

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS  
PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HABITAT

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

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

Fecha: 2024-12-03 08:41:32  
 Anexos: 2714 ELECIONE CAJA  
 Documentos para el registro  
 Tipo: CONVENCIÓN DE COMPRAVENTA  
 Destino: SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  
 Origen: CAPITAL BOGOTA S.A.S

1-2024-43648

SECRETARÍA DE HABITAT  
AL PRESIDENTE DEL COMITÉ DE REGISTRO DE INMUEBLES

FECHA: 07/06/2024  
 CÓDIGO: PM05-FO86  
 VERSIÓN: 16

**INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE**

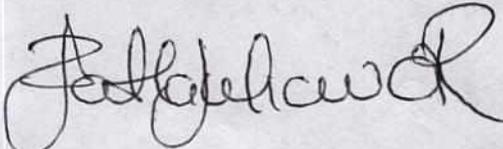
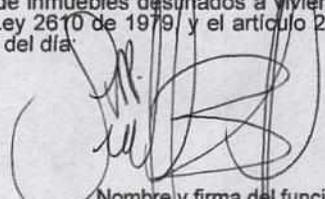
1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S</b>		2. Identificación <b>NIT 900.192.711-6</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) <b>ISABEL CRISTINA VASQUEZ ROLDAN</b>		4. Identificación del representante legal <b>32.562.961</b>	
6. Dirección <b>CALLE 122 No. 23-55</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>isabel.vasquez@constructoracapital.com</b>	
		5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2008020</b>	
		8. Teléfono <b>4430700 ext 329</b>	

**INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA**

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>AKTIVO HAYUELOS (AKTIVO)</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>UNICA</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>981 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social</b>			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>KR 81B 17-93</b>		13 Localidad - UPZ <b>Fontibón - UPZ 112 GRANJAS DE TECHO</b>	
		13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL <b>N/A</b>	
14. Estrato <b>4</b>		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 178	
		15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales Discapacidad Cero emisiones )	
16. Licencia de urbanismo <b>11001-1-22-4289</b>		17. Licencia de construcción <b>11001-3-24-1424</b>	
Fecha de ejecutoria <b>26-dic.-2022</b>		Fecha de ejecutoria <b>30-oct.-2024</b>	
Curaduría <b>1</b>		Curaduría <b>3</b>	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>8307.47</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>47248.23</b>	
20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>47248.23</b>		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación</b>	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos <b>%</b>		23. Oficio del aval, con Radicación N°	
24. Chip(s) <b>AAA00000AAAA</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50C-2187388</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>0% \$ 0</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>05-may.-2027</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Escritura número <b>Fecha</b> <b>Notaría</b>	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>SI</b>		Escritura número <b>4842</b> <b>Fecha</b> <b>29-oct.-2024</b> <b>Notaría</b> <b>71</b>	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA</b> <b>Escritura o Contrato número</b> <b>2505</b> <b>Fecha</b> <b>25-jul.-2024</b> <b>Notaría</b> <b>71</b>	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>SI</b>		Entidad Fiduciaria <b>CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA</b> <b>Contrato</b> <b>Fecha</b> <b>16-dic.-2022</b> <b>Vigencia</b> <b>16-dic.-2024</b> <b>Prórroga</b>	

**DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS**

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

Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>400020240207</b>	<b>FECHA</b> <b>03 DIC 2024</b>
	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 <b>24 DIC 2024</b>	
<b>MARTHA JULIANA OSPINA RAMOS</b> Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	 Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	
Observaciones:		

**IMPORTANTE:**

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



expedido por la Superintendencia Bancaria y copia del poder conferido por escritura pública No XXXXXXXX del XXXXXX de XXXXXX de XXXXX de la Notaría XXXXXXXXXXXXXXX (XX) de Bogotá D.C., documentos que se protocolizan con la presente escritura.-----

2) Que sin causar novación alguna a las obligaciones contraídas por la escritura pública número XXXXXXXXXXXX (XXXXXX) DEL XX DE XXXXX DE DOS MIL XXXX (2.0XX) DE LA NOTARIA TREINTA Y DOS (32) DE BOGOTA D.C., DEBIDAMENTE REGISTRADA, DESAFECTA del gravamen hipotecario de mayor extensión constituido por CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S EL SIGUIENTE INMUEBLE: -----

APARTAMENTO «APARTAMENTO» TORRE «TORRE» MATRICULA  
 INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA\_INMOBILIARIA» MATRICULA  
 INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA» MATRICULA INMOBILIARIA  
 NUMERO «MATRICULA» inmueble(s) que hace(n) parte del  
 Conjunto AKTIVO HAYUELOS situado en la KR 81B 17-69, de la  
 ciudad de Bogotá.-----

3) Que, para efectos de los derechos notariales y registrales, a esta DESAFECTACION se le asigna un valor de  
 XXXXXXXXXXXXXXX PESOS M.L. (\$0000000000)

**ACTO NRO. 2 VENTA**

Presente (el/la) señor(a)  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mayor de edad,  
vecina de Bogotá D.C. identificada  
con cedula de ciudadanía N° xxxxxxxx  
de xxxxxxx, quien obra en el presente  
acto en nombre y representación, en su calidad de  
representante legal suplente en ejercicio de la sociedad  
comercial denominada CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A con  
domicilio en Bogotá D.C. constituida mediante escritura  
pública número ochocientos ochenta y cuatro (884) del  
veinticinco (25) de abril de dos mil doce (2.012) otorgada  
en la Notaría treinta y cinco (35) del Círculo de Bogotá  
D.C, con permiso de funcionamiento concedido por la  
Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera)  
mediante Resolución número XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
(XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) del XXXXXXXXX (XXXXX) de XXXXXXXXXXXX MES de  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXAÑO (XXXX), lo cual se acredita con  
el certificado de existencia y representación legal  
expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que  
en copia autenticada se adjunta para su protocolización,  
quien para los efectos de este contrato se denominará EL  
VENDEDOR, por una parte y por la otra parte «A\_FAVOR\_DE»

mayor de edad, vecino(a)(s) de Bogotá, de estado civil «ESTADO\_CIVIL» identificado (a)(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número «CEDULAS» expedida en «EXPEDICION» quien(es) en adelante se denominará(n) EL(LOS) COMPRADOR(ES) Y manifestó(aron) que ha(a) celebrado el contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas: -----

PRIMERA: EL VENDEDOR transfiere a título de compraventa a favor DE EL(LOS) COMPRADOR(ES) y este(os) adquiere(n) al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que EL VENDEDOR tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s):-----

APARTAMENTO «APARTAMENTO» TORRE «TORRE» MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA\_INMOBILIARIA» MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA» MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA» inmueble(s) que hace(n) parte del Conjunto AKTIVO HAYUELOS situado en el predio con nomenclatura KR 81B 17-69 en la ciudad de Bogotá, se desarrolla sobre el siguiente bien inmueble:

Un lote de terreno ubicado en la Ciudad de Bogotá, con un área de 17.666,02 metros cuadrados, cuyo perímetro esta demarcado por los siguientes puntos: del punto A9 al punto A11, en una distancia de 90,10 metros, del punto A11 al

punto A12, en una distancia de 6,50 metros, del punto A12 al punto A13, en una distancia de 74,25 metros, del punto A13 al punto A14, en una distancia de 14,91 metros, del punto A14 al punto A15, en una distancia de 43,20 metros, del punto A15 al punto A16, en una distancia de 48,24 metros, del punto A16 al punto 29, en una distancia de 4,58 metros, del punto 29 al punto 30, en una distancia de 3,18 metros, del punto 30 al punto 31, en una distancia de 9,63 metros, del punto 31 al punto 32, en una distancia de 12,16 metros, del punto 32 al punto 33, en una distancia de 6,98 metros, del punto 33 al punto 34, en una distancia de 6,70 metros, del punto 34 al punto 35, en una distancia de 7,50 metros, del punto 35 al punto 36, en una distancia de 5,26 metros, del punto 36 al punto 37, en una distancia de 7,58 metros, del punto 37 al punto 38, en una distancia de 3,55 metros, del punto 38 al punto 39, en una distancia de 8,11 metros, del punto 39 al punto 40, en una distancia de 8,29 metros, del punto 40 al punto 41, en una distancia de 8,04 metros, del punto 41 al punto 42, en una distancia de 9,11 metros, del punto 42 al punto 43, en una distancia de 34,02 metros, del punto 43 al punto 44, en una

distancia de 8,84 metros, del punto 44 al punto 45, en una distancia de 7,96 metros, del punto 45 al punto 46, en una distancia de 8,76 metros, del punto 46 al punto 47, en una distancia de 7,97 metros, del punto 47 al punto 48, en una distancia de 8,50 metros, del punto 48 al punto 49, en una distancia de 8,28 metros, del punto 49 al punto A10, en una distancia de 55,03 metros, del punto A10 al punto A9 punto de partida, en una distancia de 55,06 metros, Puntos tomados del Plano CU1F403/4-07.

El inmueble objeto de compraventa se alindera, identifica y se describe así: -----

«LINDEROS\_APTO» -----

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA\_INMOBILIARIA»

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA»

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA»

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante, la mención de la cabida y linderos, el inmueble se vende como cuerpo cierto. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Además del dominio privado que se transfiere por este contrato, la venta incluye un derecho sobre la propiedad de los bienes comunes para cada uno de los apartamentos que es la proporción señalada en el reglamento de propiedad horizontal al(los) inmueble(s) en relación con el valor del conjunto. -----

En la venta no se incluye línea telefónica. -----

-----  
PARAGRAFO TERCERO: Los aparatos y equipos instalados en cada una de los apartamentos y zonas comunes se garantizan en los términos y condiciones dados por los fabricantes al VENDEDOR.-----

-----  
**PARAGRAFO CUARTO:** Todos los parqueaderos del Proyecto Conjunto Residencial AKTIVO HAYUELOS son bienes comunes. Por lo tanto en el presente contrato de compraventa no se incluye Parqueadero.

**SEGUNDA:** El(los) inmueble(s) descrito(s) en la cláusula anterior se encuentra(n) sometido(s) al régimen de Propiedad Horizontal, según acto elevado a Escritura pública número XXXXXXXXXX (XXXXXX) del XXXXX (XX) de XXXXXXXX del año DOS MIL XXXX (20XX) de la Notaria XXXXX (XX) de Bogotá D.C., debidamente registrada, el día XX DE XXXXXX DE 20XX ----

**TERCERA:** EL(LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del

conjunto y las especificaciones de construcción, las cuales se obliga(n) a respetar, así como el reglamento de propiedad horizontal a que está(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, según la escritura pública de que da cuenta la cláusula segunda de este contrato y que conoce(n), respeta(n) y se compromete(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le(s) corresponda(n) a partir de la fecha de esta escritura, al igual que su(s) causahabiente(s) a cualquier título. -----

-----  
**CUARTA:** EL VENDEDOR adquirió el(los) inmueble(s) objeto de esta compra-venta así: -----

a) Adquirió CREDICORP CAPITAL FIDUCIARA S.A obrando como vocera del "**FIDEICOMISO EL MANANTIAL**" por Escritura Pública 668 del 28 de marzo de 2023 de la Notaría 71 de Bogotá. la sociedad IGLESIA MANANTIAL DE VIDA ETERNA. transfirió el

derecho de dominio del siguiente bien inmueble por adición de fiducia mercantil al **FIDEICOMISO EL MANANTIAL.**

Y por Escritura Pública 2505 del 05 de julio de 2024 de la Notaría 71 de Bogotá. El **FAI MANANTIAL** transfirió por escisión del fideicomiso al **FAI AKTIVO VIS.**

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

**SEXTA:** El(los) inmueble(s) materia del presente contrato es(son) de plena y exclusiva propiedad del VENDEDOR, quien lo(s) posee de manera regular, quieta, pública y pacifica que no lo(s) ha enajenado por acto anterior al presente y que dicho(s) inmueble(s) no es(son) objeto de demanda civil, ni está(n) embargado(s), se halla(n) libre(s) de censos, anticresis, arrendamientos consignados por escritura pública, desmembraciones, condiciones

resolutorias, limitaciones de dominio, excepto las derivados del régimen de propiedad horizontal.-----

PARAGRAFO: Conforme a la Ley EL VENDEDOR saldrá al saneamiento de esta venta ya sea por evicción o vicios redhibitorios. -----

SEPTIMA: El precio total de esta venta es la suma de «PRECIO» que los comprador(es) pagara(n) así: ---

La suma de «lasuma\_de»-----

Y EL SALDO O SEA LA SUMA DE «CORPORACION\_Y\_EQUIVALENTES» con el producto de un préstamo que le concederá «BANCO QUE EMITE EL CREDITO» como se dirá más adelante. --

PARÁGRAFO SEGUNDO.- No obstante la forma de pago pactada, EL VENDEDOR renuncia expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella y por lo tanto, la venta se otorga firme e irresoluble.-----

OCTAVO: Que la entrega real y material del inmueble será el día «FECHA\_DE\_ENTREGA» Fecha en la cual se levantará un acta de entrega del inmueble. -----

Esta fecha podrá ser modificada por acuerdo entre las partes. -----

De no presentarse en esta fecha el comprador, la vivienda se entenderá por entregada, garantizándole(s) que está(n) a paz y salvo por impuestos tasas, contribuciones y

valorizaciones causados hasta hoy. Los impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones que sobre el(los) inmueble(s) decreten o liquiden la Nación, el departamento o el distrito, a partir de la fecha de entrega del inmueble, correrán por cuenta del(LOS) COMPRADOR(ES).-

PARÁGRAFO: No obstante la fecha de entrega pactada, EL (LA) (LOS) COMPRADOR(ES) renuncian a la acción resolutoria que se pudiera generar de dicha fecha de entrega.-----

NOVENO: RECLAMACIONES: EL COMPRADOR podrá hacer reclamaciones a la EMPRESA VENDEDORA por vicios redhibitorios no detectados al momento del recibo del inmueble en un término de doce (12) meses contados a partir de la fecha de entrega material del inmueble, por hechos no imputables a el Comprador o al Ocupante del inmueble. Por vicios en la construcción las partes se sujetan a lo establecido por el artículo 2060 del Código Civil y en cuanto a vicios por evicción, a lo contemplado en el artículo 941 del Código de comercio.

Los detalles de acabados tales como: Cerraduras, pinturas, griferías, etc., deberán ser informados por escrito a la

Empresa Vendedora dentro de los XX días siguientes a la fecha de entrega.

**DECIMO: Los gastos notariales a que dé lugar la escritura pública, en razón de la compraventa, serán cubiertos por mitades entre las partes;** pero los gastos notariales de las Hipotecas, los de beneficencia e inscripción de la venta e hipoteca ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y los de Beneficencia y registro de hipoteca en segundo grado, así como los de su respectiva cancelación en la debida oportunidad serán asumidos en su totalidad por El (LOS) COMPRADOR(ES).

DECIMO PRIMERO: ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES: De acuerdo al artículo 24 de la ley 675 de 2001, EL VENDEDOR hará la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya

terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

La entrega incluirá los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

DECIMO SEGUNDO: EL VENDEDOR se obliga a realizar los trámites correspondientes ante la UAECDC para la obtención del desenglobe de los inmuebles prometidos en venta.

DECIMO TERCERO: El Vendedor se obliga con el comprador a la garantía legal de la estabilidad de la obra por diez (10) años y para los acabados de un (1) año, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011 " ( ... ) Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados de un (1) año (...).

DECIMO CUARTO: El inmueble se entrega con servicios de acueducto, alcantarillado, energía y gas debidamente

instalados con sus medidores, con los gastos de acometida y de conexión de conformidad con lo señalado en el artículo 10 de la Ley 66 de 1968.

DÉCIMO QUINTO: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. realizo radicación de documentos ante la subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat para adelantar la actividad de enajenación del proyecto AKTIVO HAYUELOS, según número de radicado xxxxxx de fecha xxxx de xxxxx de 2024.

El(LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n): a) Que acepta(n) esta escritura con todas sus estipulaciones y la compraventa que por medio de ella se le(s) hace por estar de acuerdo con lo convenido.

b) Que conoce(n) y se obligan a respetar y dar cumplimiento al reglamento de propiedad horizontal a que está(n) sometido(s) el(los) inmueble(s), al igual que sus causahabientes. -----

c) Que adeudan al VENDEDOR la suma que por concepto del saldo del precio del(los) inmueble(s) que por escritura se le(s) vende, señalada en la cláusula séptima anterior, y que se obliga(n) a pagar al VENDEDOR o a su orden en la forma expresada, y el (los) comprador (es) desde ahora autoriza(n) en forma irrevocable a «BANCO QUE EMITE EL

CREDITO» para que el producto líquido del préstamo que le(s) será otorgado se destine a abonar a la obligación hipotecaria que tiene constituida La Vendedora a favor de ese Banco, una vez estén cumplidos a satisfacción los requisitos exigidos por «BANCO QUE EMITE EL CREDITO» Si a la fecha de la liquidación del crédito de (el)(los) comprador(es), no existieren obligaciones a cargo de la vendedora para con «BANCO QUE EMITE EL CREDITO», el (los) comprador(es) autoriza(n) a «BANCO QUE EMITE EL CREDITO» para que el valor del crédito a él(ellos) otorgado le sea entregado a la vendedora.-----

d) MANIFIESTA ADEMÁS EL (LA) (LOS) COMPRADORA(ES) que «BANCO QUE EMITE EL CREDITO» inicialmente aprobó un crédito para la adquisición o construcción de vivienda, con un plazo comprendido entre los 5 y los 30 años que será garantizado con hipoteca en primer grado constituida sobre la vivienda financiada. -----

Previa interrogación de la suscrita Notaria TREITA Y DOS, acerca del estado civil de los(la) otorgantes(e) para dar cumplimiento a la ley 258 de 1996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003 sobre afectación a vivienda familiar. Este (os)

respondió(eron): MI (nuestro)(s) nombre (s)es (son):  
«A\_FAVOR\_DE». ----

Mi(Nuestro) estado civil es: «ESTADO\_CIVIL» y es nuestra voluntad no afectar a vivienda familiar, Ley 258 de 1.996 MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2.003 - ACTO NRO. 3 HIPOTECA «BANCO QUE EMITE EL CREDITO»

Compareció(eron) nuevamente «A\_FAVOR\_DE» a quien(es) conozco personalmente, quienes en el presente acto obran en su propio nombre y representación y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente El(Los) Hipotecante(s), y manifestó(aron):---

-----  
Primero: Que constituye(n) Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía a favor de «BANCO QUE EMITE EL CREDITO», establecimiento financiero con domicilio en Bogotá, quien para los efectos de este instrumento en adelante se denominará El Acreedor, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), conforme con el artículo 2438 y siguientes del Código Civil Colombiano: -----

-----  
APARTAMENTO «APARTAMENTO» TORRE «TORRE» MATRICULA  
INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA\_INMOBILIARIA» MATRICULA  
INMOBILIARIA NUMERO «MATRICULA\_INMOBILIARIA» MATRICULA

INMOBILIARIA NUMERO  
 «MATRICULA\_INMOBILIARIA» inmueble(s)  
 que hace(n) parte del Conjunto  
 Residencial AKTIVO HAYUELOS situado  
 en el predio con nomenclatura XXXXX  
 de la ciudad de Bogotá.

Inmuebles suficientemente descritos y alinderados en la  
 compraventa que antecede. -----

Parágrafo Primero: No obstante la mención de áreas, cabida  
 y linderos, la hipoteca recae sobre cuerpo cierto. -----

Parágrafo Segundo: Régimen de Propiedad Horizontal: El  
 edificio, conjunto o agrupación del que forma parte el(los)  
 inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, fue(ron)  
 sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno  
 de los requisitos legales, según Escritura Pública número  
 XXXXXXXXX (XXXXX) DEL XXXXX (XX) DE XXXXXX DE DOS MIL  
 XXXX(20XX) otorgada en la Notaría Treinta y Dos (32) de  
 Bogotá D.C. debidamente registrada. -----

-----  
**Segundo:** Que El(Los) Hipotecante(s) en su condición de  
 constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta  
 escritura actúa(n) para el efecto solidariamente razón por

la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene, lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad. -

Tercero: Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue (ron) adquirido(s) por compra a CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S según consta en esta misma escritura. -----

**Cuarto:** Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s) por la suma de «PRESTAMO\_BANCO» Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a El Acreedor no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR, o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de El(Los) Hipotecante(s) conjunta, separada, o individualmente y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre o con otra u otras

firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por El(Los) Hipotecante(s) individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de El Acreedor directamente o en favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a El Acreedor o que los negociare, endosare o cediere en el futuro por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de El(Los) Hipotecante(s). Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas

obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas. -----

Quinto: Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s). Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por El Acreedor, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía.

Parágrafo: En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, El(Los) Hipotecante(s) certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibidos desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.

Sexto: Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba,

así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. En todo caso El(Los) Hipotecante(s) saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a El Acreedor la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de El Acreedor, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción,

deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, El(Los) Hipotecante(s) desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a El Acreedor para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de El(Los) Hipotecante(s) la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya. -----

Séptimo: Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de El Acreedor así como el riesgo de muerte de El(Los) Hipotecante(s) me (nos) obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi(nuestra) parte, los seguros a mi(nuestro) cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me(nos) obligo(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes, las cuales son adicionales al pago de la cuota correspondiente. -----

Parágrafo primero: En caso de mora de mi(nuestra)

obligación de pago de las primas de seguros, faculto(amos) a El Acreedor para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea cargado por El Acreedor obligándome(nos) a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s). Parágrafo segundo: Sin perjuicio de lo anterior, El Acreedor está facultado para contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los seguros a mi(nuestro) cargo, en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento me(nos) obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del El Acreedor. -----

Octavo: Que El(Los) Hipotecante(s) autoriza(n) a El Acreedor, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos

previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos: -----

a. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi(nuestro) cargo en favor de El Acreedor derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s). -----

b. Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de El Acreedor. -----

c. Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito.-----

d. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a El Acreedor para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito. -----

e. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal. -----

f. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de El Acreedor. -----

- g. Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de El Acreedor no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios.
- h. Cuando El(Los) Hipotecante(s) no de(n) al(los) crédito(s) otorgados por El Acreedor a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s). -----
- i. Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de El Acreedor para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de El(Los) Hipotecante(s); (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por El Acreedor derivadas de estos conceptos en los eventos en que El Acreedor haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s). -----

j. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días siguientes hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento. ----

k. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso.

l. Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del

Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho

punible. -----

m. Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a El Acreedor el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciera El Acreedor. -----

n. Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de El(Los) Hipotecante(s), adquirida individual, conjunta o separadamente . -----

ñ. Cuando incurra(mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las

obligaciones a cargo de El(Los) Hipotecante(s), amparadas con la presente hipoteca. -----

Noveno: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras El Acreedor no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de El(Los) Hipotecante(s) cualquier obligación pendiente de pago. -----

Décimo: Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de El Acreedor para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca. -----

Decimoprimer: Que El(Los) Hipotecante(s) acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que El Acreedor realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de El(Los) Hipotecante(s) amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro

tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de El Acreedor para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de El(Los) Hipotecante(s).-

-----

---

Decimosegundo: El Acreedor desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Bancaria o la norma que la modifique o sustituya, siempre y cuando el constructor haya cancelado a El Acreedor la prorrata correspondiente y El(Los) Hipotecante(s) haya(n) cumplido todas las obligaciones para con El Acreedor, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo, pero sin limitarse, a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros. -----

Decimotercero: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca El Acreedor estará obligado con El(Los) Hipotecante(s) a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de

contrato o a desembolsar recursos a favor de El(Los) Hipotecante(s). En desarrollo de lo anterior El(Los) Hipotecante(s) reconoce(n) expresamente el derecho de El Acreedor para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con El(Los) Hipotecante(s) o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma El Acreedor en los términos mencionados tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca. -----

Decimocuarto: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s) sea cedido a otra entidad financiera a petición de El(Los) Hipotecante(s), El Acreedor autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez El(Los) Hipotecante(s) cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.

Decimoquinto: Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de

familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, El Acreedor me(nos) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a (mi)(nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble. - Presente el (la) doctor(a) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor de edad, vecino(a) de esta ciudad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXX expedida en XXXXXXXXXXXX y manifestó: -----

-----  
 Primero: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de apoderado especial del Banco «BANCO QUE EMITE EL CREDITO» (para todos los efectos El Acreedor), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y con el poder especial debidamente conferido para el efecto, mediante la escritura pública No. XXXXXXXXXXXX del XXXX de XXXX de XXXXX otorgada

en la Notaría XXXXXXXX (XX) de XXXXXXXX, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento. -----

Segundo: Que, en la condición antes mencionada, acepta para El Acreedor, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción.  
-----

Se deja constancia que el Constructor no presenta paz y salvo de administración por ser una vivienda nueva y no estar construido más del 50% del proyecto. -----

Leída que fue por los comparecientes y advertidos del registro, la hallaron correcta, la aprobaron y la firman en constancia.

De igual forma se advierte al interesado la obligación de registrar la presente escritura en un término máximo de 90 días hábiles a partir de la presente escritura.-----

-----  
El incumplimiento de esta obligación consiste en la constitución de una nueva escritura pública. -----

COMPROBANTES ANEXOS:

BOLETIN DE NOMENCLATURA NRO.

Avaluo de mayor extensión \$  
VALORIZACION Nro.

DR. CARLOS ALBERTO PERRY  
C.C.

APODERADO  
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. NIT 900.192.711-6

«A\_FAVOR\_DE»  
C.C.

DR. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
C.C.

«BANCO QUE EMITE EL CREDITO»

DR. XXXXXXXXXXXXXXXX NOTARIO  
NOTARIA XXXXXXXXXXXXXXXX DE BOGOTÁ D.C.



Expediente 11001-3-23-2357.

11001-3-24-1869 22 AGO 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-24-1424 del 28 de junio de 2024.

**LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ, D.C.  
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO**

En uso de sus facultades legales, en especial las contenidas en 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 056 de 2024 y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, mediante referencia 11001-3-23-2357 del 18 de diciembre de 2023, se radicó ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., Arquitecta Juana Sanz Montaña, solicitud de Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio ubicado en la KR 81 B 17 93 (ACTUAL) de la localidad de Fontibón, con Matrícula Inmobiliaria 50C-2187388, presentada por la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS, identificada con NIT 900192711-6, en calidad de FIDEICOMITENTE FIDEICOMISO FAI EL MANANTIAL.
2. Que la actuación culminó con la expedición del acto administrativo 11001-3-24-1424 del 28 de junio de 2024, mediante el cual se aprobó la licencia solicitada, en cumplimiento de la normativa aplicable para el caso concreto.
3. Que en virtud de lo dispuesto por la Resolución 993 de 2020, expedida por la Personería de Bogotá, el acto administrativo 11001-3-24-1424 del 28 de junio de 2024, fue notificado electrónicamente a la señora MARIA MERCEDES OCAMPO MONCADA, identificada con cédula de ciudadanía 35.604.775 en calidad de delegada de la PERSONERÍA DE BOGOTÁ, el 19 de julio de 2024.
4. Que, mediante radicación de correspondencia 24302289 del 02 de agosto de 2024, la señora MARIA MERCEDES OCAMPO MONCADA, identificada con cédula de ciudadanía 35.604.775, en calidad de delegada de la PERSONERÍA DE BOGOTÁ, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del Acto Administrativo 11001-3-24-1424 del 28 de junio de 2024.
5. Que en cumplimiento de lo previsto en el párrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, mediante oficio 24-3-02424 del 13 de agosto de 2024, se dio traslado del recurso interpuesto para que el titular de la licencia se pronunciara sobre los argumentos planteados en el mismo, sobre lo cual dio respuesta mediante oficio 24302420 del 16 de agosto de 2024.



11001-3-24-1869

22 AGO 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-24-1424 del 28 de junio de 2024.*

**I. PROCEDENCIA DEL RECURSO**

El escrito presentado el día 02 de agosto de 2024, bajo el consecutivo 24302289, por la señora MARIA MERCEDES OCAMPO MONCADA, identificada con cédula de ciudadanía 35.604.775, en calidad de delegada de la PERSONERÍA DE BOGOTÁ y mediante el cual se interpone recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del acto administrativo 11001-3-24-1424 del 28 de junio de 2024, se realizó dentro de la oportunidad legal, de conformidad con el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que señala:

*"OPORTUNIDAD Y PRESENTACIÓN. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. (...)"*

Adicionalmente, el recurso mencionado cumple con lo dispuesto en el numeral primero del artículo 77 ibidem, toda vez que fue presentado directamente por la interesada, dando cumplimiento a lo prescrito en el mencionado artículo que establece:

*"Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.*

*Los Recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:*

*Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado, debidamente constituido. (...)"*

Debido a lo anterior esta Oficina procederá a pronunciarse de fondo sobre los argumentos presentados por el recurrente.

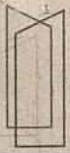
**II. ARGUMENTOS DE LA RECURRENTE**

Manifiesta la recurrente en el escrito de impugnación lo siguiente:

**"3.1.1 CAMBIOS DE SENTIDO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA**

*En las torres 1, 2 y 3 en todos los pisos, tal como se muestra en el plano A-06 no se observa cumplimiento a lo estipulado en la NTC 6002, en lo referente a la configuración de los*

MONTAÑO  
E. J.



Expediente 11001-3-23-2357.

11001-3-24-1869

22 AGO 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-24-1424 del 28 de junio de 2024.

pasillos con longitudes mayores a 10 metros, donde no hay posibilidad para que una silla de ruedas realice una maniobra segura de giro para cambiar de sentido, así:

#### 5.12.1.2 Pasillo

En vivienda bifamiliar los pasillos y corredores para uso común, deben tener un ancho mínimo de 1,20 m. En los pasillos y corredores donde se prevea, la circulación frecuente en forma simultánea de dos sillas de ruedas, su ancho mínimo será de 1,50 m.

(..)

**Cada 10 m, como máximo, el pasillo debe disponer de espacios en los que se pueda realizar un círculo de 1,50 m de diámetro para así facilitar a las personas en sillas de ruedas el cambio de sentido de la marcha.** (subrayado fuera de texto) (imágenes en texto original)

#### DECRETO 1469 DE 2010

Artículo 62. Aplicación de las normas de accesibilidad al espacio público, a los edificios de uso público y a la vivienda.

#### DECRETO 1538 DE 2005

Artículo 9 (...)

- a) NTC 4140: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, pasillos, corredores. Características Generales";
- b) NTC 4143: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, rampas fijas";
- c) NTC 4145: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Escaleras";
- d) NTC 4201: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Equipamientos. Bordillos, pasamanos y agarraderas";
- e) NTC 4349: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Ascensores".

Artículo 10. Accesibilidad a edificaciones para vivienda. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 2° del artículo 29 de la Ley 546 de 1999, para el diseño y construcción de vivienda nueva, se dará aplicación en lo pertinente, a las normas técnicas previstas en el artículo





11001-3-24-1869

ACTO ADMINISTRATIVO

DE 22 AGO 2024

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-24-1424 del 28 de junio de 2024.

anterior y cuando se trate de un conjunto residencial de una o varias edificaciones, las rutas peatonales deben cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas en el artículo 7° del presente decreto, de manera que se asegure la conexión entre espacios y servicios comunales del conjunto o agrupación y con la vía pública.

### 3.1.2 VENTILACION DE BAÑOS Y COCINETA

En el plano A-22, los baños PMR, la cocineta y el espacio de preparación, NO se observa cumplimiento a lo estipulado en el Decreto Distrital 080 de 2016, al no contar con ventilación natural o ductos que permitan condiciones de uso de esas zonas, así:

"Artículo 3°. Densidad y habitabilidad. (...)3. Iluminación y ventilación. En las viviendas, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de patios.

Así mismo con el acuerdo 20 de 1995, ARTÍCULO B.4.3.1. General.

"Cuando la iluminación y ventilación natural no satisfacen los requisitos mínimos de este capítulo o cuando en cuartos o espacios en los cuales debido a su uso u ocupación pueda presentarse polvo, humo, gases, vapores, o cualquier otra impureza nociva que produzca daños a la salud o riesgos de incendio, o cuando se requiera en cualquier sección de este código, la edificación debe equiparse con medios de ventilación mecánica y luz artificial, bajo las condiciones y capacidades mínimas impuestas en este capítulo, o en la parte D, de este código". (imágenes en texto original)

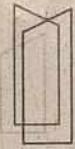
### 3.1.3 UBICACIÓN Y DISEÑO DE VIVIENDAS PMR

No se observan señaladas las viviendas PMR, tal como lo exige la Ley 1114 de 2006, la destinación mínima del 1 % del porcentaje total de las viviendas a construir, es de vital importancia tener el diseño y ubicación exacta de las viviendas con esta destinación.

### 3.1.4 DISTANCIA LIBRE DE PASO DE VIVIENDA PARA PERSONA CON MOVILIDAD REDUCIDA.

En el Plano A-07, no se observa cumplimiento a NTC 6002 y NTC 4140, respecto al ancho mínimo del libre paso de los corredores al interior de la vivienda. (imágenes en texto original)





Expediente 11001-3-23-2357.

11001-3-24-1869 22 AGO 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-24-1424 del 28 de junio de 2024.

NTC 6002: LITERAL 4.4. DISTANCIA LIBRE DE PASO "Los pasillos y los corredores en el interior de la vivienda deben tener un ancho mínimo de 0,90m véase la NTC 4140.

### 3.1.5 IMPRECISIONES EN DIBUJO DE PUERTAS DE EVACUACIÓN

En el plano A-23, es confusa la expresión del vano de la puerta de evacuación de la escalera. (imágenes en texto original)

En conclusión, atendiendo a las observaciones de arquitectura expuestas, se evidencia, en el expediente de Licencia, que el responsable de esta no da cumplimiento a lo señalado en la normatividad ya transcrita, y por su parte, la Curaduría Urbana no evidenció dicha situación, en este sentido el Decreto 1203 de 2017 "Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones" preceptúa:

**ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.3 De la revisión del proyecto.** El curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural, incluyendo la revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; los diseños estructurales, estudios geotécnicos y de suelos y diseños de elementos no estructurales, así como el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación aplicables.

Si bien la revisión del proyecto se podrá iniciar a partir del día siguiente de la radicación, los términos para resolver la solicitud empezarán a correr una vez haya sido radicada en legal y debida forma.

**Parágrafo 1.** Durante el estudio y antes de emitir acta de observaciones podrá modificarse el proyecto objeto de solicitud siempre y cuando no conlleve cambio del uso predominante inicialmente presentado, evento en el cual deberá presentarse una nueva solicitud. (...)"

#### IV. SUSTENTO JURÍDICO

Frente a la facultad otorgada por el al. Art. 74 del Código Administrativo y de lo contencioso administrativo, CPACA, el cual menciona en la presentación de recursos contra actos administrativos lo siguiente: "Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos: 1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.



11001-3-24-1869 DE 22 AGO 2024  
ACTO ADMINISTRATIVO

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-24-1424 del 28 de junio de 2024.

En concordancia con lo anterior y evidenciando sobre el expediente remitido, observaciones de ingeniería (sic), se permite este ministerio público proponer recurso de REPOSICIÓN, en SUBSIDIO DE APELACIÓN, frente al acto administrativo No. 11001-3-24-1424 de fecha 28 de junio de 2024, con el fin de que la misma REVOQUE, ACLARE, MODIFIQUE o ADICIONE, por los motivos señalados."

### III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Con el fin de atender integralmente las observaciones planteadas por el recurrente, se procede a enunciarlas y responderlas en el orden propuesto por el mismo:

- **Cambios de sentido para personas con movilidad reducida**

Manifiesta el recurrente que no se observa el cumplimiento de lo estipulado por la NTC 6002 en lo referente a la configuración de los pasillos.

Sobre el particular se precisa que de conformidad con el Artículo el 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 9 de la Ley 810 de 2003 el Curador Urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias urbanísticas a petición del interesado en adelantar proyectos de parcelación, urbanización, edificación, demolición o de loteo o subdivisión de predios, y que implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias, función que es reglada.

De acuerdo con la citada norma "La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción".

En consecuencia, el Curador Urbano, en ejercicio de su función reglada, tiene la obligación de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia aplicables al predio objeto de la solicitud.

Sobre las Normas Técnicas Colombianas y su naturaleza, es preciso señalar que el artículo 7, numerales 55 y 56, del Decreto 1471 de 2014, Por el cual se reorganiza el Subsistema Nacional de la Calidad, las define de la siguiente manera:

"55. Norma. Documento aprobado por una institución reconocida, que prevé, para un uso común y repetido, reglas, directrices o características para los productos o los procesos y métodos de producción conexos y cuya observancia no es obligatoria. También puede



Expediente 11001-3-23-2357.

11001-3-24-1869

22 AGO 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-24-1424 del 28 de junio de 2024.

*incluir prescripciones en materia de terminología, símbolos, embalaje, marcado o etiquetado aplicables a un producto, proceso o método de producción o tratar exclusivamente de ellas. (subraya fuera de texto)*

56. Norma técnica colombiana. Norma técnica aprobada o adoptada como tal por el organismo nacional de normalización de Colombia".

De igual forma, el artículo 15 ibidem señala que "Cuando una norma técnica colombiana se utilice parcial o totalmente como fundamento de un reglamento técnico u otra medida de carácter obligatorio, esta podrá ser incorporada total o parcialmente por la entidad reguladora en el reglamento técnico o en otra medida de carácter obligatorio. Para efectos de lo anterior, el organismo nacional de normalización suministrará la norma correspondiente".

De acuerdo con lo anterior, las normas técnicas, expedidas por los organismos competentes, no son de obligatorio cumplimiento y/o verificación por parte del Curador Urbano, salvo que alguna disposición normativa así lo establezca, como el caso de las señaladas en el artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015, dentro de las cuales se indican:

NTC 4140: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, pasillos, corredores. Características Generales".

NTC 4143: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, rampas fijas".

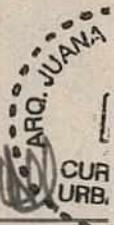
NTC 4145: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Escaleras".

NTC 4201: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Equipamientos. Bordillos, pasamanos y agarraderas".

NTC 4349: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Ascensores".

De la lectura de la norma antes citada, se puede concluir con claridad que la NTC 6002 no se lista dentro de aquellas de obligatorio cumplimiento y, por tanto, no es objeto de verificación por parte del Curador urbano en los proyectos sometidos a su consideración; tampoco se le asigna a la mencionada NTC carácter obligatorio en otro acto administrativo.

Por último, este Despacho comparte las afirmaciones del titular del acto administrativo impugnado, contenidas en el escrito de respuesta al traslado, en el que manifestó:





11001-3-24-1869

DE 22 AGO 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-24-1424 del 28 de junio de 2024.

"Así las cosas, es claro que las normas técnicas no tienen carácter vinculante por sí mismas, salvo que se incorporen a un reglamento técnico u otra medida de carácter obligatorio. En este mismo sentido conceptuó el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en oficio de respuesta a los radicados No. 2019ER0089136 y 2019ER0113857:

"En consecuencia, debido a que el Decreto No. 1471 de 2014, no establece de manera expresa que las normas NTC aprobadas por el Icontec tiene carácter obligatorio, no es posible exigir su cumplimiento en este sentido.

Ahora bien, si las normas NTC están incorporadas en reglamentos técnicos u otras medidas de carácter obligatorio, se deberá dar cabal cumplimiento a los procesos y métodos de producción relacionados en estas.

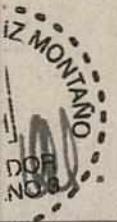
De otra parte, en cuanto a la exigencia de normas técnicas por parte de los entes de control cabe mencionar el parágrafo del artículo 2° de la Ley 400 de 1997, modificado por el artículo 183 del Decreto 19 de 2012, así:

"Parágrafo. En todo caso, salvo disposición legal en contrario, las autoridades municipales y distritales no podrán expedir ni exigir el cumplimiento de normas técnicas o de construcciones diferentes a las contempladas en esta ley y en las disposiciones que la reglamenten."

Por lo tanto, en materia de construcción sismo resistente, las autoridades municipales o distritales no podrán exigir normas técnicas distintas a las previstas en el Reglamento NSR-10" (Negrilla y subrayado fuera del texto original)

El Ministerio ratifica que las normas técnicas que NO se encuentran recogidas en un acto administrativo de carácter obligatorio NO pueden ser exigidas por las autoridades encargadas del otorgamiento de licencias urbanísticas. En consecuencia, en la medida en que la NTC 6002 NO se encuentra recogida en ningún acto administrativo de carácter imperativo, NO es posible exigir su cumplimiento en el trámite de licenciamiento".

En consecuencia, si bien la NTC 6002 no es de obligatorio cumplimiento en los proyectos sometidos a consideración del Curador Urbano, se aclara que la configuración de los pasillos cuenta con distancia de 1.20 mts y cumple con lo dispuesto por los títulos J y K de la NSR-10, especialmente con lo señalado en K.3.2.7 y K.3.3.4, que al tenor señalan:





Expediente 11001-3-23-2357.

11001-3-24-1869

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

22 AGO 2024

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-24-1424 del 28 de junio de 2024.

*"K.3.2.7 – SISTEMA DE INGRESO Y EGRESO PARA DISCAPACITADOS – Toda obra se deberá proyectar y construir de tal forma que facilite el ingreso y egreso de las personas con movilidad reducida, se ésta temporal o permanente. Así mismo, se debe procurar evitar toda clase de barrera física en el diseño y ejecución de las vías en la construcción o restauración de edificios de propiedad pública o privada. Las normas que se deberán tener en cuenta son: Las Normas Técnicas, NTC 4349, Accesibilidad de las personas al MEDIO Físico. Edificios, Ascensores, NTC 4143 Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, rampas fijas, NTC 4145 Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, pasillos, corredores".*

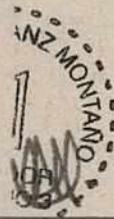
*"K.3.3.4 – ANCHO MINIMO – El ancho mínimo de cualquier vía de acceso a las salidas no debe ser menor a lo especificado para usos individuales en el numeral K.3.3.3, ni puede ser inferior a 900 mm. En todo caso, debe cumplirse con la norma técnica NTC 4145 Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, pasillos, corredores."*

Por lo expuesto, no le asiste razón a la recurrente sobre la aplicación y obligatoriedad de la NTC 6002.

- **Ventilación de baños y cocineta**

Revisados los planos aprobados, se evidenció que, aunque en todos los espacios se garantiza la iluminación y ventilación natural o mecánica, en el plano arquitectónico A-22 faltó la indicación del mecanismo de ventilación en la cocineta, por lo cual, atendiendo el traslado del recurso de reposición presentado por la Personería de Bogotá, efectuado por este despacho, el interesado aportó nuevamente el plano arquitectónico A-22 en el cual se precisa que la ventilación se realiza por medio del cielo raso a través de ducto, dando cumplimiento de esta manera a las observaciones efectuadas por el Agente del Ministerio Público, por lo cual se procederá a modificar el acto administrativo incluyendo el citado plano.

Considerando que una de las finalidades que persigue el recurso de reposición es la aclaración, modificación o adición del acto administrativo aprobado, y que en estos términos fue solicitado por el Agente del Ministerio Público, se procede a modificar el mismo, reemplazando el plano arquitectónico A-22, con lo cual se da cumplimiento a las observaciones del Agente del Ministerio Público.





11001-3-24-1869 DE 22 AGO 2024  
ACTO ADMINISTRATIVO

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-24-1424 del 28 de junio de 2024.

• **Ubicación y diseño de viviendas PMR**

Sobre el diseño y ubicación exacta de las viviendas para personas con movilidad reducida, se precisa que en el plano arquitectónico A-07 se encuentra un texto en el cual se indican el número de viviendas requeridas con esta destinación y su ubicación al interior de las torres, esto es, 5 unidades en el primer piso de la torre 1 y 5 unidades en el primer piso de la torre 2, para un total de 10 vivienda para personas con movilidad reducida, de acuerdo con el esquema contenido en el plano en comento.

Por lo expuesto, no le asiste razón a la recurrente sobre su afirmación.

Sin embargo, para dar mayor claridad el interesado incluyó un esquema adicional en el plano arquitectónico A-07 y adicionó una nota con la descripción sobre la localización de las viviendas con las características para PMR.

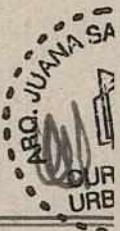
Considerando que una de las finalidades que persigue el recurso de reposición es la aclaración, modificación o adición del acto administrativo aprobado, y que en estos términos fue solicitado por el Agente del Ministerio Público, se procede a modificar el mismo, reemplazando el plano arquitectónico A-07, con lo cual se da cumplimiento a las observaciones del Agente del Ministerio Público.

• **Distancia libre de paso de vivienda para personas con movilidad reducida**

El recurrente aduce que en el plano A-07 no se observa el cumplimiento de La NTC 6002 y NTC 4140 respecto del ancho mínimo del libre paso de los corredores al interior de la vivienda.

Respecto al cumplimiento de la NTC 6002 se reitera que la misma no es de obligatorio cumplimiento y por tanto objeto de verificación por parte del Curador Urbano en los proyectos sometidos a su consideración.

De otra parte, sobre la NTC 4140, se tiene que revisados los planos aprobados, se evidenció que, aunque en todos los espacios se garantiza el ancho mínimo de los corredores al interior de la vivienda, en el plano arquitectónico A-07 se evidencia una inconsistencia en la unidad de vivienda para PMR, en la distancia de la circulación interna para acceder a la alcoba, por lo cual, atendiendo el traslado del recurso de reposición presentado por la Personería de Bogotá, efectuado por este despacho, el interesado aportó nuevamente el plano arquitectónico A-07 en el cual se efectúa la corrección solicitada, dando cumplimiento de esta manera a las observaciones efectuadas por el Agente del





Expediente 11001-3-23-2357.

11001-3-24-1869 DE 22 AGO 2024  
ACTO ADMINISTRATIVO

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-24-1424 del 28 de junio de 2024.

Ministerio Público, por lo cual se procederá a modificar el acto administrativo incluyendo el citado plano.

Considerando que una de las finalidades que persigue el recurso de reposición es la aclaración, modificación o adición del acto administrativo aprobado, y que en estos términos fue solicitado por el Agente del Ministerio Público, se procede a modificar el mismo, reemplazando el plano arquitectónico A-07, con lo cual se da cumplimiento a las observaciones del Agente del Ministerio Público.

- **Imprecisiones en dibujo de puertas de evacuación**

Efectuada la verificación del plano arquitectónico A-23 se evidenció una imprecisión en el dibujo del vano de la puerta de evacuación de la escalera, por lo cual, atendiendo el traslado del recurso de reposición presentado por la Personería de Bogotá, efectuado por este despacho, el interesado aportó nuevamente el plano arquitectónico A-23 en el cual se efectúa la corrección solicitada, dando cumplimiento de esta manera a las observaciones efectuadas por el Agente del Ministerio Público, por lo cual se procederá a modificar el acto administrativo incluyendo el citado plano.

Considerando que una de las finalidades que persigue el recurso de reposición es la aclaración, modificación o adición del acto administrativo aprobado, y que en estos términos fue solicitado por el Agente del Ministerio Público, se procede a modificar el mismo, reemplazando el plano arquitectónico A-23, con lo cual se da cumplimiento a las observaciones del Agente del Ministerio Público.

En virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 3 de Bogotá, D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Modificar el acto administrativo 11001-3-24-1424 del 28 de junio de 2024, incorporando como documentos que hacen parte del mismo los planos arquitectónicos A-07, A-22 y A-23, que reemplazan los inicialmente aprobados.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Conceder el recurso de apelación y remitir el expediente a la Secretaría Distrital de Planeación para resolver el mismo.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Expediente NIT 51430853-1  
11001-3-23-2357.

11001-3-24-1869

22 AGO 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por medio de la cual se resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra el acto administrativo 11001-3-24-1424 del 28 de junio de 2024.

**ARTÍCULO TERCERO:** La presente resolución debe notificarse en los términos de los artículos 68 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 y contra ella no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

  
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO,  
Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

Proyectó. Ab. AL  
Arq. CCC

Fecha Ejecutoria: 30 OCT 2024

REFERENCIA: 11001-1-22-0892

11001-1-22-3140

DE 19 SEP 2022

**ACTO ADMINISTRATIVO No.**

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado URBANIZACIÓN CALLE 13 N°. 80 -50 / AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), identificado con nomenclatura urbana AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.*

**LA CURADORA URBANA 1 DE BOGOTA, D.C.  
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015 y 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017 y el Decreto Distrital 670 de 2017, y

**CONSIDERANDO**

1. Que la IGLESIA MANANTIAL DE VIDA ETERNA con NIT 800.116.748-1, Representada Legalmente por el señor EDUARDO SEBASTIÁN CAÑAS ESTRADA, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 13875598; en calidad de propietario del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-914523, CHIP AAA0148JZTD ubicado en la nomenclatura AC 17 81 B 50 (ACTUAL), solicitó ante esta Curaduría Urbana mediante radicación N°. 11001-1-22-0892 del 29 de abril de 2022, Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado "URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N°. 81B 50 (ACTUAL)".
2. Que mediante Resolución No. RES 09-4-0925 de junio 24 de 2009, la entonces Curadora Urbana No. 4, Arq. NOHORA CORTES CUELLAR, aprobó el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado CALLE 13 No 80-50, estableció sus normas urbanísticas, arquitectónicas, concedió Licencia de Urbanización y fijó las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.



Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado URBANIZACIÓN CALLE 13 N°. 80 -50 / AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), identificado con nomenclatura urbana AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

3. Que mediante Resolución No 11-4-1442 de julio 18 de 2011 la entonces Curadora Urbana No 4 (P), Arq. Natalia Bonilla Corrales, concedió prórroga al término de vigencia de la licencia de urbanización contenida en la Resolución No. 09-4-0925 del 24 de junio de 2009, concediéndole vigencia hasta el 8 de julio de 2012.
4. Que mediante Resolución No. RES 12-3-0629 del 30 de julio de 2012, la Curadora Urbana No. 3 (P), Arq. Maria Esther Peñaloza, concedió en virtud de la revalidación, una nueva Licencia de Urbanización para culminar las obras de Urbanismo autorizadas mediante la Resolución No RES 09-4-0925 del 24 de junio de 2009.
5. Que, respecto a la Licencia de Urbanización, en la modalidad de Reurbanización, el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 3° del Decreto 2218 de 2015, señala:

**“3. Reurbanización: Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes o por espacios públicos, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente.**

*En el caso que los predios objeto de licencia no abarque la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcará el área objeto de licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcara como una etapa urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas. Estas licencias se expediran aplicando las normas del tratamiento de desarrollo o de renovación urbana. (Negrita y subrayado fuera de texto original).*

6. Que teniendo en cuenta los antecedentes del predio y de acuerdo con ámbito de aplicación del Tratamiento de Desarrollo, artículo 3 del Decreto 327 de 2004, este tratamiento aplica a todos los predios urbanizables localizados en suelo urbano o de expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, como son:
  - a. Los predios a los que se les haya asignado el Tratamiento de Desarrollo.
  - b. Los predios sin desarrollar, no urbanizados, que estén clasificados en otros tratamientos diferentes al de desarrollo.
  - c. Los predios sin desarrollar que se segreguen de predios con uso dotacional, previa obtención de la licencia de subdivisión, autorizada a través del plan de regularización y manejo o derivada del acto de reconocimiento, cuando éstos se requieran.

11001-1-22-3140

19 SEP 2022

*Continuación Acto Administrativo N°*

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado URBANIZACIÓN CALLE 13 N°. 80 -50 / AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), identificado con nomenclatura urbana AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.*

- d. Los predios que se hayan desarrollado sin cumplir con el trámite y obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen dentro del proceso de legalización y cuando en estos se proponga un reconocimiento de la edificación o un cambio de destinación, en términos de uso en predios con licencias de construcción anteriores, en el marco de la normativa vigente.
- 7. Que de acuerdo con lo anterior el predio de la solicitud, le aplican las normas del Tratamiento Urbanístico de Desarrollo del POT y en concordancia se le aplicaran las normas contenidas en el Decreto 327 de 2004 "Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital", por contar con antecedentes en los cuales se cumplió parcialmente con obligaciones derivadas de procesos de urbanización. De acuerdo con lo anterior y en consonancia con las normas nacionales, el trámite actual para la aprobación de la Licencia de Urbanización del Proyecto Urbanístico denominado "URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)," se adelantará en la modalidad de reurbanización.
- 8. Que el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 establece que las solicitudes de licencias de Urbanismo y Construcción en sus diferentes modalidades, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación en legal y debida forma.
- 9. Que los predios objeto de licencia se localizan en el ámbito de la Unidad de Planeamiento Zonal -UPZ 112 – Granjas de Techo adoptada mediante Decreto Distrital 622 de 2006, en el Sector Normativo 2 y se clasifican en Área de Actividad Urbana Integral, Zona Múltiple el tratamiento de Desarrollo.
- 10. Que el estudio urbanístico se realiza con base en el plano urbanístico No. CU4-F 403/4-00 correspondientes a la URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL), aprobada mediante acto administrativo No. RES 09-4-0925 del 24 de junio de 2009, que se constituye en la base cartográfica para la actuación objeto de aprobación, de conformidad con lo dispuesto en el ordinal c) del numeral 3° del artículo 2 la Resolución 1025 de 2021, que indica que las licencias de reurbanización se adelantarán con base en el plano topográfico con el cual se tramitó el acto administrativo inicial del área objeto de reurbanización y en caso que no existan planos topográficos posteriores que los modificaron se aportarán estos últimos. En el evento que no existe ningún plano topográfico las reservas y afectaciones del nuevo proyecto se definirán con fundamento en los planos urbanísticos con los cuales se aprobó el proyecto general, sin perjuicio de la posibilidad adelantar la redistribución de las zonas de uso público.



Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado **URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)**, identificado con nomenclatura urbana **AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)**, localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

11. Que a su vez el estudio se realiza sobre el predio denominado CL 13 80 50, predio que se encuentra incluido en el plano urbanístico No. CU4-F 403/4-00 aprobada mediante acto administrativo No. RES 09-4-0925 del 24 de junio de 2009.
12. Que según el plano No. 3 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), modificado por la Resolución No. 1483 del 24 de julio de 2019, el terreno para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)**, NO se localiza en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa.
13. Que según el plano No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) actualizado por la Resolución 1641 de 03 de diciembre de 2020 emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, el terreno para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)**, NO se localiza en zona de amenaza por inundación.
14. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Decreto Distrital 327 de 2004, los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever áreas de cesión pública 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.
15. Que el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)**, se plantea en dos (2) etapas autosuficientes, dando cumplimiento a la cesión obligatoria para cada una de las etapas correspondiente al 25% del Área Neta Urbanizable así:
  - En la ETAPA 1 con Uso Dotacional, un (1) globo de terreno con área total de 17341.50 m<sup>2</sup> (ANU) con área de cesión de 1301.36 m<sup>2</sup>.
  - En la ETAPA 2 con uso de Vivienda, un (1) globo de terreno con área total de 27.000 m<sup>2</sup> (ANU) con un área de cesión de 9333.98m<sup>2</sup>.
16. Que de conformidad con lo establecido en el Mapa 28- *Índices de Desarrollo* que hace parte integral del Decreto Distrital 190 de 2004 y del cuadro que hace parte del literal c, artículo 12 del Decreto 327 de 2004, el proyecto urbanístico general se localiza en el RANGO 1 de edificabilidad (Malla Vial Arterial) y de conformidad con el numeral 2.2 del artículo 9 de la Resolución No. RES 09-4-0925 de 24 junio 2009.
17. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004, "...para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, los propietarios deberán cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:

a) La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen

11001-1-22-3140

19 SEP 2022

Continuación Acto Administrativo N°

**Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL), identificado con nomenclatura urbana AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.**

aque aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.

- b) La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.
- c) La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.
- d) La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.
- e) Transferir derechos de construcción de qué trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto."

18. Que teniendo en cuenta que el sector donde se localiza los predios tiene asignado el estrato cuatro (4), se da aplicación a la tabla de equivalencias No. 1 correspondiente a "AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO" del artículo 44 del Decreto 327 de 2004, según la cual, por cada metro de cesión de parque adicional se autorizan 16 metros cuadrados de construcción adicional por encima del índice de construcción básico, sin sobrepasar el **INDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO** permitido de 2.75 sobre Área Neta.

19. Que para acogerse a lo dispuesto en el artículo 44 ya citado, el interesado prevé:

- En la ETAPA 2, un área de 2583.98 M2, de cesión para parque adicional para incrementar 47.250 M2 (1.75) para un total de, 74.250,00 M2, máximos construibles, los cuales corresponden a un Índice de Construcción total de 2.75.

20. Que el proyecto deberá cumplir con la exigencia del literal c del artículo 28-Estándares de Habitabilidad, del Decreto 327 de 2004, ajustándose a los parámetros del literal c del artículo 26-Edificabilidad del mismo decreto.

21. Que, tratándose el presente trámite de Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización, no se requiere que sean aportadas para el estudio, las disponibilidades de servicios públicos domiciliarios de que trata el artículo 2° de la Resolución No. 462 de 2017<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes.



*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL), identificado con nomenclatura urbana AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.*

22. Que con la solicitud se allegaron la totalidad de documentos exigidos por el Artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto Nacional 2218 de 2015, para las Licencias de urbanización en la modalidad de Reurbanización.
23. Que, para efectos de la expedición de la licencia, el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece la obligación de acreditar el pago de la plusvalía previamente a la expedición de la licencia correspondiente, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara(n) afectado(s) por ese beneficio.
24. Que no obstante lo anterior, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el Folio de Matricula Inmobiliaria de este, no es exigible el pago de tal participación para la expedición de la licencia solicitada.
25. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante comunicaciones del 11 de agosto de 2022, en la cual se comunica la iniciación del trámite de Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización, las cuales algunas de ellas no fueron recibidas, por lo que se realizó el 17 de agosto de 2022 se realizó publicación en la página web de este Despacho, relacionando la información entregada en las citaciones a vecinos, cumpliendo con lo señalado en el artículo citado.
26. Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia N° 11001-1-22-0892, correspondiente a la presente solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, y aportaron fotografías de la misma con la información indicada, las cuales se anexaron al expediente el 13 de mayo y 22 de agosto de 2022.
27. Que el Proyecto Urbanístico **URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)**, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 2041 de 2014, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1.993 y el Decreto 1077 de 2015.

11001-1-22-3140

Continuación Acto Administrativo N°

19 SEP 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado **URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)**, identificado con nomenclatura urbana **AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)**, localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

28. Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana la encontró en debida forma, considerando procedente la expedición de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)**, a desarrollar en los predios objetos de la solicitud.
29. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación del nuevo número que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)**, objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número CUIF403/4-06.
30. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)**, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las Licencias de Urbanismo en la modalidad de reurbanización del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 2218 de 2015, por lo tanto, es aceptado por esta Curaduría Urbana.

En virtud de lo anterior, LA CURADORA URBANA No. 1 de Bogotá, D.C., Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1:** Aprobar la licencia de Urbanización en la Modalidad de Reurbanización para El Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)**, para el predio con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-914523, CHIP AAA0148JZTD ubicado en la nomenclatura AC 17 81 B 50 (ACTUAL), de la Localidad de Fontibón, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el artículo siguiente.

**ARTÍCULO 2: ADOPCION DEL PLANO URBANISTICO.**

Adoptar el plano que contiene el proyecto urbanístico denominado **URBANIZACIÓN**

7



*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL), identificado con nomenclatura urbana AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.*

**CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)**, distinguido con el número CUIF403/4-06 en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad, en la plancha No.H-26 y H-36, a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, cuyos segundos originales reposan en el archivo de la entidad precitada.

**PARÁGRAFO.** Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación incorporar en el original del plano urbanístico No. CU4-F 403/4-00 correspondiente a la **URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)**, aprobada mediante acto administrativo No. RES 09-4-0925 del 24 de junio de 2009, sobre el cual se aprobó la el proyecto Urbanístico denominado CALLE 13 No 80-50, la siguiente nota:

“El plano CUIF403/4-06 aprobado mediante el presente acto administrativo, anula y reemplaza totalmente el plano CU4-F 403/4-00, en cuanto a la modificación del área registrada como área consolidada.”

### ARTÍCULO 3: LICENCIA QUE SE CONCEDE.

Conceder a IGLESIA MANANTIAL DE VIDA ETERNA con NIT 800.116.748-1, Representada Legalmente por el señor EDUARDO SEBASTIÁN CAÑAS ESTRADA, identificado con Cédula de Ciudadanía No 13875598; en calidad de propietario del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-914523, CHIP-AAA0148JZTD ubicado en la nomenclatura AC 17 81 B 50 (ACTUAL), Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)**.

La presente Licencia de urbanización se expide de acuerdo con el plano que contiene el Proyecto Urbanístico y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-1-22-0892 de fecha 29 de abril de 2022.

### ARTÍCULO 4: TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización será de treinta y seis (36) meses a partir de la ejecutoria del presente Acto Administrativo, prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas, de conformidad con lo establecido en el artículo

Continuación Acto Administrativo N° **11001-1-22-3140** **19 SEP 2022**

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado **URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)**, identificado con nomenclatura urbana **AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)**, localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.*

2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

**ARTÍCULO 5: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.**

▪ **TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE DE LA LICENCIA**

Establecer como titular de la Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)**, a la IGLESIA MANANTIAL DE VIDA ETERNA con NIT 800.116.748-1, Representada Legalmente por el señor EDUARDO SEBASTIÁN CAÑAS ESTRADA, identificado con Cédula de Ciudadanía No 13875598; en calidad de propietario del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-914523.

▪ **URBANIZADOR RESPONSABLE.**

Establecer como constructor responsable de las obras de urbanismo del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)** al arquitecto Mauricio Enrique Amaya Olaya con CC N°. 79.325.412 y matrícula profesional No. 25700-23354, según información contenida en el formulario de solicitud de licencia.

▪ **ARQUITECTO DISEÑADOR.**

Establecer como proyectista responsable del diseño urbanístico del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)** al Arquitecto Mauricio Enrique Amaya Olaya con CC N°. 79.325.412 y matrícula profesional No. 25700-23354, según información contenida en el formulario de solicitud de licencia.

**ARTÍCULO 6: ACTUACIONES PREVIAS**

La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)**, deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4 del presente Acto



NIT: 51.716.336-9

Continuación Acto Administrativo iv° 11001-1-22-3140, 19 SEP 2022

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado URBANIZACIÓN CALLE 13 N°. 80 -50 / AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), identificado con nomenclatura urbana AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.*

Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

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

#### ARTICULO 7: CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO.

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

##### 1. INFORMACION DEL PREDIO

Nombre: **URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL)**

Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-22-3140

19 SEP. 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado **URBANIZACIÓN CALLE 13 N°. 80 -50 / AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL)**, identificado con nomenclatura urbana **AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL)**, localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

### CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO

CUADRO GENERAL DE ÁREAS							
DESCRIPCIÓN	ETAPA 1 - DOTACIONAL		ETAPA 2 - VIVIENDA		TOTAL		
	m2	%	m2	%	m2	%	
1 ÁREA BRUTA	18763,34	100%	27000	100%	45763,34	100%	
2 ÁREA RESERVA							
Reserva Avenida Centenario	1421,84	7,58%			1421,84	3,11%	
3 ÁREA NETA URBANIZABLE	17341,5		27000	100%	44341,5		
4 CONTROL AMBIENTAL	1074,54	6,20%			1074,54	2,42%	
5 ANU MENOS CONTROL AMBIENTAL	16266,96	100%	27000	100%	43266,96	100%	
6 VÍAS LOCALES	4042,65	24,85%			4042,65	9,34%	
Cesión vía local Carrera 81B	3806,8	23,40%					
Cesión vía local Carrera 82	235,85	1,45%					
7 CESIONES OBLIGATORIAS (PARQUES)	1301,36	8,00%	4590	17,00%	5891,36	13,62%	
Parque 1 (Dotacional)	1301,36	8,00%					
Parque 2 (Vivienda)			2295	8,50%			
Parque 3 (Vivienda)			2295	8,50%			
8 CESIONES OBLIGATORIAS (EQUIPAMIENTO)			2160	8,00%	2160,00	4,99%	
Equipamiento Comunal Público 1			1080	4,00%			
Equipamiento Comunal Público 2			1080	4,00%			
9 CESIONES ADICIONALES			2583,98	9,57%			
Área de cesión adicional para parque para aumento de edificabilidad			2583,98	9,57%	2583,98	5,97%	
10 TOTAL CESIONES	1301,36	8,00%	9333,98	34,57%	10635,34	24,58%	
11 ÁREA ÚTIL	10922,95	67,15%	17666,02	65,43%	28588,97	66,08%	
Área útil dotacional	10922,95						
Área útil vivienda			14192,82				
Área útil VIP			3533,20	20%			

El detalle de estas áreas, está contenido en el plano No. CUIF403/4-06, que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

## 2 DE LAS OBRAS DE URBANISMO

Terreno que cobija: El área neta urbanizable del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL)**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL), identificado con nomenclatura urbana AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

### 3 ESTRATO SOCIO-ECONOMICO PROVISIONAL: CUATRO (4)

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto 291 de junio 26 de 2013, el estrato provisional que le corresponde es CUATRO (4): Una vez se adelante la construcción del proyecto urbanístico, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

#### ARTICULO 8: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

##### I. ZONIFICACION E IDENTIFICACION

##### 1. ZONIFICACION SEGÚN DECRETO 190 DE 2004

Área de Actividad: Integral  
Zona: Múltiple  
Tratamiento: Desarrollo

##### 2. ZONIFICACION POR FENOMENOS DE REMOCION EN MASA E INUNDACION

Según el plano No 3 del decreto distrital 190 de 2004 (compilación del POT), modificado por la Resolución no. 1483 del 24 de julio de 2019, el terreno para la URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL), NO se localiza en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa.

Según el plano No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) actualizado por la Resolución 1641 de 03 de diciembre de 2020 emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, el terreno para la URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUALES), NO se localiza en zona de amenaza por inundación.

##### II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

##### 1. Localización de las zonas de cesión para parques y equipamientos

El Proyecto URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL), plantea el cumplimiento de la cesión obligatoria, así: el proyecto se plantea en dos (2) etapas autosuficientes, dando cumplimiento a la cesión obligatoria para cada una de las etapas correspondiente al 8% para etapa 1 (uso

11001-1-22-3140 19 SEP 2022

**Continuación Acto Administrativo N°**

**Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL), identificado con nomenclatura urbana AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.**

Dotacional) y 25% para la etapa 2 (uso Vivienda) del Área Neta Urbanizable. En la ETAPA 1- Dotacional, un (1) globo de cesiones obligatorias (parques) con área de 1301.36 m2. En la ETAPA 2 - Vivienda, un (1) globo de terreno de cesiones obligatorias (parques) con área de 4590.00 m2, un globo de terreno de cesiones (equipamiento) con un área de 2160.00 m2 y un globo de terreno de cesión Adicional con un área de 2583.98 m2.

Las áreas de cesión para parque y equipamiento, generadas por el proceso de reurbanización del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 81B 50 (ACTUAL)**, se encuentran delimitadas, deslindadas, amojonadas y acotadas, siguiendo las normas contenidas en el presente Acto Administrativo según el plano número CUIF403/4-06 y una vez ejecutado el proyecto, construidas, dotadas y entregadas al Distrito Capital, por el urbanizador responsable, formarán parte del Sistema de Espacio Público construido de la ciudad.

## 2. Normas para el parque recreativo de cesión al Distrito Capital

La responsabilidad del diseño, construcción y dotación será del titular de la licencia y del urbanizador responsable. En cumplimiento de lo anterior, el diseño del área correspondiente a los parques recreativos del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 81B 50 (ACTUAL)**, deberán ser coordinados de acuerdo con los lineamientos y especificaciones que determine el Departamento de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD), para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 258 del Decreto 190 de 2004 y deberá ejecutarse de conformidad con las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento citado, artículos 258, 259 y 260, en los cuales se determinan entre otras:

**2.1. Índice de Ocupación:** El 100% del área total de las zonas verdes recreativas previstas se podrá utilizar para la recreación pasiva adecuada como área verde o área dura arborizada. No obstante, en el proyecto específico de las zonas verdes se podrá plantear la combinación de actividades con los siguientes índices de ocupación: 70% para áreas verdes o plazoletas arborizadas, en las cuales se incluye la zona para juegos de niños y hasta el 30% del área de las zonas verdes se podrá destinar a recreación activa o zona deportiva al aire libre.

**2.2. Edificaciones:** No se permite ningún tipo de edificación, ni de instalaciones deportivas cubiertas, ni la construcción de servicios complementarios al interior de las zonas verdes.

**2.3. Cerramientos:** No se permiten cerramientos o controles en estos parques.

**2.4. Andenes perimetrales:** Deberán ser arborizados y tendrán como mínimo 3.50 metros de ancho, o si el ancho previsto es superior a esta dimensión por efecto del tipo de vía circundante, se mantendrá aquel establecido en la sección vial respectiva.



Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado **URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)**, identificado con nomenclatura urbana **AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)**, localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

**2.5. Especialización de áreas:** Las áreas definidas para el desarrollo de actividades ligadas a la recreación activa deberán separarse convenientemente de las áreas destinadas a la recreación pasiva, e igualmente de las zonas de juegos de niños, de forma tal que no se presente conflicto entre estos usos.

**3. Normas generales aplicables a las cesiones públicas destinadas a equipamiento comunal.**

Las áreas de cesión pública destinadas a la construcción del equipamiento comunal público se regularán por las siguientes normas:

**3.1 Usos.** El uso que se plantee dentro de las zonas de cesión pública destinada a equipamiento comunal público, con área inferior a 0.2 hectáreas, corresponderá exclusivamente a la de parque.

**III. SISTEMA VIAL**

El Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)** aprobado, respeta y mantiene los perfiles de las vías de la malla vial arterial, según la información contenida en los planos número CU4-F 403/4-00.

**IV. NORMAS URBANISTICAS.**

De conformidad con la ficha normativa (plancha 2 de 3) de la UPZ 112 – GRANJAS DE TECHO para el Sector Normativo 2 y Área de Actividad Urbana Integral- Zona Múltiple donde se ubica el predio. Se podrán desarrollar los usos señalados a continuación cumpliendo con las respectivas condiciones dispuestas por la UPZ, así:

**1. USOS PERMITIDOS.**

**1.1. ETAPA 1**

**USO PRINCIPAL**

- **DOTACIONAL EQUIPAMIENTO COLECTIVO, CULTO DE ESCALA ZONAL.**

El uso dotacional, equipamiento colectivo, Culto de escala Zonal se permite hasta el 100% del área útil de la etapa 1, en edificaciones diseñadas y construidas para el uso.

Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-22-3140 19 SEP 2022

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL), identificado con nomenclatura urbana AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.*

El uso propuesto deberá cumplir con lo establecido en el Decreto 311 de agosto de 2006, por el cual se adopto el Plan Maestro de equipamientos de culto de Bogota Distrito Capital.

1.2. Etapa 2

USO PRINCIPAL

- VIVIENDA MULTIFAMILIAR.

## 2. AREA MÍNIMA DE VIVIENDA

El área mínima de vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 M2.

## 3. OTRAS NORMAS VOLUMETRICAS

### 3.1. ALTURA PERMITIDA.

Será la resultante de la aplicación de las normas de aislamientos, antejardines, índices de ocupación y de construcción establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004.

#### Manejo de alturas

- La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,20 metros.
- La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3.80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3.00 metros o fracción superior a 1.50 metros.
- Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios, dotacional e industrial se contabiliza como piso.
- El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable. En terreno inclinado, el área correspondiente a este piso puede descomponerse en varios niveles.

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado **URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)**, identificado con nomenclatura urbana **AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)**, localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

### 3.2 INDICE DE OCUPACION Y DE CONSTRUCCION

#### 3.2.1. INDICE DE OCUPACION

El índice de ocupación se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.

El índice de ocupación para proyectos por sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,28 sobre Área Neta Urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres (3) pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de 0,33 sobre área neta urbanizable.

El índice de ocupación para los predios con usos dotacionales resultará de la correcta aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y demás normas que definan los planes parciales, los planes de implantación u otros instrumentos de planificación, según sea el caso y no serán superiores a 0,45 del área neta urbanizable ó de 0.28 del área neta urbanizable para la escala vecinal. Un máximo del 5% del área útil del proyecto no se contabilizará dentro del índice de ocupación cuando este se utilice en equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en 2 pisos.

#### 3.2.2. INDICE DE CONSTRUCCION

RANGO DE EDIFICABILIDAD	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MAXIMO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN AUTORIZADO
RANGO 1 Malla Vial Arterial	1,00	2,75	2.75

De acuerdo con lo establecido en el plano N° 28 (INDICES DE DESARROLLO) del Decreto Distrital 190 de 2004, el proyecto urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)**, le corresponden los siguientes rangos de edificabilidad:

El índice de construcción se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.

- El área de construcción para el Índice de Construcción Básico (1,0) para la Etapa 1 - Dotacional

Continuación Acto Administrativo N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado URBANIZACIÓN CALLE 13 N°. 80 -50 / AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), identificado con nomenclatura urbana AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

corresponde a: 17341.50 M2 sobre Área Neta Urbanizable.

- El área de construcción para el Índice de Construcción Básico (1,0) para la Etapa 2 – Vivienda corresponde a: 27.000,00 M2 sobre Área Neta Urbanizable.
- El área de construcción para el Índice de construcción Máximo (2,75) para la Etapa 2 – vivienda corresponde a: 74.250,00 M2 sobre Área Neta Urbanizable.

### 3.2.3. AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIÓN ADICIONAL DE SUELO

De conformidad con lo descrito en la parte motiva del presente acto administrativo, los interesados se acogen a lo dispuesto en el artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, y prevén cesión para parque adicional y suelo para Malla Vial Arterial para incrementar la edificabilidad básica de acuerdo con la metodología que se indica en los siguientes cuadros:

CALCULO DE AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESION ADICIONAL RANGO 1 - "ETAPA 2" - VIVIENDA					
AREA NETA URBANIZABLE CALCULO DE EDIFICABILIDAD M2	INDICE DE CONSTRUCCION		EDIFICABILIDAD M2	COMPENSACION	CESION ADICIONAL M2
	TIPO	INDICE			
27.000,00	BASICO	1,00	27.000,00	0	0
	MAX A2 (ECP)	0,875	23.625,00	16 M2 CONST. ADICIONAL X 1 M2 DE CESION ADICIONAL PARA PARQUE	1.476,56
	MAX A3 (ECP)	0,875	23.625,00	16 M2 CONST. ADICIONAL X 1 M2 X 0,75 DE CESION ADICIONAL PARA PARQUE	1.107,42
EDIFICABILIDAD MAXIMA	TOTAL	2,75	74.250,00		2.583,98

### 3.3. SÓTANOS, SEMISÓTANOS, RAMPAS Y ESCALERAS.

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado URBANIZACIÓN CALLE 13 N°. 80 -50 / AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), identificado con nomenclatura urbana AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.*

### 1. Manejo de sótanos

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

### 2. Manejo de semisótano

El semisótano se permite únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio. El semisótano no podrá sobresalir más de 1,50 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno. Cuando esta dimensión supere 1,50 metros, se considera como piso completo.

### 3. Usos permitidos en sótano y semisótano

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

### 4. Manejo de rampas y escaleras:

#### Terreno Plano

En proyectos con antejardín: No se permiten en el área del antejardín exigido.

En proyectos sin antejardín: El inicio de las rampas debe retrocederse un (1.00) metro, como mínimo, respecto del paramento de construcción.

Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con limitaciones físicas no quedan comprendidas por lo dispuesto en este literal.

#### 3.4. AISLAMIENTOS

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

Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-22-3140

19 SEP 2022

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado URBANIZACIÓN CALLE 13 N°. 80 -50 / AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), identificado con nomenclatura urbana AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.*

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MINIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (EN METROS)	CONTRA PREDIOS VECINOS (EN METROS)
Vivienda unifamiliar y Bifamiliar VIS o VIP	1 a 3	5,00	3,00
Vivienda multifamiliar VIS o VIP, vivienda no VIS ni VIP, dotacional, de escala zonal	1 a 3	5,00	3,00
	4 a 5	7,00	4,00
	6 a 7	9,00	5,00
	8 a 17	½ de la altura total	1/3 de la altura total
	18 o mas		

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

- a. Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres metros (3 M), se asumen tres metros (3) de altura por cada piso.
- b. Cuando en un mismo proyecto urbanístico se combinen espacialmente distintos usos, se aplicará el aislamiento mayor.
- c. Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias para cada una.
- d. Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando éste se plantee a excepción de los casos en que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo dispuesto en el parágrafo 3 del artículo 24 del Decreto 327 de 2004.
- e. Según Parágrafo del artículo 24 del Decreto 327 de 2004, cuando una manzana colinde con culatas o aislamientos de predios ya desarrollados, no será obligatorio generar espacio público perimetral sobre tales costados; en estos eventos podrán plantearse adosamientos de construcciones, o aislamientos cuando el predio colindante haya previsto aislamientos, los cuales podrán plantearse a partir del nivel previsto por las edificaciones colindantes.



Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado **URBANIZACIÓN CALLE 13 N°. 80 -50 / AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL)**, identificado con nomenclatura urbana **AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL)**, localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Para edificaciones que contemplen aislamientos contra predios vecinos superiores a 4,00 metros, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0,50 metros, siempre y cuando éstos no superen el 25% del plano de la fachada correspondiente.

### 3.5. PATIOS

Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios; cuando esta ventilación no sea posible en baños y cocinas, podrán ventilarse a través de ductos y deberá cumplirse con lo establecido en los títulos B y D del Código de la Construcción de Bogotá, D.C. anexo al Acuerdo Distrital 20 de 1995 modificado por el Decreto Distrital 193 de 2006 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen.

El lado mínimo de los patios requeridos para iluminación y ventilación de los espacios habitables será de 1/3 de la altura total de los pisos habitables y debe preverse desde el nivel del terreno o nivel superior del semisótano y en ningún caso podrá ser inferior a 3,00 metros.

### 3.6. VOLADIZOS

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre Antejardines, con las siguientes dimensiones máximas:

LOCALIZACIÓN	DIMENSIÓN MÁXIMA
Sobre vías menores a 10 metros	0.60 mts
Sobre vías mayores a 10 y hasta 15 metros	0.80 mts
Sobre vías mayores a 15 y hasta 22 metros	1.00 mts
Sobre vías mayores a 22 metros y vías arterias V-0, V-1, V-2 y V-3	1.50 mts

### 3.7. ANTEJARDINES Y RETROCESOS

Continuación Acto Administrativo N° **11001-1-22-3140** 19 SEP 2022

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado URBANIZACIÓN CALLE 13 N°. 80 -50 / AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), identificado con nomenclatura urbana AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.*

**ANTEJARDINES**

Se definen con base en la altura y uso propuesto, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MÍNIMO (m)
Vivienda unifamiliar y Bifamiliar VIS o VIP	1 a 3	0,00
Vivienda multifamiliar VIS o VIP, vivienda no VIS ni VIP, dotacional de escala zonal	De 1 a 3	3,00
	De 4 a 5	4,00
	De 6 a 7	5,00
	De 8 a 17	7,00
	De 18 o más	10,00

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

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

**RETROCESOS**

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública destinadas a parques o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, tres (3,00) metros de ancho.

Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener dos (2,00) metros de ancho.



*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL), identificado con nomenclatura urbana AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.*

### 3.8. CERRAMIENTOS

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

- Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial y/o dotacional, el cual se hará con las siguientes especificaciones: Un cerramiento de hasta 1,20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0,40 metros.
- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida de 2.50 metros.
- No se permite cerrar las zonas de cesión al Distrito Capital, controles ambientales ni las vías públicas.
- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.

### 3.9. CERRAMIENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL.

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

- Para cerrar predios sin urbanizar.
- Para cerrar áreas de reserva y/o afectación vial. Con la licencia de urbanización concedida mediante la presente Resolución, se entienden autorizados los cerramientos temporales.

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

### 4. ESTACIONAMIENTOS

Según lo dispuesto en el artículo 391, el CUADRO ANEXO No. 4 y plano No. 29 del Decreto 190 de 2004, la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes debe tener en cuenta que el predio se encuentra en el Sector de Demanda "C", y su exigencia será la establecida en el Cuadro Anexo No. 4 - "Exigencia General de Estacionamientos por Uso" según el uso permitido a desarrollar.

**Nota:** Para todos los usos se deberá prever un (01) cupo para el estacionamiento de bicicletas por cada dos (02) estacionamientos privados y de visitantes, los cuáles se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-22-3140

19 SEP 2022

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado URBANIZACIÓN CALLE 13 N°. 80 -50 / AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), identificado con nomenclatura urbana AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Para todos los usos por cada 30 cupos exigidos se debe destinar un (1) estacionamiento para minusválidos con dimensiones mínimas de 4.50 mts por 3.80 mts, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales.

## 5. EQUIPAMIENTO COMUNAL

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

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

5.1. Para el uso de vivienda de interés social.

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

5.2. Para el uso de vivienda No VIS.

- Se exige en una proporción mínima de 15 M2 por cada 80 M2 de construcción en el uso.

5.3. Para usos diferentes de vivienda, se exige en una proporción mínima de 10 m<sup>2</sup> por cada 120 m<sup>2</sup> de construcción.

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

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

Un máximo de 5% del área útil del proyecto no se contabilizará dentro del índice de ocupación, cuando este se utilice para equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en dos (2) pisos.

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado URBANIZACIÓN CALLE 13 N°. 80 -50 / AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), identificado con nomenclatura urbana AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.*

#### Destinación y Localización del Equipamiento Comunal Privado

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

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

#### 6. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES:

De conformidad con lo establecido en el artículo 31° del Decreto 327 de 2004, se permite la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo en las áreas de cesión pública para parque correspondiente a la etapa de construcción, las cuales deben ser retiradas una vez finalizadas las obras de urbanismo para ser entregadas al Distrito Capital, libres de construcciones, salvo las concernientes a las dotaciones exigidas para las respectivas áreas.

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

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 con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997, los Decretos Nacionales 1660 de 2003 y 1538 de 2005 y aquellas que los complementen.

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

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

**DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES:** 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:



Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-22-3140

19. SEP 2022

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL), identificado con nomenclatura urbana AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.*

- Deberán ser construidos según la "Cartillas de Andenes" (Decreto 308 de 2018).
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de minusválidos, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) y resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos 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.

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

## 9. OTRAS NORMAS

El diseño y construcción de la(s) edificación(es) son de entera responsabilidad del constructor, por lo tanto, los proyectos arquitectónicos que se diseñan al interior del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUALES), deben dar cumplimiento además a las siguientes normas:

- **Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas de orden distrital y nacional vigentes que la regulen. Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005, Decreto 1077 de 2015, y aquellas que los complementen o modifiquen.
- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997, el Decreto 926 de 2010 - NSR-10, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- **Microzonificación sísmica:** Decreto 523 de diciembre 16 de 2010.
- **Buzones e hidrantes:** Decreto 1388 de 1976.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo de la ciudad. Decretos 2981 de 2013 y 620 de 2007.

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado URBANIZACIÓN CALLE 13 N°. 80 -50 / AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), identificado con nomenclatura urbana AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.*

- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995:** En lo que no le sea contrario a las normas vigentes.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por lo tanto deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos K y J de la Ley 400 de 1997, NSR-10, y demás normas modificatorias o complementarias.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.:** Resolución No. 113583 de diciembre 26 de 2014 del I.D.U.
- **Promoción y comercialización del proyecto.** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital No. 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda, y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.
- **Escrituración y entrega material de áreas de cesión al Distrito:** Decretos No. 845 de 2019 y No. 190 de 2004 (Compilación del P.O.T), en lo que no contravenga lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen.** Normas

relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.

- **Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL.** Se deberá dar cumplimiento a la Resolución CRC 4262 del 2013 del 30 de marzo de 2010, emitido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones "Por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-, que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones".

11001-1-22-3140 19 SEP 2022  
Continuación Acto Administrativo N°

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado **URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)**, identificado con nomenclatura urbana **AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)**, localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.*

#### 10. REMISIÓN A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

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

- Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C., Decreto 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- Estacionamientos y condiciones de diseño, Decreto 1108 de 2000.
- Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo: Según Asignación del Tratamiento de Desarrollo Decreto 327 de 2004, con las complementaciones por el Decreto 190 de 2004.
- Normas aplicables al espacio público: Decretos 190 de 2004, 561 de 2015, 308 de 2018 y 170 de 1999.
- Entrega de zonas de cesión al Distrito Capital: Decreto 845 de 2019 y artículos 275 y 478, numeral 10, del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).

#### ARTÍCULO 9. OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)**, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en el presente Acto Administrativo y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por urbanización.

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 161 de 1999 y en los artículos 275 y 478, numeral 10 del Decreto 190 de 2004, así como lo establecido en el Decreto 845 de 2019.

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

2.1. Quedan a cargo del urbanizador responsable, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios a que haya lugar, con sujeción a los planos y diseños



*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado URBANIZACIÓN CALLE 13 N°. 80 -50 / AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), identificado con nomenclatura urbana AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.*

aprobados por las empresas de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus Decretos reglamentarios.

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

3. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo con lo previsto en el Decreto 845 de 2019 y el Decreto 190 de 2004. Dicha obligación se deberá garantizar con la constitución de las pólizas por ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo equivalente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras a realizar en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable, de conformidad con el presupuesto que para el efecto emita el representante legal, contador y/o revisor fiscal del propietario del predio y/o urbanizador responsable el cual deberá ajustarse a los valores de referencia para ejecución de obras públicas. (Artículo 21 del Decreto 845 de 2019). El término de la póliza de ejecución de las obras de urbanismo será igual al de la vigencia de la presente licencia, sus prórrogas o revalidación más seis (6) meses y el término de la póliza por estabilidad de las obras de urbanismo será de cinco (5) años.

4. En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que ese acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al Distrito Capital. Igualmente, se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de la vigencia de la licencia o cualquiera de sus modalidades.

Para acreditar la ocurrencia de la condición resolutoria, bastará la certificación expedida por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP- acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes, con base en la información que para el efecto suministren las entidades competentes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.

La primera copia auténtica que presta mérito ejecutivo de la escritura pública debidamente registrada, y los certificados de tradición y libertad de las matrículas inmobiliarias resultantes para las zonas de cesión, deberán ser remitidas al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP- o la entidad que haga sus veces, dentro de los diez (10) días siguientes a la inscripción en la Oficina de instrumentos públicos de Bogotá. (Artículo 16 Decreto 845 de 2019).

5. La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio

Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-22-3140

19 SEP 2022

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado URBANIZACIÓN CALLE 13 N°. 80 -50 / AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), identificado con nomenclatura urbana AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.*

de Ambiente y Desarrollo Sostenible), para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo.

6. Incluir en la Escritura de Constitución de la Urbanización el señalamiento de los metros cuadrados construidos efectivos, así como el número de unidades destinadas a Vivienda de Interés Social que se encuentran en el proyecto arquitectónico, la cual debe inscribirse en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles destinados para tal fin y remitirse dentro de los cinco (5) días siguientes a su inscripción por el urbanizador a la Secretaría Distrital del Hábitat.
7. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia; de que tratan el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el artículo 9 del presente acto administrativo, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.
8. Constituir las Pólizas de garantía para la ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo previstas para la urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 del Decreto 845 de 2019.
9. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
10. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen tanto la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
11. Mantener en la obra la Licencia y el plano urbanístico aprobado y exhibirlo cuando sean requeridos por autoridad competente.
13. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario No. 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
14. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional No. 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

  
CURADORA URBANA

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado URBANIZACIÓN CALLE 13 N°. 80 -50 / AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), identificado con nomenclatura urbana AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.*

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

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

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

18. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, respecto a la identificación de las obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía

pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en el Decreto Nacional, en mención.

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

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

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

#### **ARTICULO 10. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION**

La entrega material de las áreas de cesión será realizada de conformidad con lo establecido en los artículos 12 y 13 del Decreto 845 de 2019, o la norma que los modifique, adicione o sustituya.

Continuación Acto Administrativo N° **11001-1-22-3140** 19 SEP 2022

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado URBANIZACIÓN CALLE 13 N°. 80 -50 / AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), identificado con nomenclatura urbana AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.*

**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 integral del mismo:

1. La solicitud del interesado de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización, radicada bajo la referencia 11001-1-22-0892 del 29 de abril de 2022.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijadas en el predio.
3. Plano del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)**, aprobado bajo el número CUIF403/4-06 y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia N. 11001-1-22-0892.
4. Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
5. Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 845 de 2019.
6. Los demás documentos que hagan parte de la Licencia de urbanización que se concede para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CALLE 13 N° 80 -50 / AC 17 N° 81 B 50 (ACTUAL)**, mediante el presente Acto Administrativo.

**ARTICULO 12. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA**

Son causales de pérdida de fuerza ejecutoria, las siguientes:

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acto Administrativo 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.



*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado URBANIZACIÓN CALLE 13 N°. 80 -50 / AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), identificado con nomenclatura urbana AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.*

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 el presente Acto Administrativo y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

### ARTICULO 13. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

El titular de la licencia contará con los siguientes derechos:

1. El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización.
2. Una vez registrada la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar las ventas del proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el artículo 120 de la Ley 388 de 1997.
3. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.
4. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones una vez haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
5. El derecho a cambio de Titular de la licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.
6. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

### ARTICULO 14. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificadorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.

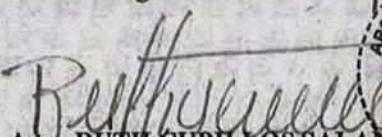
**CURADORA URBANA**  
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA  
NIT: 51.716.336-9

Continuación Acto Administrativo N° **11001-1-22-3140** 19 SEP 2022

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto denominado URBANIZACIÓN CALLE 13 N°. 80 -50 / AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), identificado con nomenclatura urbana AC 17 N°. 81 B 50 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C. y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.*

**ARTÍCULO 15.** El presente acto administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y contra el proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.9), dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

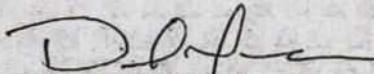
**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**  
Dada en Bogotá D.C. a los

  
Arq. **RUTH CUBILLOS SALAMANCA**  
Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C.



  
Arq. **Rolando Cuevas**  
Arquitecto

  
Ing. **Tatiana Reviakina**  
Ingeniera

  
Abg. **Daniel Murcia P.**  
Coordinador Jurídico

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los **26 SEP 2022**

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





## ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

## I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN: **lunes, 2 de diciembre de 2024**  
SOLICITANTE: **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS**

## II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:	<b>AKTIVO HAYUELOS (AKTIVO)</b>		
DIRECCIÓN:	<b>KR 81B 17-93</b>		
APARTAMENTOS:	<b>981</b>	CASAS:	<b>0</b>
		LOTES:	<b>0</b>
1. ÁREA DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):			<b>8.307 m<sup>2</sup></b>
2. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):			<b>4.582.623 \$/m<sup>2</sup></b>
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):			<b>47.248 m<sup>2</sup></b>
4. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):			<b>4.201.788 \$/m<sup>2</sup></b>

## III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m <sup>2</sup> (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	<b>\$ 38.070.000</b>	<b>805.744 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>19,2%</b>
6. COSTOS DIRECTOS:	<b>\$ 102.465.625</b>	<b>2.168.666 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>51,6%</b>
7. COSTOS INDIRECTOS:	<b>\$ 38.332.064</b>	<b>811.291 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>19,3%</b>
8. GASTOS FINANCIEROS:	<b>\$ 15.237.988</b>	<b>322.509 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>7,7%</b>
9. GASTOS DE VENTAS:	<b>\$ 4.421.367</b>	<b>93.577 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>2,2%</b>
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	<b>\$ 198.527.044</b>	<b>4.201.788 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

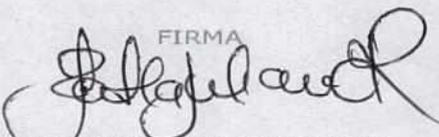
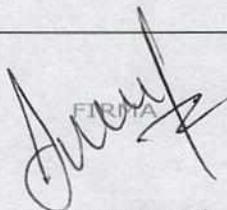
## IV. VENTAS (miles de \$)

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	<b>\$ 221.068.350</b>	12. UTILIDAD EN VENTA:	<b>\$ 22.541.306</b>	<b>10,2%</b>
----------------------------	-----------------------	------------------------	----------------------	--------------

## V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	<b>\$ 38.070.000</b>	<b>19,2%</b>
14. RECURSOS PROPIOS:	<b>\$ 15.736.539</b>	<b>7,9%</b>
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	<b>\$ 78.400.000</b>	<b>39,5%</b>
16. CRÉDITO PARTICULARES:	<b>\$ 0</b>	<b>0,0%</b>
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	<b>\$ 66.320.505</b>	<b>33,4%</b>
18. OTROS RECURSOS:	<b>\$ 0</b>	<b>0,0%</b>
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	<b>\$ 198.527.044</b>	<b>100%</b>

## FILA VALIDACIÓN

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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

FECHA: 11-10-2024

CÓDIGO PM05-FO124

VERSIÓN 7

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: AKTIVO HAYUELOS (AKTIVO)
ESTRATO: 4
DIRECCIÓN: No. de unidades de vivienda: 981
CONSTRUCTORA: KR 81B 17-93 CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ
FECHA (dd-mm-aa): 1/11/2024

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?

En caso de responder "si" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos: [ ] SI [ ] NO

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

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?

En caso de responder si, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC:35. [ ] SI [x] NO

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. [ ] SI [x] NO
200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña
Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C G-3.2 Estructura ecológica principal"

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

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

Seleccione de que tipos:

- \* Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. [ ]
\* Materias primas extraídas 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 orgánicos volátiles: 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 Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044. [ ]
\* Materiales que cumplen estándares 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 Carbón Building Commitment entre otros. [ ]

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Cimentación con placa aligerada de concreto reforzado

2.8. PILOTES

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

Pilotes preexcavados de diametro 0.60m, altura mínima de 55 metros.

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:  
Muros en concreto y en mampostería estructural de ladrillo y bloque a la vista  
Sistema industrializado de muros en concreto y mampostería estructural.  
Escaleras del punto fijo en concreto.

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA

SI  NO Tipo de ladrillo y localización:  
Muros en ladrillo rojo a la vista, bloque y concreto con acabado en graniplast

2.10.2. BLOQUE

SI  NO Tipo de bloque y localización:  
Muros internos en bloque No 4 o 5 según diseño

2.10.3. OTRAS DIVISIONES

SI  NO Tipo de división y localización:

2.11. PAÑETES

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

2.12. VENTANERÍA

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

Describa el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco): Aluminio crudo clor natural vidrio  
Espesor del vidrio: 4mm

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Muros en ladrillo rojo a la vista, bloque y concreto con acabado en graniplast, Ventanería en aluminio natural con alfajía y vidrio claro.

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:  
En cerámica

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde  SI  NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

Con losa en concreto debidamente impermeabilizada y NO transitable

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:  
En tablon de gres

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

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

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Estructura compartida para para agua potable y RCI operadas por bombas de presión fabricados en concreto y posteriormente impermeabilizados

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"  
 SI  NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?  
 SI  NO

**3. EQUIPOS Y DOTACIÓN**

3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características: 2 por torre Capacidad 8 personas Velocidad 1m/s con parada en cada piso
3.2. VIDEO CAMARAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.4. PARQUE INFANTIL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Un juego metálico en forma de casa con columpio.
3.5. SALÓN COMUNAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
3.6. GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
3.7. SAUNA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
3.8. TURCOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
3.9. PISCINA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Piscina para adultos (Dimensiones del espacio 27.14m x 8.85m)
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Seis (6) unidades incluidos dentro de la exigencia de visitantes
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	55 parqueaderos de visitantes incluidos 6 parqueaderos son para personas con movilidad reducida
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Planta eléctrica ubicada en sótano con suplencia para ascensores y bombas RCI
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> 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/m<sup>2</sup>\*k?  SI  NO

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

**4.4. CARPINTERÍA**

4.4.1. CLOSET  SI  NO Características y materiales a utilizar:

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS  SI  NO Características y materiales a utilizar:  
La puerta del baño social se entrega en madecor color ceniza de Pelikano o similar, con marco dilatado sin cabezal y cerradura de manija.

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:  
Lamina por su parte exterior, marco metálico y cerradura. El marco y la puerta van acabados con pintura blanca semi mate o similar.

**4.5. ACABADOS PISOS**

Materiales a utilizar :

4.5.1. ZONAS SOCIALES	Piso en losa de concreto a la vista sin mortero de nivelación.
4.5.2. HALL'S	Piso en losa de concreto a la vista sin mortero de nivelación.
4.5.3. HABITACIONES	Piso en losa de concreto a la vista sin mortero de nivelación.
4.5.4. COCINAS	Piso en losa de concreto a la vista sin mortero de nivelación.
4.5.5. PATIOS	Piso en losa de concreto a la vista sin mortero de nivelación.

**4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES**

Materiales a utilizar:

Muros en ladrillo rojo a la vista, bloque y concreto con acabado en graniplast

**4.7. ACABADOS MUROS**

Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES	El acabado de los muros interiores de los apartamentos es en ladrillo, bloque y concreto a la vista.
4.7.2. HABITACIONES	El acabado de los muros interiores de los apartamentos es en ladrillo, bloque y concreto a la vista.
4.7.3. COCINAS	El acabado de los muros interiores de los apartamentos es en ladrillo, bloque y concreto a la vista.
4.7.4. PATIOS	N/A

**4.8. COCINAS**

Características:

4.8.1. HORNO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
4.8.2. ESTUFA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
4.8.3. MUEBLE	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
4.8.4. MESÓN	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
4.8.5. CALENTADOR	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
4.8.6. LAVADERO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	

**4.9. BAÑOS**

- 4.9.1. MUEBLE  SI  NO
- 4.9.2. ENCHAPE PISO  SI  NO
- 4.9.3. ENCHAPE PARED  SI  NO
- 4.9.4. DIVISIÓN BAÑO  SI  NO
- 4.9.5. ESPEJO  SI  NO
- 4.9.6. SANITARIO AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.9. DUCHA AHORRADORA  SI  NO

Características:

Mesón de quartztone blanco polar o similar, con mueble inferior en madecor color coñac

---

El piso tendrá acabado en cerámica

---

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

---

Detalle del consumo Litros por Descarga: 4,8

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 4,1

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 8,3

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: 4,97

**4.10. ILUMINACION**

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

Características:

Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

**4.11. ILUMINACION NATURAL**

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

SI  NO

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

Características:

\_\_\_\_\_

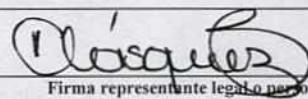
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

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

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



Firma representante legal o persona natural

CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PAGINA
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO		11001-3-23-2357	1
Acto Administrativo No. 11001-3-24-1424		FECHA DE RADICACIÓN	
		18-dic.-2023	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 28 JUN 2024		FECHA DE RDF	
FECHA DE EJECUTORIA: 30 OCT 2024		20-dic.-2023	
		CATEGORÍA: III	

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

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, CERRAMIENTO para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 81 B 17 93 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0000AAA Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50C2187388, Número de Manzana Catastral 025 y lote(s) de manzana catastral 001, Manzana Urbanística UNICA del Lote Urbanístico 1, correspondiente a la Urbanización CALLE 13 N°. 80-50 / AC 17 N°. 81B 50 (ACTUAL) (Localidad Fontibón). PARA EL PROYECTO AKTIVO HAYUELOS, EL CUAL SE DESARROLLA EN UNA EDIFICACIÓN DE 5 TORRES DE 19 PISOS Y 1 SOTANO, 3 EDIFICACIONES ADOSADAS EN 5 Y 1 PISO PARA SERVICIOS COMUNALES, PARA 981 UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS), CON 123 CUPOS DE PARQUEO PARA RESIDENTES, 55 CUPOS PARA VISITANTES QUE INCLUYEN 6 CUPOS CON DIMENSIONES PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA Y 706 CUPOS PARA BICICLETAS. Titular(es): CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS FIDEICOMITENTE FIDEICOMISO FAI EL MANANTIAL con NIT 900192711-8 (Representante Legal: VASQUEZ ROLDAN ISABEL CRISTINA con CC. 32562961). Constructor responsable: HERNANDEZ GUTIERREZ JUAN DIEGO con CC 89004058 Mat: 63202087079 QND. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO			
1.1 POT-UPZ	a. UPZ No: 112 (Granjas de Techo). Decr. 0522 DE 2006	b. SECTOR NORMATIVO: 2	c. USOS: UNICO
a. AREA ACTIVIDAD:	URBANA INTEGRAL	f. ZONA:	MULTIPLE
g. TRATAMIENTO:	DESARROLLO	h. MODALIDAD:	NORMAL
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: Baja	b. Encharcamiento: Alta-Media	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN:
	b. Desbordamiento: No	Romp Jarill: No	LACUSTRE ALUVIAL-300
	Av Torrenciales: Baja		

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO							
2.1 USOS				2.2 ESTACIONAMIENTOS			2.3 DEMANDA
DESCRIPCIÓN USO	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.	C
Vivienda Multifamiliar	Sí	No Aplica	981	123	55	706	4
Sistema: Agrupación	Total despues de la intervención:			123	55	706	
			981				

3. CUADRO DE AREAS											
3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		AKTIVO HAYUELOS								ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1	
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.								TOTAL	
LOTE	8307.47	VIVIENDA	47.248,23	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	47.248,23
SOTANO (S)	3009.64	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO	0.00	OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	2861.06	INSTIT / DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	41377.53	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	47248.23	TOTAL INTERVENIDO	47.248,23	0.00	0.00	0.00	47.248,23	0.00	0.00	0.00	47.248,23
LIBRE PRIMER PISO	5446.41	GESTION ANTERIOR					0.00				0.00
		TOTAL CONSTRUIDO					47.248,23				DEMOLICIÓN: 0.00
											M. LINEALES DE CERRAMIENTO: 254,29

4. EDIFICABILIDAD										
4.1 VOLUMETRÍA			4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO			
a. No PISOS HABITABLES	19		a. TIPOLOGÍA:		AISLADA		a. ANTEJARDÍN			
b. ALTURA MAX EN METROS	43.70		b. AISLAMIENTO		MTS		NIVEL		3.50 Y 3.00 MTS POR KR 81 B	
c. SOTANOS	1		CONTRA PREDIOS VE		NO APLICA		---		10.00 MTS POR KR 81 B	
d. SEMISOTANO	NO PLANTEA		CONTRA PREDIOS VE		NO APLICA		---			
e. No EDIFICIOS	1		CONTRA PREDIOS VE		NO APLICA		---		b. CERRAMIENTO	
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		CONTRA PREDIOS VE		NO APLICA		---		Altura: 1,60 / 180 mts - Longitud: 254,29 mts	
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	No		ENTRE EDIFICACIONE		22,66		T		c. VOLADIZO	
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No		ENTRE EDIFICACIONE		21,75		T		NO PLANTEA	
i. INDICE DE OCUPACION	0,11								NO PLANTEA	
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	1,36								d. RETROCESOS	
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			4.5 ESTRUCTURAS				h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS			
DESTINACIÓN	%	Mts	a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PILOTES		CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS				
ZONAS RECREATIVAS	103.42	8132.18	b. TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS DE CONCRETO DMO		0				
SERVICIOS COMUNALES	25.76	2025.56	c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última						
ESTACIONAM. ADICIONALES	0	0	d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo						
			e. ANALISIS SISMICO	Análisis dinámico elástico (Modal)						

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA  
 Planos Arquitectónicos (27) / Anexo Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (16) / Planos de Elementos No Estructurales (20) / Planos Estructurales (173)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

EL PREDIO CUENTA CON LICENCIA DE URBANISMO VIGENTE SEGÚN RESOLUCIÓN No 11001-1-22-3140 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2022 APROBADA BAJO LA NORMA DE LOS DECRETOS 190/04 Y 327/04. EL PROYECTO SE DESARROLLA EN LA UNIDAD PRIVADA (LOTE 1) DE LA AGRUPACIÓN DE LOTES MANANTIAL. EL AREA Y LINDEROS DEL PREDIO CORRESPONDEN CON LOS REGISTRADOS EN EL RESPECTIVO PLANO DE ALINDERAMIENTO.  
 EL PROYECTO CUENTA CON DISEÑO PARA VIVIENDA PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA DANDO CUMPLIMIENTO A LA NORMA REGLAMENTARIA SOBRE LA MATERIA Y SE DESARROLLA EN 12 UNIDADES ESTRUCTURALES.  
 SE GARANTIZA EL CUMPLIMIENTO DE LOS INDICES DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN PARA LA TOTALIDAD DEL LOTE UTIL DE VIVIENDA DE LA URBANIZACIÓN Y AGRUPACIÓN DE LOTES MANANTIAL (PROYECTO CENTRIKO Y AKTIVO), HACIENDO USO PARA EL INDICE DE OCUPACIÓN DEL 5% DEL EQUIPAMIENTO PREVISTO EN EL DEC. 327/04.  
 ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DE LAS NORMAS COLOMBIANAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10, EL CONSTRUCTOR QUIEN SUSCRIBE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DEBE CUMPLIR LO INDICADO EN A.1.3.6.5 DE NSR-10 Y ES EL RESPONSABLE DE QUE SU CONSTRUCCIÓN SE REALICE APROPIADAMENTE SEGÚN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR ES RESPONSABLE DE "QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON LA LEY 1798 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. INGENIERA ANA MARIA BADILO MUNERA CON MP. 05202-58004 ANT CUMPLE COMO REVISOR EXTERNO DE ACUERDO CON EL TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y DECRETO 017 DE DICIEMBRE DE 2017. SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H.2.2.3 ASESORÍA GEOTÉCNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.

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

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 181 DEL DECRETO LEY 0019 DE 2012, MODIFICATORIO DEL ARTÍCULO 83 DE LA LEY 388 DE 1997, PARA LA EXPEDICIÓN DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA, EN RAZÓN A QUE EL EFECTO POR DICHO CONCEPTO NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL MISMO.

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

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA
Alexandra Landeta T.P: 110386	Giovanni Vega T.P: 2520267201 CND	Catherine Cely T.P: 25152004-46451637	Juana Sanz T.P: 25700-23859	



CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Acto Administrativo No.

11001-3-24-1424

FECHA DE EXPEDICIÓN:

28 JUN 2024

FECHA DE EJECUTORIA

30 OCT 2024

No. DE RADICACIÓN

11001-3-23-2357

PÁGINA

2

FECHA DE RADICACIÓN

18-dic.-2023

FECHA DE RDF

20-dic.-2023

CATEGORÍA: III

## 7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00024320002656	21-jun.-24	47.502,52	\$1.678.068.000

## OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 472 del 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 del 2015.
- Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de (15) días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quién es el responsable de esta obligación y dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1796 de 2016.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. En particular debe ajustarse a los edificios abiertos al público a las disposiciones del artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC) 4140,4143,4145, 4201 Y 4349.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente en vigor.
- Dar cumplimiento a las disposiciones de Ecorranamiento y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
  - \* Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
  - \* Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
  - \* Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
  - \* Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
  - \* Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1, 15 del decreto nacional 1077 del 2015)
- El titular debe dar cumplimiento a las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos de compensación, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ellos haya lugar (numeral 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077, de 2015).
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme al Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
- Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
- Esta licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
- Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- En cumplimiento con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de ejecución de la misma.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento del Art. 132 del Decreto 555 de 2021 y el manual de espacio público adoptado por el decreto distrital 263 de 2023.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, o a la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).
- En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.
- Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5405 de 2018 y 5993 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones – CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.
- El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que ésta inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.
- El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 65 a 85 del Código Distrital de Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción, y dar cumplimiento a las disposiciones pertinentes del código nacional de policía.
- Las intervenciones en el espacio público con obras de infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones (Resolución 113583 de 2014 IDU).
- Las entidades competentes realizarán el respectivo control posterior a la localización de la industria. Además, dentro de los tres meses siguientes a la entrada en operación del uso industrial, el propietario deberá informar a las autoridades ambientales, riesgo y sanitarias, a efectos de validar el cumplimiento de la autodeclaración. Pasado el término previsto sin haber efectuado la información prevista, se entenderá el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la licencia urbanística.
- Cumplir con lo dispuesto en el Decreto 099 de 2024 en lo pertinente