cambia el sentido material de la decisión adoptada mediante Resolución No. 11001-4-22-0865 del 8 de junio de 2022.

Expediente No. 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN 11001-4-22-1353 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Por la cual se corrige la Resolución No. 11001-4-22-0865 del 8 de junio de 2022, expedida para el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado "URBANIZACION MAVAIA" para los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Usaquén.

6. Que en respuesta a la solicitud presentada por el Curador Urbano 4 para la asignación de la numeración que corresponde a los Planos que contiene la corrección solicitada del Proyecto General Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA** objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó los Números **CU4U381/4-05, CU4U381/4-06**

En virtud de lo expuesto anteriormente, el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C, Arq. Mauro Arturo Baquero Castro,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO. Corregir la Resolución No. 11001-4-22-0865 del 8 de junio de 2022, en el sentido de incorporar las cotas entre mojones en algunos polígonos y distancias omitidas, por lo cual se reemplazan los planos urbanísticos CU4U381/4-00 y CU4U381/4-01, aprobados inicialmente, por los planos identificados con los números CU4U381/4-05, CU4U381/4-06, adoptados mediante el presente acto administrativo en los cuales se señala de manera correcta esta información.

PARÁGRAFO: Solicitar a la Secretaria Distrital de Planeación, la incorporación de la siguiente nota en los planos Urbanísticos No. CU4U381/4-00 y CU4U381/4-01 respectivamente, del Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado "URBANIZACION MAVAIA" "Este plano fue reemplazado y sustituido totalmente por el plano urbanístico No. **CU4U381/4-05**", "Este plano fue reemplazado y sustituido totalmente por el plano urbanístico No. **CU4U381/4-06**.". Así mismo, se incorporará la nota indicada en los planos que reposan en este despacho.

ARTICULO SEGUNDO. Los demás aspectos contenidos en la Resolución No. 11001-4-22-0865 del 8 de junio de 2022 se mantienen sin modificar.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO
CURADOR URBANO No. 4 DE BOGOTÁ D.C.

Reviso: AL
Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los 26 SEP 2022

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

Radicación: 11001-1-23-0077

11001-1-23-0961

ACTO ADMINISTRATIVO No **DE** 15 FEB 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No. **DE**

Por medio del cual se aprueba la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION MAVAIA, aprobado mediante la licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022.

LA CURADORA URBANA N° 1 (P) DE BOGOTA, D.C.

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

En uso de sus facultades legales, en especial las que le confieren las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 1783 de 2021, el Decreto Distrital 026 de 2023, y

CONSIDERANDO

1. Que la sociedad **CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A**, con N.I.T. 830104930-3, representada legalmente por el señor **CARLOS ALBERTO BELTRAN ARDILA,** identificado con cédula de ciudadanía No. 13835500, en calidad de fideicomitente de los patrimonios autónomos denominados fideicomisos FA MAVAIA I y MAVAYA 2-FIDUBOGOTA y propietario, de los predios ubicados en la AK 45 209 50 / AK 45 209 50 Z.V.A 1 / C.A. 1 / Z.V. 1 / C.A. 4 / C.A. 2 / C.A 3 / C.A 5 / C.A. 6 / VIA 1 (TIPO V-6) / VIA 2 PARQUE OCCIDENTAL NORTE / VIA 3 A PARQUE OCCIDENTAL SUR (TIPO V-5) / VIA 3 B CIA PARQUE OCCIEDENTAL SUR (TIPO V-5) / VIA 4 AV PARQUE GUAYMARAL / ZONA VERDE 2 / ZONA VERDE 3 / ZONA VERDE 4 / ZONA VERDE 5 / MZ 1 / MZ 2 / MZ 3 / MZ 4 / MZ 5 / MZ 6 / SMZ 1 / ALAMEDA 1 / ZONA VERDE AD 3 / VIA 5 PARQUE ORIENTAL / VIA 6 AV PARQUE GUAYMARAL NORTE-ORIENTAL TRAMO 1 / C.A 7 / C.A 8 / ZV 6 / ALAMEDA 2 / ALAMEDA 3 / MZ 7 / MZ 8 / MZ 9 / E.P 1 / ZONA DE CONECTIVIDAD ECOLOGICA COMPLEMENTARIA / ZONA VERDE ADICIONAL 4 / Interiores 3 / 7 / 12 / 16 / 10 , LOTE RH 1/ LOTE RH 2/ LOTE RH 3/ LOTE RH 4, con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 050N20913539, 050N20913538, 050N20913540, 050N20913541, 050N20913543, 050N20913544, 050N20913545, 050N20913546, 050N20913547, 050N20913548, 050N20913549, 050N20913550, 050N20913551, 050N20913564, 050N20913567, 050N20913568, 050N20913569, 050N20913570, 050N20913571, 050N20913572, 050N20913573, 050N20913574, 050N20913575, 050N20913576, 050N20913577, 050N20913578, 050N20913579, 050N20825351, 050N20825352, 050N20825353, 050N20825354, 050N20825355, 050N20825356, 050N20825357, 050N20825358, 050N20825359, 050N20825360, 050N20825361, 050N20825362, 050N20825363, 050N20825364, 050N20825365,

050N20825366, 050N20825367, 050N20825369, 050N20825890 050N20825891, 050N20825892 y 050N20825893, y Chip AAA0264SNAW, AAA0264SMZM, AAA0264SNEP, AAA0264SNDE, AAA0264SNKC, AAA0264SNMR, AAA0264SNRJ, AAA0264SNTD, AAA0264SNBS, AAA0264SNFZ, AAA0264SNPA, AAA0264SMYX, AAA0264SNUH, AAA0264SNCN, AAA0264SNHK, AAA0264SNNX, AAA0264SNSY, AAA0264SNLF, AAA0264BZJH, AAA0264BZKL, AAA0264BZLW, AAA0264BZNN, AAA0264BZMS, AAA0264BZOE, AAA0264BZRU, AAA0264BZPP, solicitó ante esta Curaduría Urbana, mediante la referencia No. 11001-1-23-0077 del 09 de febrero de 2023, Modificación del Proyecto Urbanístico General y Modificación de la Licencia de Urbanización de las ETAPAS 1, 2 y 3 (Vigentes) del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION MAVAIA**, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas mediante Resolución No. 11001-4-22-0865 del 8 de Junio de 2022 así como las normas contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los Decretos Distritales 049 de 2018, 425 de 2018, 571 de 2018, 417 de 2019, 820 de 2019, el Decreto Distrital 653 de 2019, el decreto 350 del 30 de 2020.

2. Que mediante Decreto 350 del 30 de diciembre de 2020, se adopto el Plan Parcia No. 15 definido y delimitado por el Plan Zonal del Norte- "Ciudad Lagos de Torca", adoptado mediante Decreto 088 de 2017, modificado por los Decretos 049 y 425 de 2018 y 417 de 2019.

3. Que mediante Resolución No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022, el Curador Urbano No. 4 de Bogotá, Arq. Mauro Baquero Castro, aprobó el Proyecto Urbanístico General de la **URBANIZACIÒN MAVAIA** y Licencia de Urbanismo para las **ETAPAS 1, 2 y 3** del citado proyecto, se establecieron sus normas urbanísticas y fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

4. Que mediante Resolución No. 11001-4-22-1353 del 16 de septiembre de 2022, el Curador Urbano No. 4 de Bogotá, Arq. Mauro Baquero Castro, corrigió la Resolución No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022, adoptando los planos urbanísticos Nos. CU4U381/4-05 y CU4U381/4-06.

5. Que los predios con folios de matrícula inmobiliaria 50N-20825352, 50N-20825353, 50N-20825354, 50N-20825355, 50N-20825356, 50N-20825357, 50N-20825358, 50N-20825359, 50N-20825360, 50N-20825361, 50N-20825362, 50N-20825363, 50N-20825889, 50N-20825894, 50N-20825895 y 50N-20825896, fueron transferidos al Fideicomiso Lagos de Torca.

6. Que las modificaciones solicitadas por los interesados para el presente tramite consisten en:

   a) Corregir las áreas de los predios 1 y 2 de la **ETAPA 1** del Proyecto Urbanístico denominado

CURADORA URBANA
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

11001-1-23-0961

CONTINUACIÓN ACTO ADMINISTRATIVO No **DE** 15 FEB 2023

Por medio del cual se aprueba la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION MAVAIA, aprobado mediante la licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022.

URBANIZACIÓN MAVAIA, las cuales se encontraban invertidas en los planos aprobados en gestión anterior.

b) Incluir en el cuadro general, el resultante de excluir las áreas de suelo entradas de manera anticipada como cargas generales.

c) Se incrementan los metros cuadrados adicionales al Índice Básico de las MZ1, MZ2, MZ3, MZ4 de las **ETAPAS 1, 2 y 3** del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA,** razón por la cual para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 186 del Decreto Distrital 088 de 2017 con respecto a que para la expedición de las licencias de urbanización, el curador urbano deberá verificar que los metros cuadrados adicionales al Índice Básico de Construcción se sustenten en las URAS presentadas por el solicitante de la licencia, se allegaron al expediente copia de las Resoluciones Nos. 1419 del 09 de noviembre de 2020 y 1450 de 05 de septiembre de 2022, por medio de las cuales la Secretaría Distrital de Planeación emite aval a las certificaciones de unidades representativas de aporte en dinero, para la asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales al Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – Lagos de Torca".

d) En concordancia con los ajustes anteriores, se ajustan las URAS requeridas para las manzanas NO VIS y la edificabilidad y URAS para la Super Manzana 1 a las URAS restantes certificadas por la Secretaría Distrital de Planeación, luego de ejercer el máximo de edificabilidad en las manzanas descritas.

7. Que producto de los aportes hechos, las ETAPAS 1, 2 y 3 del proyecto denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA,** cuenta con las siguientes Unidades Representativas de Valor para la asignación de aprovechamiento urbanístico en el Plan Parcial No. 15 Mazda Mavaia, del Plan de Ordenamiento Zonal – Ciudad Norte Lagos de Torca:

No DE RESOLUCIÓN	URAS
Resolución No. 1419 de 2020	210.180,49
Resolución No. 1450 de 2022	17.705,43
TOTAL	**227.885,92**

8. Que de conformidad con los cálculos de áreas contemplados para las ETAPAS 1, 2 y 3 del Proyecto denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA,** requiere un total de **227.885.92** URAS, para lo cual de conformidad con las resoluciones aportadas y mencionadas en el considerando anterior el proyecto cumple con las URAS requeridas para los índices propuestos, el detalle de

las áreas e índices, se encuentran contenidos en los planos CU1U381/4-12, CU1U381/4-13, CU1U381/4-14, CU1U381/4-15 y CU1U381/4-16, aprobados mediante el presente acto administrativo.

9. Que en cumplimiento con lo establecido en el Decreto Distrital 088 de 2017 los interesados aportaron la Resolución No. 1743 del 12 de octubre de 2022 por la cual se emite certificación del punto de equilibrio de la Unidad Funcional 1.

10. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá los planos que contienen la modificación de las **ETAPAS 1, 2 y 3** del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA,** objeto de aprobación mediante el presente Acto Administrativo, la secretaria Distrital de Planeación le asignó a dichos planos los números **CU1U381/4-12, CU1U381/4-13, CU1U381/4-14, CU1U381/4-15 y CU1U381/4-16.**

11. Que la presente solicitud de aprobación de la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente de las **ETAPAS 1, 2 y 3** del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA**, ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado parcialmente por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017 y 1783 de 2021.

12. 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 Modificación de Licencia de Urbanización Vigente de las **ETAPAS 1, 2 y 3** del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA.**

13. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la Modificación de Licencia Urbanización Vigente de las **ETAPAS 1, 2 y 3** del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA**, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190, Decreto 088 de 2017, 653 de 2019 y 327 de 2004, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las licencias de urbanismo en la modalidad de Desarrollo en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 2218 de 2015, por lo tanto es aceptado por esta Curaduría Urbana.

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

CONTINUACIÓN ACTO ADMINISTRATIVO No 11001-1-23-0961 **DE** 15 FEB 2023

Por medio del cual se aprueba la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION MAVAIA, aprobado mediante la licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá, D.C., Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA,

RESUELVE

CAPITULO I
DE LA MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE URBANIZACION VIGENTE PARA LAS ETAPAS 1, 2 y 3

ARTÍCULO 1: Aprobar la Modificación de la Licencia de Urbanismo Vigente de las **ETAPAS 1,2 y 3** del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA,** localizado en la AK 45 209 50 / AK 45 209 50 Z.V.A 1 / C.A. 1 / Z.V. 1 / C.A. 4 / C.A. 2 / C.A 3 / C.A 5 / C.A. 6 / VIA 1 (TIPO V-6) / VIA 2 PARQUE OCCIDENTAL NORTE / VIA 3 A PARQUE OCCIDENTAL SUR (TIPO V-5) / VIA 3 B CIA PARQUE OCCIEDENTAL SUR (TIPO V-5) / VIA 4 AV PARQUE GUAYMARAL / ZONA VERDE 2 / ZONA VERDE 3 / ZONA VERDE 4 / ZONA VERDE 5 / MZ 1 / MZ 2 / MZ 3 / MZ 4 / MZ 5 / MZ 6 / SMZ 1 / ALAMEDA 1 / ZONA VERDE AD 3 / VIA 5 PARQUE ORIENTAL / VIA 6 AV PARQUE GUAYMARAL NORTE-ORIENTAL TRAMO 1 / C.A 7 / C.A 8 / ZV 6 / ALAMEDA 2 / ALAMEDA 3 / MZ 7 / MZ 8 / MZ 9 / E.P 1 / ZONA DE CONECTIVIDAD ECOLOGICA COMPLEMENTARIA / ZONA VERDE ADICIONAL 4 / Interiores 3 / 7 / 12 / 16 / 10 , LOTE RH 1/ LOTE RH 2/ LOTE RH 3/ LOTE RH 4, Localidad de Usaquén, Bogotá, D.C., de acuerdo con lo establecido en los Planos que para todos los efectos se adoptan mediante el presente Acto Administrativo en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 2: ADOPCIÓN DE LOS PLANOS URBANÍSTICOS.

Adoptar los planos que contienes La modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA,** distinguidos con los números **CU1U381/4-12, CU1U381/4-13, CU1U381/4-14, CU1U381/4-15 y CU1U381/4-16,** en cinco originales, los cuales reposarán en esta Curaduría Urbana y los segundos originales, los cual 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.

Parágrafo: Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación incorporar la nota en los planos distinguidos con los Nos. CU4U381/4-02, CU4U381/4-03, CU4U381/4-04 y CU4U381/4-05,

CU4U381/4-06 que establezca que dichos planos son anulados y reemplazados en su totalidad por los planos números **CU1U381/4-12, CU1U381/4-13, CU1U381/4-14, CU1U381/4-15 y CU1U381/4-16.**

ARTÍCULO 3: LICENCIA QUE SE CONCEDE.

Conceder a **CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A**, con N.I.T. 830104930-3, Representada Legalmente por el señor **CARLOS ALBERTO BELTRAN ARDILA,** identificado con cédula de ciudadanía No. 13835500, en la calidad de fideicomitente de los patrimonios autónomos denominados fideicomisos FA MAVAIA I y MAVAYA 2-FIDUBOGOTA y propietario, de los predios ubicados en la AK 45 209 50 / AK 45 209 50 Z.V.A 1 / C.A. 1 / Z.V. 1 / C.A. 4 / C.A. 2 / C.A 3 / C.A 5 / C.A. 6 / VIA 1 (TIPO V-6) / VIA 2 PARQUE OCCIDENTAL NORTE / VIA 3 A PARQUE OCCIDENTAL SUR (TIPO V-5) / VIA 3 B CIA PARQUE OCCIEDENTAL SUR (TIPO V-5) / VIA 4 AV PARQUE GUAYMARAL / ZONA VERDE 2 / ZONA VERDE 3 / ZONA VERDE 4 / ZONA VERDE 5 / MZ 1 / MZ 2 / MZ 3 / MZ 4 / MZ 5 / MZ 6 / SMZ 1 / ALAMEDA 1 / ZONA VERDE AD 3 / VIA 5 PARQUE ORIENTAL / VIA 6 AV PARQUE GUAYMARAL NORTE-ORIENTAL TRAMO 1 / C.A 7 / C.A 8 / ZV 6 / ALAMEDA 2 / ALAMEDA 3 / MZ 7 / MZ 8 / MZ 9 / E.P 1 / ZONA DE CONECTIVIDAD ECOLOGICA COMPLEMENTARIA / ZONA VERDE ADICIONAL 4 / Interiores 3 / 7 / 12 / 16 / 10 , LOTE RH 1/ LOTE RH 2/ LOTE RH 3/ LOTE RH 4, con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 050N20913539, 050N20913538, 050N20913540, 050N20913541, 050N20913543, 050N20913544, 050N20913545, 050N20913546, 050N20913547, 050N20913548, 050N20913549, 050N20913550, 050N20913551, 050N20913564, 050N20913567, 050N20913568, 050N20913569, 050N20913570, 050N20913571, 050N20913572, 050N20913573, 050N20913574, 050N20913575, 050N20913576, 050N20913577, 050N20913578, 050N20913579, 050N20825351, 050N20825352, 050N20825353, 050N20825354, 050N20825355, 050N20825356, 050N20825357, 050N20825358, 050N20825359, 050N20825360, 050N20825361, 050N20825362, 050N20825363, 050N20825364, 050N20825365, 050N20825366, 050N20825367, 050N20825369, 050N20825890 050N20825891, 050N20825892 y 050N20825893 AAA0264SNAW, AAA0264SMZM, AAA0264SNEP, AAA0264SNDE, AAA0264SNKC, AAA0264SNMR, AAA0264SNRJ, AAA0264SNTD, AAA0264SNBS, AAA0264SNFZ, AAA0264SNPA, AAA0264SMYX, AAA0264SNUH, AAA0264SNCN, AAA0264SNHK, AAA0264SNNX, AAA0264SNSY, AAA0264SNLF, AAA0264BZJH, AAA0264BZKL, AAA0264BZLW, AAA0264BZNN, AAA0264BZMS, AAA0264BZOE, AAA0264BZRU,

CURADORA URBANA
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

11001-1-23-0961

CONTINUACIÓN ACTO ADMINISTRATIVO No **DE** 15 FEB 2023

Por medio del cual se aprueba la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION MAVAIA, aprobado mediante la licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022.

AAA0264BZPP, Modificación de Licencia de Urbanismo Vigente para la **ETAPAS 1, 2 y 3** del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA,** consistente en:

a) Corregir las áreas de los predios 1 y 2 de la **ETAPA 1** del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA,** las cuales se encontraban invertidas en los planos aprobados en gestión anterior.

b) Incluir en el cuadro general, el resultante de excluir las áreas de suelo entradas de manera anticipada como cargas generales.

c) Se incrementan los metros cuadrados adicionales al Índice Básico de las MZ1, MZ2, MZ3, MZ4 de las **ETAPAS 1, 2 y 3** del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA,** razón por la cual para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 186 del Decreto Distrital 088 de 2017 con respecto a que para la expedición de las licencias de urbanización, el curador urbano deberá verificar que los metros cuadrados adicionales al Índice Básico de Construcción se sustenten en las URAS presentadas por el solicitante de la licencia, se allegaron al expediente copia de las Resoluciones Nos. 1419 del 09 de noviembre de 2020 y 1450 de 05 de septiembre de 2022, por medio de las cuales la Secretaría Distrital de Planeación emite aval a las certificaciones de unidades representativas de aporte en dinero, para la asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales al Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – Lagos de Torca".

d) En concordancia con los ajustes anteriores, se ajustan las URAS requeridas para las manzanas NO VIS y la edificabilidad y URAS para la Super Manzana 1 a las URAS restantes certificadas por la Secretaría Distrital de Planeación, luego de ejercer el máximo de edificabilidad en las manzanas descritas.

El detalle de las modificaciones relacionas en los literales anteriores, se encuentran contenidas en los planos **CU1U381/4-12, CU1U381/4-13, CU1U381/4-14, CU1U381/4-15 y CU1U381/4-16,** que se aprueban mediante el presente acto administrativo.

La presente Licencia se expide de acuerdo con los planos que contienen las **ETAPAS 1, 2 y 3** del Proyecto Urbanístico de la **URBANIZACIÓN MAVAIA** y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-1-23-0077 del 09 de febrero de 2023.

En consecuencia, mediante el presente acto administrativo se reemplaza el cuadro de Índice de Ocupación y Construcción contenido el numeral 6.17. de la Resolución No. 11001-4-22-0865 del 8 de Junio de 2022, así como el cuadro de asignación de URAS contenido el numeral 6.18. de la precitada resolución, por los cuadros contenidos en los planos **CU1U381/4-12, CU1U381/4-13, CU1U381/4-14, CU1U381/4-15** y **CU1U381/4-16** que se aprueban mediante el presente acto administrativo. **ARTÍCULO 4: TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN**

El término de la vigencia de la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente que se otorga mediante el presente Acto Administrativo se mantiene de conformidad con lo establecido en el artículo 4 de la Resolución No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022.

ARTÍCULO 5: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

- **TITULAR DE LA LICENCIA**

  Establecer como titular de la Modificación de la Licencia de Urbanismo Vigente de la **ETAPAS 1,2 y 3** del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA** a **CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A**, con N.I.T. 830104930-3, Representada Legalmente por el señor **CARLOS ALBERTO BELTRAN ARDILA,** identificado con cédula de ciudadanía No. 13835500.

- **URBANIZADOR RESPONSABLE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

  Establecer como Urbanizador Responsable de las obras de urbanismo de la Modificación de la Licencia de Urbanismo Vigente des las ETAPAS 1,2 Y 3 del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, al Ingeniero Civil LEANDRO LEMUS MORENO, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.271.521 y matricula profesional 2520244707 CND.

ARQ. RUTH C. CURADORA URBANA 1

CURADORA URBANA 1
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

CONTINUACIÓN ACTO ADMINISTRATIVO No 11001-1-23-0961 **DE** 15 FEB 2023

Por medio del cual se aprueba la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION MAVAIA, aprobado mediante la licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022.

ARQUITECTO PROYECTISTA

Establecer como arquitecta proyectista a **CATALINA PARRA ROJAS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.416.525 y matricula profesional A25242000-52416525.

ARTÍCULO 6: La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes a la Modificación de Licencia de Urbanismo Vigente de las **ETAPAS 1, 2 y 3** del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA**, 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 públicos, vías y otros elementos del espacio público expedidas por las entidades competentes.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios públicos 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 establecido por 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 coordenadas.

ARTICULO 7º NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

Las normas aplicables son las contenidas en la Resolución No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022.

ARTÍCULO 8° PARTICIPACION EN PLUSVALIA.

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, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017 y el Decreto Distrital 350 de 2020, como consecuencia de la adopción del presente Plan Parcial "Mazda Mavaia", **SI** se presentan hechos generadores de plusvalía por la modificación del régimen o zonificación de usos del suelo y por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación".

Sin embargo, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 y como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para los predios en el Folio de Matricula Inmobiliaria de los mismos, no es exigible el recibo de pago de la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.

ARTICULO 9° OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

Las obligaciones del urbanizador se mantienen conforme a las señaladas en la Resolución No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022.

ARTICULO 10° LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

Los derechos del urbanizador se mantienen conforme a las señaladas en la Resolución No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022.

ARTICULO 11° Para todos los fines legales, las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 9° del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte del presente Acto:

1. La solicitud del interesado de aprobación de la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado **ETAPAS 1, 2 y 3** de la **URBANIZACIÓN MAVAIA.**

CURADORA URBANA
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
NIT: 51.716.336-9

11001-1-23-0961

CONTINUACIÓN ACTO ADMINISTRATIVO No **DE** 15 FEB 2023

Por medio del cual se aprueba la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION MAVAIA, aprobado mediante la licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022.

2. Cinco (5) planos urbanísticos en papel de seguridad que contienen el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA**, aprobados bajo los Nos. **CU1U381/4-12, CU1U381/4-13, CU1U381/4-14, CU1U381/4-15 y CU1U381/4-16.**

3. Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente que se concede para el desarrollo denominado **ETAPAS 1, 2 y 3** del Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MAVAIA"** mediante la presente Resolución.

ARTICULO 12° CAUSALES DE PERDIDA 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, 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. 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.

CONTINUACIÓN ACTO ADMINISTRATIVO No 11001-1-23-0961 **DE** 15 FEB 2023

Por medio del cual se aprueba la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION MAVAIA, aprobado mediante la licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo No. 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022.

ARTICULO 13° El presente Acto Administrativo 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 Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE
Dada en Bogotá, D.C. a los 15 FEB 2023

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA CURADORA URBANA 1

RUTH CUBILLOS SALAMANCA
Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C.

LUISA FERNANDA MORENO DIAZ
ARQUITECTA

DANIEL MURCIA PABON
ABOGADO

Fecha de Ejecutoria: 21 FEB 2023

21 FEB 2023

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

REFERENCIA: CU3-24-2551.

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-1300 **DE** 13 JUN 2024

Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanismo, aprobada mediante Acto Administrativo 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022, expedida por el entonces Curador Urbano 4 de Bogotá D.C, Arq. Mauro Arturo Baquero Castro, para los predios localizados en la AK 45 209 50 IN 18 / MAZDA 2 / LOTE P 1 / LOTE RH 1 / LOTE RH 2 / LOTE RH 4 / LOTE RH 3 / LOTE Z / LOTE V 2 / LOTE V 1 / KR 71 B 68 B 97 / AK 45 209 50 IN 1 / AK 45 209 50 / AK 45 209 50 IN 3 / AK 45 209 50 IN 4 / AK 45 209 50 IN 5 / AK 45 209 50 IN 6 / AK 45 209 50 IN 7 / AK 45 209 50 IN 8 / AK 45 209 50 IN 9 / AK 45 209 50 IN 10 / AK 45 209 50 IN 11 / AK 45 209 50 IN 12 / AK 45 209 50 IN 13 / AK 45 209 50 IN 14 / AK 45 209 50 IN 15 / AK 45 209 50 IN 16 / AK 45 209 50 IN 2 / AK 45 209 50 IN 17 / AK 45 209 40 (ACTUALES) de la Alcaldía Local de Usaquén.

LA CURADORA URBANA 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, 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1783 de 2021 y el Decreto Distrital 056 de 2023 y,

CONSIDERANDO

1. Que el 08 de junio de 2022, el Curador Urbano 4 de Bogotá D.C, Arq. Mauro Arturo Baquero Castro, expidió la Licencia de Urbanismo en la modalidad de Desarrollo, para AK 45 209 50 IN 18 / MAZDA 2 / LOTE P 1 / LOTE RH 1 / LOTE RH 2 / LOTE RH 4 / LOTE RH 3 / LOTE Z / LOTE V 2 / LOTE V 1 / KR 71 B 68 B 97 / AK 45 209 50 IN 1 / AK 45 209 50 / AK 45 209 50 IN 3 / AK 45 209 50 IN 4 / AK 45 209 50 IN 5 / AK 45 209 50 IN 6 / AK 45 209 50 IN 7 / AK 45 209 50 IN 8 / AK 45 209 50 IN 9 / AK 45 209 50 IN 10 / AK 45 209 50 IN 11 / AK 45 209 50 IN 12 / AK 45 209 50 IN 13 / AK 45 209 50 IN 14 / AK 45 209 50 IN 15 / AK 45 209 50 IN 16 / AK 45 209 50 IN 2 / AK 45 209 50 IN 17 / AK 45 209 40 (ACTUALES) de la Alcaldía Local de Usaquén, mediante Acto Administrativo 11001-4-22-0865, el cual cobró fuerza ejecutoria el 19 de julio de 2022.

2. Que el 15 de febrero de 2023, mediante Acto Administrativo 11001-1-23-0961, la entonces Curadora Urbana 1 (p) de Bogotá D.C, Arq. Ruth Cubillos Salamanca, concedió una modificación a la Licencia de Urbanismo antes señalada.

3. Que como constructor responsable figura el Ingeniero LEANDRO LEMUS MORENO, identificado con C.C. No. 79.271.521 y portador de la Matrícula Profesional 25202-44707 CND.

REFERENCIA: CU3-24-2551.

11001-3-24-1300 DE 13 JUN 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanismo, aprobada mediante Acto Administrativo 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022, expedida por el entonces Curador Urbano 4 de Bogotá D.C, Arq. Mauro Arturo Baquero Castro, para los predios localizados AK 45 209 50 IN 18 / MAZDA 2 / LOTE P 1 / LOTE RH 1 / LOTE RH 2 / LOTE RH 4 / LOTE RH 3 / LOTE Z / LOTE V 2 / LOTE V 1 / KR 71 B 68 B 97 / AK 45 209 50 IN 1 / AK 45 209 50 / AK 45 209 50 IN 3 / AK 45 209 50 IN 4 / AK 45 209 50 IN 5 / AK 45 209 50 IN 6 / AK 45 209 50 IN 7 / AK 45 209 50 IN 8 / AK 45 209 50 IN 9 / AK 45 209 50 IN 10 / AK 45 209 50 IN 11 / AK 45 209 50 IN 12 / AK 45 209 50 IN 13 / AK 45 209 50 IN 14 / AK 45 209 50 IN 15 / AK 45 209 50 IN 16 / AK 45 209 50 IN 2 / AK 45 209 50 IN 17 / AK 45 209 40 (ACTUALES) de la Alcaldía Local de Usaquén.

4. Que el señor CARLOS ALBERTO BELTRAN ARDILA, identificado con C.C. No. 13.835.500, en calidad de Representante Legal de la sociedad CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A, con Nit. 830.104.930-3, fideicomitente de los fideicomisos denominados MAVAIA, MAVAYA 2, LAGOS DE TORCA, constituidos sobre los predios objeto de estudio, titular del acto administrativo en mención, presentó ante este despacho el 29 de mayo de 2024, mediante radicación CU3-2551, solicitud de Prorroga para la Licencia de Urbanismo aprobada mediante el acto administrativo 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022.

5. Que el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto Nacional 1783 del 20 de diciembre de 2021, establece:

   "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".

6. Que la solicitud de Prórroga de la Licencia, cumple con los requisitos consagrados en el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021 el cual modifica el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 del 26 de mayo de 2015, por cuanto se efectuó dentro del término previsto y el Ingeniero LEANDRO LEMUS MORENO, identificado con C.C. No. 79.271.521 y portador de la Matrícula Profesional 25202-44707 CND, en calidad de Constructor Responsable certificó que se iniciaron las obras autorizadas mediante la citada licencia.

En virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 3 de Bogotá, D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO,

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

REFERENCIA: CU3-24-2551.

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-1300 **DE** 13 JUN 2024

Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanismo, aprobada mediante Acto Administrativo 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022, expedida por el entonces Curador Urbano 4 de Bogotá D.C, Arq. Mauro Arturo Baquero Castro, para los predios localizados AK 45 209 50 IN 18 / MAZDA 2 / LOTE P 1 / LOTE RH 1 / LOTE RH 2 / LOTE RH 4 / LOTE RH 3 / LOTE Z / LOTE V 2 / LOTE V 1 / KR 71 B 68 B 97 / AK 45 209 50 IN 1 / AK 45 209 50 / AK 45 209 50 IN 3 / AK 45 209 50 IN 4 / AK 45 209 50 IN 5 / AK 45 209 50 IN 6 / AK 45 209 50 IN 7 / AK 45 209 50 IN 8 / AK 45 209 50 IN 9 / AK 45 209 50 IN 10 / AK 45 209 50 IN 11 / AK 45 209 50 IN 12 / AK 45 209 50 iN 13 / AK 45 209 50 IN 14 / AK 45 209 50 IN 15 / AK 45 209 50 IN 16 / AK 45 209 50 IN 2 / AK 45 209 50 IN 17 / AK 45 209 40 (ACTUALES) de la Alcaldía Local de Usaquén.

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Conceder a la sociedad CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A, con Nit. No. 830.104.930-3, fideicomitente de los fideicomisos denominados MAVAIA, MAVAYA 2, LAGOS DE TORCA, por una sola vez, la prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanismo aprobada mediante Acto Administrativo 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022, para los predios localizados AK 45 209 50 IN 18 / MAZDA 2 / LOTE P 1 / LOTE RH 1 / LOTE RH 2 / LOTE RH 4 / LOTE RH 3 / LOTE Z / LOTE V 2 / LOTE V 1 / KR 71 B 68 B 97 / AK 45 209 50 IN 1 / AK 45 209 50 / AK 45 209 50 IN 3 / AK 45 209 50 IN 4 / AK 45 209 50 IN 5 / AK 45 209 50 IN 6 / AK 45 209 50 IN 7 / AK 45 209 50 IN 8 / AK 45 209 50 IN 9 / AK 45 209 50 IN 10 / AK 45 209 50 IN 11 / AK 45 209 50 IN 12 / AK 45 209 50 IN 13 / AK 45 209 50 IN 14 / AK 45 209 50 IN 15 / AK 45 209 50 IN 16 / AK 45 209 50 IN 2 / AK 45 209 50 IN 17 / AK 45 209 40 (ACTUALES) de la Alcaldía Local de Usaquén, por un término de doce (12) meses adicionales, contados a partir de la fecha de vencimiento de la Licencia mencionada, la cual fue ejecutoriada el día 19 de julio de 2022.

PARÁGRAFO. Hace parte del presente Acto Administrativo la certificación de iniciación de obras presentada por el Constructor Responsable.

ARTÍCULO 2. El término de vigencia de la licencia antes citada **se extiende hasta el 19 de julio de 2025.**

ARTÍCULO 3. Las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones establecidas en la Licencia de Urbanismo aprobada mediante Acto Administrativo 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022, se mantienen vigentes y no son objeto de modificación mediante el presente acto.

REFERENCIA: CU3-24-2551.

11001-3-24-1300 DE 13 JUN 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanismo, aprobada mediante Acto Administrativo 11001-4-22-0865 del 08 de junio de 2022, expedida por el entonces Curador Urbano 4 de Bogotá D.C, Arq. Mauro Arturo Baquero Castro, para los predios localizados AK 45 209 50 IN 18 / MAZDA 2 / LOTE P 1 / LOTE RH 1 / LOTE RH 2 / LOTE RH 4 / LOTE RH 3 / LOTE Z / LOTE V 2 / LOTE V 1 / KR 71 B 68 B 97 / AK 45 209 50 IN 1 / AK 45 209 50 / AK 45 209 50 IN 3 / AK 45 209 50 IN 4 / AK 45 209 50 IN 5 / AK 45 209 50 IN 6 / AK 45 209 50 IN 7 / AK 45 209 50 IN 8 / AK 45 209 50 IN 9 / AK 45 209 50 IN 10 / AK 45 209 50 IN 11 / AK 45 209 50 IN 12 / AK 45 209 50 IN 13 / AK 45 209 50 IN 14 / AK 45 209 50 IN 15 / AK 45 209 50 IN 16 / AK 45 209 50 IN 2 / AK 45 209 50 IN 17 / AK 45 209 40 (ACTUALES) de la Alcaldía Local de Usaquén.

ARTÍCULO 4. El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del Ley 1437 de 2011 y contra el proceden los recursos de reposición ante la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C, y de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, de manera presencial en el momento de la notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO.
Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C

Proyectó: JPA
Revisó: Abg. AL.

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los 26 JUN 2024