SUBSECRETARIA DE INSPECCCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.	FECHA 07/06/2024 CÓDIGO PM05-FO86 VERSIÓN 16

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social	2. Identificación	Número
A & I INSTELMEC S.A.S	**NIT**	800033347-4

3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)	4. Identificación del representante legal	5. Registro para la enajenación de inmuebles
NIDIA MARCELA MARTINEZ LOPEZ	1014253719	2025020

6. Dirección	7. **Si autorizo a ser comunicado y/o notificado** al Correo electrónico:	8. Teléfono
CR 65 A 94 A 88	facturacion@instelmecsas.com	3183120173

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda	10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa
MIRADOR DEL ARRAYAN	2 BLOQUES

11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación:

11 **APARTAMENTOS VIP Vivienda de Interés Prioritaria más** 51 **APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social**

12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual)	13 Localidad – UPZ	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL
KR 99 # 153 A - 33	Suba - UPZ 27 SUBA	N/A

14. Estrato	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 13	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales Discapacidad Cero emisiones)
2		

16. Licencia de urbanismo	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción	Fecha de ejecutoria	Curaduría
11001-3-23-2295	24-SEP-2021	3	11001-3-24-1516	**02-dic.-2024**	3

18. Área del lote según licencia de construcción (m²)	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²)	20. Área a construir para esta radicación (m²)
1125.69	2312.58	2312.58

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

24. Chip(s)	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s)
AAA0136RWDE	050N00698050

26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto.
35**%** **$ $ 2.004.650.442**	**15-mar.-202**6

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

29. Tiene Gravamen hipotecario?	Escritura número	Fecha	Notaría
NO			

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

31. Tiene Fiducia de administración recursos?	Entidad Fiduciaria	Contrato	Fecha	Vigencia	Prórroga
NO					

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

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



NIDIA MARCELA MARTINEZ LOPEZ
Nombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°

400020250117

FECHA

10JUL2025

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:

31JUL2025



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

Observaciones: ACEPTO ENVIO DE NOTIFICACIONES AL CORREO ELECTRONICO ADJUNTO

IMPORTANTE:

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

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE:

1. **SOLICITANTE:** Escriba los datos del (los) solicitante(s), según se trate de persona natural o jurídica.

2. **IDENTIFICACIÓN:** Escriba el Número de Identificación Tributaria de la persona jurídica o el número de cédula de la persona natural que solicita el trámite

3. **REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Si el solicitante es una persona jurídica, escriba el nombre completo del representante legal.

4. **IDENTIFICACION DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Diligenciar la identificación del representante legal.

5. **REGISTRO PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES Nº:** Escriba el número que identifica a la persona natural o jurídica ante la Alcaldía Mayor como Enajenador de inmuebles. Este requisito debe realizarlo previo a este trámite, para su incorporación y activación en el sistema. Ingrese todos los registros cuando se presenta mas de un enajenador.

6. **DIRECCIÓN:** Escriba la dirección a la cual deben enviarse los oficios, notificaciones, requerimientos y demás comunicaciones que esta entidad requiere efectuar como ente de control.

7. **CORREO ELECTRÓNICO:** De conformidad con el artículo 56 C.P.A.C.A., elija libremente sí autoriza ser comunicado y/o notificado por vía electrónica de las actuaciones administrativas relacionadas con esta Radicación de documentos. Sí autoriza, será su responsabilidad consultar frecuentemente el Correo electrónico que suministró para que se entere de los Oficios o Requerimientos que le haga la entidad por este medio. Sí no autoriza, se le enviarán por escrito a la dirección que nos suministró en este formato.

   La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado tenga acceso al acto administrativo, es decir, que el mismo quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico, la entidad registrará la fecha y hora reportada en la confirmación de entrega del mensaje de datos, a través del cual se dispuso el acto en su buzón de correo electrónico.

   Por lo tanto el usuario se hace responsable de adoptar las medidas de seguridad idóneas para la administración de la cuenta de correo electrónico indicada, así como el manejo de la clave del mismo y de mantener el buzón con la capacidad suficiente para la recepción de actos administrativos que serán objeto de notificación, de la misma forma deberá informar en caso de que decida cambiar de correo electrónico para el proceso de notificaciones electrónicas.

   Nota: El correo diligenciado en esta casilla debe ser el mismo que se relacionó en el registro como enajenador.

8. **TELÉFONO:** Escriba el número de teléfono de contacto, con su extensión.

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA:

9. **NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA**: Señale el nombre completo que llevará el proyecto.

10. **ETAPA PARA ESTA RADICACIÓN:** Describa si las unidades de Vivienda de esta radicación corresponden a: Etapa(s), Bloque(s), Torre(s), Interior(es), Manzana(s), Supermanzana(s), etc. Ejemplo: Etapa 2 Torres 5 y 6. Sí se trata de una única etapa, escribir: única.

11. **NÚMERO y TIPO DE VIVIENDAS:**
    Primero indique la cantidad de viviendas, luego la clase de inmueble y finalmente clasifique por **tipo**, con base en el precio de venta de cada Vivienda, expresado en **smmlv** salarios mínimos mensuales legales vigentes y en caso de que su solicitud incluya más de un tipo de vivienda despliegue las pestañas adicionales indicando MAS y la información adicional que se requiera.

    Los tipos de Vivienda son:

VIP, es decir, **V**ivienda de **I**nterés **P**rioritario**,**	Cuyo precio de venta es **<= 90** smmlv;
VIS, Vivienda de **I**nterés **S**ocial,	Cuyo precio de venta es **> 90** y **<= 150** smmlv;
Vivienda de **I**nterés **S**ocial con renovación urbana	Cuyo precio de venta es **> 150** y **<= 175** smmlv;
Vivienda no VIS/VIP	Vivienda con precio de venta **> 175** smmlv.
Vivienda Colectiva	Puede desarrollarse en un área habitable en un rango de 18 a 36 metros cuadrados por unidad.
Solución Habitacional con Servicios	Vivienda con un área habitable de mínimo 18 metros cuadrados por unidad, destinada a estudiantes, personas mayores y personas vulnerables que requieran servicios de cuidado –formativos, asistenciales y/o médicos- y para los cuales se requiere, con destino a servicios del cuidado,

de áreas adicionales del equipamiento comunal privado necesarias para el grupo social residente.

Ejemplo: El proyecto de vivienda o etapa objeto de esta radicación, podría tener: **24 Apartamentos VIP más 158 Apartamentos VIS más 7 Casas No VIS/VIP.**

Nota: En el caso de que no se requiera añadir más tipos de vivienda, se deberán seleccionar las casillas en blanco.

12. **DIRECCIÓN DEL PROYECTO (NOMENCLATURA ACTUAL):** Escriba la dirección del proyecto, utilizando la actual nomenclatura.

13. **LOCALIDAD - UPZ**: Señale la localidad y el número y nombre de la **U**nidad de **P**laneamiento **Z**onal UPZ donde se ubica el proyecto, este debe coincidir con el que aparece en la licencia de construcción aprobada con el decreto 190 de 2004. Si diligencia esta casilla deberá diligenciar N/A la casilla 13.1

13.1 **UPL (DECRETO 555 DE 2021)** Cuando su licencia es aprobada con la normativa del decreto 555 escoja la UPL donde se ubica su proyecto, la cual debe coincidir con la nombrada en el acto administrativo. Si diligencia esta casilla deberá diligenciar N/A la casilla 13.

14. **ESTRATO**: Indique el estrato socioeconómico correspondiente al proyecto de vivienda.

15. **NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS**: Diligencie los estacionamientos correspondientes a automóviles Privados y/o estacionamientos Comunales y/o visitantes en una sola casilla de acuerdo con el decreto 190 de 2004, todos los garajes que pertenecen a esta radicación. Sí se trata de una etapa única (ítem 10) éste debe coincidir con los garajes aprobados en la licencia de construcción.

15.1 Si el proyecto fue aprobado con el Decreto 555 de 2021 diligencie de acuerdo con lo aprobado en la licencia de construcción los estacionamientos correspondientes a automóviles: convencionales, discapacidad y cero emisiones. Sí se trata de una etapa única (ítem 10) éste debe coincidir con los garajes aprobados en la licencia de construcción.

16. **LICENCIA DE URBANISMO:** Indique el número de la licencia de urbanismo, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Indique que no aplica en caso de que no se haya tramitado licencia de urbanismo.

17. **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** Señale el número de la licencia de construcción, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Esta aparece en la parte superior del acto administrativo. Ejemplo: **LC-14-3-0111** En el caso que haya tenido modificación indique el número y fecha de la última licencia. Cuando se trate de venta de lotes solamente, indique que no aplica.

18. **ÁREA DEL LOTE SEGÚN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m²)**: Es la cifra en metros cuadrados correspondiente al área del terreno, según la licencia de construcción, donde se construyen las unidades de vivienda.

19. **ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN, SEGÚN LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m²):** Señale el área total construida o a construir en metros cuadrados, correspondiente al total aprobado en la licencia de construcción.

20. **ÁREA A CONSTRUIR PARA ESTA RADICACIÓN (m²):** Cuando la presente radicación aluda a una parte de las unidades aprobadas en la licencia de construcción indique el área proporcional que corresponde solo a esas unidades. De lo contrario, este dato coincidirá con el numeral anterior.

21. **AFECTACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA**: Señale según el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 190 de 2004, si el terreno donde se desarrollará el proyecto de vivienda presenta riesgo por remoción en masa, y si es así, señalar su clasificación. Indicar si se requiere o no ejecutar obras para mitigar el riesgo. (Artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004, artículo 22 del Decreto Nacional 1469 de 2010), si su proyecto fue aprobado con el decreto 555 de 2021 escoger la opción N/A.

22. **AVANCE FISICO DEL LAS OBRAS DE MITIGACION DEL RIESGO:** Señalar el porcentaje de avance físico de las obras de mitigación de riesgos ejecutado para todo el proyecto o para la proporción correspondiente a las unidades para las cuales se solicita la radicación, según se trate de todo o parte del proyecto aprobado bajo el decreto 190 de 2004; si su proyecto fue aprobado con el decreto 555 de 2021 escribir N/A.

23. **OFICIO DE AVAL:** Señalar el número de radicación del oficio por medio del cual la Subdirección de Prevención y Seguimiento, de la Secretaría Distrital del Hábitat, otorgó el aval para la radicación de documentos en el cual se verifica el cumplimiento al Artículo 141 del Decreto 190 de 2004.

24. **CHIP(S):** Indique el CHIP del predio o de los predios matrices sobre los cuales se desarrollará el proyecto o la parte del proyecto que se radica.

25. **MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S**): Indique el(los) número(s) de la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) del(los) inmueble(s) donde se desarrollará el proyecto de vivienda.

26. **PORCENTAJE Y VALOR DEL AVANCE EJECUTADO CON BASE EN LOS COSTOS DIRECTOS**: Indique el porcentaje y el valor monetario en pesos del avance de la obra ejecutado, calculando, los costos directos invertidos a la fecha sobre los costos directos totales del proyecto objeto de esta radicación.

27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto de vivienda. Ingrese día – mes y año (avance al siguiente campo con el tabulador)

28. **¿ESTARÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL?**: Señale si el proyecto **estará sometido** o no a propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley 675 de 2001. En caso afirmativo y si ya se elevó a escritura pública indicar el documento, el año y la notaría correspondiente, de lo contrario, dejar en blanco los espacios.

29. **¿TIENE GRAVAMEN HIPOTECARIO?:** Señale si sobre el inmueble en el cual se desarrolla el proyecto pesa o no un gravamen hipotecario, En caso afirmativo indicar la escritura, el año y la notaría correspondiente. Si se encuentra en trámite, elija la opción en trámite.

30. **¿EXISTE PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDUCIARIO?**: Señale si se ha constituido un patrimonio autónomo a través de una fiduciaria que detenta la titularidad de los inmuebles. En caso afirmativo indique el nombre de la entidad fiduciaria, la escritura de constitución, el año y la notaría.

31. **¿EXISTE FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS?**: En caso de existir encargo fiduciario para administrar los recursos durante la preventa, indique el nombre de la entidad fiduciaria, el número del contrato, la fecha hasta la cual está vigente y la fecha de la prórroga si la hubiere.

FORMA DE PRESENTAR LOS DOCUMENTOS:

- Se debe armar un expediente en una carpeta celuguía, en estricto orden según se este formato, foliado a lápiz en la parte superior derecha de cada hoja o plano en el sentido de lectura del documento.

- Para el caso de los planos se debe foliar en la esquina superior derecha del plano plegado, desde la primera hasta la última hoja. Los planos deben presentarse teniendo en cuenta la norma ICONTEC NTC 1687.

- Los documentos presentados deben corresponder exclusivamente al proyecto presentado.

- Deben presentarse dos originales del formato de radicación de documentos, impresos en **FORMATO OFICIO**. Sólo se folia uno de los formatos.

La documentación debe ser suscrita por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica o el apoderado.

ACERCA DE LOS DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN

Deben anexarse los **modelos de contratos de promesa de venta, de minuta de escritura y/o de cualquier otro** que se vaya a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes. En los modelos se debe pactar la obligación de entregar el inmueble dotado de los servicios públicos debidamente cancelados y el desenglobe de las unidades del proyecto.

Si el inmueble se encuentra gravado con hipoteca se debe incluir dentro de los modelos presentados la obligación del acreedor hipotecario de liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte a cada lote o construcción. De acuerdo con el Artículo 9 de la Ley 66 de 1968, cuando el solicitante es diferente al titular del derecho de dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, este último deberá coadyuvar la solicitud y será solidariamente responsable con el solicitante de las obligaciones contraídas.

Quien coadyuva no queda facultado por este solo hecho para firmar promesas de venta, minutas de escritura, recibir dineros del público o desarrollar cualquiera de las actividades de enajenación estipuladas en el artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979. Para tal efecto, el coadyuvante debe solicitar conjuntamente la radicación, presentando los documentos relacionados en este formato. En el oficio de coadyuvancia se debe aclarar si quien coadyuva ejercerá cualquiera de las actividades mencionadas o trasladará la titularidad del dominio al solicitante de la radicación.

Para los soportes contables, del presupuesto de ingresos e inversión de los recursos y el flujo de caja del proyecto, debe tenerse en cuenta:

Allegar siempre el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integrales con sus revelaciones, no mayor a tres meses.

De acuerdo con la forma como se estipulen los ingresos en el formato de Presupuesto Financiero aportar:

Para **crédito bancario**: Certificación del crédito en formato oficial, prorratas y/o carta de aprobación del crédito, o indicación del cupo, según el caso.

Para **ventas del proyecto**: Cuando medie una entidad fiduciaria, remitir copia del encargo fiduciario y/o del contrato o escritura de fiducia mercantil, estado de cuenta del fideicomiso y/o informe de la fiduciaria sobre número de adherentes al encargo y el saldo monetario.

Para **créditos de particulares**: Informe del Contador sobre el ingreso de los recursos y su destino, para créditos futuros acreditar el compromiso de financiamiento de los socios o particulares y su destino.

Para **otros recursos**: Acreditar los soportes respectivos y/o justificar el criterio para establecer la viabilidad del recurso, tales como documento de consorcio, unión temporal, cuentas en participación, etc.

Aportar la **Información de Ventas** con el valor estimado de venta de cada uno de los inmuebles para los cuales se solicita la radicación, en el formato oficial.

Se entiende por **licencia urbanística** las licencias de urbanismo, parcelación, subdivisión, construcción e intervención y ocupación de espacio público de acuerdo con lo establecido en los artículos 1 y 2 del Decreto Nacional 564 de 2006. Alude al proyecto original con todas sus modificaciones, acompañada de sus respectivos **planos arquitectónicos** tipo, sin perjuicio de que, en ejercicio de sus facultades de inspección, vigilancia y control, la Entidad pueda requerir la presentación de los demás planos y documentos que hacen parte integral de la licencia. Deberá anexarse tanto la licencia de urbanismo como la de parcelación, subdivisión, construcción o intervención y ocupación de espacio público, si existieren según el caso.

Si el predio se encuentra ubicado en zona de amenaza por remoción en masa media y/o alta. Se debe incluir el oficio de aval emitido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat, en trámite previo a esta radicación así:
En los casos en que el proyecto se encuentre localizado en zona de amenaza media y/o alta por fenómenos de remoción en masa, La Subdirección de Prevención y Seguimiento verificará el cumplimiento al Artículo 141 del decreto 190 de 2004, Para tal fin, el enajenador deberá solicitar por escrito visita y/o pronunciamiento radicando lo siguiente:
1. Copia de la licencia de urbanismo del proyecto.
2. Copia de la licencia de construcción del proyecto (NO incluir planos solo copia del acto administrativo),
3. Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa, el cual debe ser copia fiel del original firmado y debe contar con todos los anexos (estos deberán incluir planos y carta de responsabilidad debidamente firmados),
4. Concepto favorable del IDIGER o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación.
5. Planos urbanísticos de localización de las etapas del proyecto.

Nota: En caso de no haber tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito, dentro de la solicitud, con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.

El interesado deberá tener aval antes de realizar la solicitud de radicación de documentos para enajenación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 141 del Decreto 190 de 2004 y los artículos 9 y 10 de la Resolución SDHT 927 de 2021.

SOLICITUD	DÍA	MES	AÑO
#22885	27	03	2025

Secretaria Distrital del Hábitat

Radicación de documentos para la enajenación de inmuebles

Radicado	1-2025-36759
Fecha radicado	2025-07-10
Realizado por	JUAN ROCHA
Identificación	CC 80076449
E-mail	contabilidad@instelmecsas.com
Proyecto	MIRADOR DEL ARRAYAN
Dirección	CARRERA 99 # 153 A - 33
Teléfono	3164706716
CHIP	AAA0136RWDE
Matrícula	50N698050

Información del proyecto	
Identificación	800033347
Propietario del proyecto	A & I INTELMEC SAS
Nombre del proyecto	MIRADOR DEL ARRAYAN
Dirección del proyecto	CARRERA 99 # 153 A - 33
Número de contacto	3164706716

REVISIÓN CALIFICADA	
1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS	
Validar que el registro se encuentra activo en SIDIVIC	Si
El mismo proyecto o etapa no tiene radicación de documentos vigente (Ver SIVIDIC)	Si
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto	
Expedición no superior a 3 meses.	Si
Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio.	Si
El solicitante es único titular del dominio.	Si
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes	
Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Módelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga a sus veces, o cumunicación escrita que indique que para el caso no aplica	Si

Aporta modelo de minuta de escritura	Si
La información corresponde al proyecto	Si
Identifica al (los) enajenante(s).	Si
El (los) enajenante(s) coincide(n) con quien(es) solicita(n).	Si
Cuando existe fiducia de administración inmobiliaria, coinciden el responsable de la enajenación y quien solicita la radicación	Si
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca	
Formato certificación entidad financiera - PM05-FO125 y prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	Si
Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	Si
Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al solicitante.	
Se expresa textualmente la intención de coadyuvar.	Si
Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	Si
Presupuesto financiero de ingresos y gastos y de flujo de caja con sus soportes.	
Presupuesto Financiero PM05-FO121 Anexo Financiero - Sección B	Si
Información coherente con los demás soportes.	Si
Formato Flujo de caja PM05-FO121 Anexo Flujo - Sección A	Si
Soportes contables: Estados financieros (Balance general, Estado de resultados con sus respectivas notas) menor o igual a 2 meses a la fecha de radicación	Si
Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, cuando sea el caso.	Si
El estado de cuenta alude al contrato fiduciario del proyecto a radicar.	Si
Soporte créditos particulares y/o financieros.	Si
Créditos de particulares certificados por Contador público o aparecen en las notas contables	Si
Créditos de particulares inducando su destino.	Si
Formato Presupuesto de ventas PM05-FO121 Anexo Ventas - Sección C	Si
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados (planos digitalizados en formato PDF 300 dpi).	
Licencia de urbanismo ejecutoriada si aplica para el caso.	Si
Licencia(s) vigente(s), si el proyecto no está en 100% de avance fisico de obra.	Si
La licencia corresponde al proyecto	Si
El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción	Si
Planos arquitectónicos correspondientes a la licencia y con el sello de la Curaduría.	Si
Formato especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124	Si
En casos de afectación por remoción en masa media o alta, cuenta con oficio de aval para la radicación con el Vo. Bo. del profesional de Hábitat que verifica las obras del FOPAE (o IDIGER)	Si
Forma de presentar los documentos	
Documentos ordenados y sin mutilaciones	Si
Ausencia de tachones y/o enmendaduras.	Si

Todos los campos pertinentes diligenciados.	Si
Los datos del formato de radicación corresponden a los documentos anexos.	Si
Documentos debidamente firmados.	Si
Documentos legibles.	Si
El formulario de solicitud del trámite fue diligenciado de manera correcta	Si

OBSERVACIÓN DEVOLUCIÓN

Maria: Cordial saludo,

En el marco de la revisión documental correspondiente al proyecto Mirador del Arrayán, y en cumplimiento de los lineamientos establecidos por la normativa aplicable, se requiere la subsanación de las siguientes observaciones con el fin de dar continuidad al trámite:

1. Formato PM05-F086
Se solicita la corrección de los siguientes aspectos:

Casilla 5: Debe incluir el número de registro de enajenador, correspondiente a 2025020.

Casilla 7: Debe indicarse expresamente la aceptación del envío de notificaciones al correo electrónico adjunto.

Casilla 26: La información registrada no concuerda con la consignada en el formato PM05-F0121. Se requiere verificar y ajustar para garantizar coherencia entre los documentos.

2. Formato PM05-F0121

Se recomienda la lectura del instructivo oficial del formato antes de su diligenciamiento.

No debe modificarse ni desprotegerse el archivo digital original.

Se debe adjuntar el Anexo C, requerido como parte del contenido obligatorio del formato.

Se informa que la revisión completa del documento solo podrá realizarse una vez se adjunten los estados financieros exigidos.

3. Documentación adicional requerida
Para la conformación completa del expediente, se solicita adjuntar los siguientes documentos:

Copia de los actos administrativos previos relacionados con la licencia de construcción del proyecto.

Modelo de minuta de escritura .

Estados financieros con fecha de corte no superior a tres (3) meses previos a la radicación.

Tarjeta profesional del contador responsable de la elaboración de los estados financieros.

Planos arquitectónicos debidamente sellados por la curaduría urbana correspondiente.

Se agradece remitir los documentos y realizar los ajustes solicitados en el menor tiempo posible, a fin de continuar con el estudio técnico y jurídico del proyecto.

JUAN: Cordial saludo,
FORMATO PM05-F086
CASILLA 5: se incluye el número de registro de enajenador correspondiente 2025020
CASILLA 7: se ajusta con la expresión de aceptar envío de notificaciones..
CASILLA 26: en la casilla se ajustan los datos ingresados para que concuerden con el formato PM05-F0121.
FORMATO PM05-F0121
Se adjunta el formato completo con el presupuesto de ventas.
DOCUMENTACION ADICIONAL REQUERIDA
Se anexa los actos administrativos previos relacionados con la licencia de construcción del proyecto
Se adjunta tarjeta profesional del contador responsable de la elaboración de los estados financieros.
Se confirma que los planos arquitectónicos sellados por curaduría correspondiente estaban anexos, se anexa plano urbanístico sellado por la curaduría correspondiente

Maria: Cordial saludo,

Se informa que se generó una nueva revisión de la radicación de documentos, en la cual se evidencia que las observaciones previamente señaladas aún persisten. Por tal motivo, me comuniqué al número registrado en la casilla 8 del formato PM05-F086 (3183120173), contactando a la señora Natalia Rocha, quien manifiesta ser la gerente administrativa del proyecto.

En ese sentido, se confirma que el día 25 de abril de 2025 a las 9:00 a.m. se llevará a cabo una reunión virtual con el fin de aclarar dudas puntuales relacionadas con las observaciones realizadas y avanzar en su subsanación.

A continuación, se comparte el enlace para el ingreso a la reunión:

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 25061926401163387 86 **Nro Matrícula: 50N-698050**

Impreso el 19 de Junio de 2025 a las 12:12:42 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 08-04-1983 RADICACIÓN: 83034473 CON: DOCUMENTO DE: 14-12-1993
CODIGO CATASTRAL: **AAA0136RWDE**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = =

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-01-1997 Radicación: 1997-5218

Doc: ESCRITURA 00106 del 30-12-1996 NOTARIA 62 de SANTAFE DE BOGOTA, D. C. VALOR ACTO: $10,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: HOYOS PRIETO GONZALO CC# 4310867

A: SOCIEDAD ALBERTO ROCHA O & CIA LIMITADA **NIT# 8000479768 X**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 31-05-2001 Radicación: 2001-28574

Doc: ESCRITURA 618 del 17-05-2001 NOTARIA 62 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 915 OTROS ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: SOCIEDAD ALBERTO ROCHA O & CIA LIMITADA **NIT# 8000479768 X**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 31-05-2001 Radicación: 2001-28574

Doc: ESCRITURA 618 del 17-05-2001 NOTARIA 62 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $127,867,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA *MODO DE ADQUIRIR*

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SOCIEDAD ALBERTO ROCHA O & CIA LIMITADA **NIT# 8000479768**

A: CONSTRUCTORA C R D LTDA. **NIT# 8300853942 X**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-08-2017 Radicación: 2017-53835

Doc: ESCRITURA 2532 del 26-07-2017 NOTARIA ONCE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $1,611,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCTORA CRD S.A NIT. 8300853942

A: A & INSTELMEC S.A.S **NIT# 8000333474 X**

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 11-10-2019 Radicación: 2019-65812

Doc: ESCRITURA 3577 del 26-09-2019 NOTARIA ONCE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION RESPECTO A CITAR CORRECTAMENTE LOS LINDEROS DEL PREDIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: A & INSTELMEC S.A.S **NIT# 8000333474**

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-03-2021 Radicación: 2021-15760

Doc: OFICIO 6195 del 04-03-2021 UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS: 0964 RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS SEGUN

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 25061926401163387 86 **Nro Matrícula: 50N-698050**

Impreso el 19 de Junio de 2025 a las 12:12:42 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CERTIFICACION CATASTRAL EL AREA ACTUAL ES 1465,1 M2

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE ORIP

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-9489 Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 11-02-1997

NIT. DE LA RAZON SOCIAL INCLUIDO VALE TC.981-97.

= = = =

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO ---------- MIRADOR DEL ARRAYAN
KR 99 # 153 A – 33 BOGOTA D.C.

Entre los suscritos a saber: de una parte**, Juan Camilo Rocha Diaz** mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80,076.449 de Bogotá, actuando en calidad de Representante Legal de la sociedad **A & I INSTELMEC SAS,** con domicilio principal en Bogotá, identificada con el NIT: 800.033.347-4, sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se llamara la **PROMITENTE VENDEDORA,** y **de otra parte: ----------** , mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. ---------- de Bogotá y ---------- identificada con cedula de ciudadanía No. ---------- de Bogotá, de estado civil ----------, quienes en adelante y para los efectos del presente contrato se llamará (n) el (los) **PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES),** con el presente documento hacemos constar que hemos celebrado un contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA contenido en las siguientes clausulas y en lo no previsto en ellas por la Ley Colombiana:

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO: LA PROMITENTE VENDEDORA, promete vender a el (los) **PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES),** quienes se obligan a comprar a aquella, el derecho, dominio y la posesión que la primera tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: **APARTAMENTO ---------- (-----)** que hace parte de la **PROPIEDAD HORIZONTAL** conocida como **MIRADOR DEL ARRAYAN KR 99 # 153 A – 33 BOGOTA D.C.**. ----------
---

El inmueble prometido en venta se identifica así: **APARTAMENTO ---------- (------)** que cuenta con la matricula inmobiliaria No. 50C- 0000000, está ubicado en el piso --------- (----) del Edificio que tiene su acceso por la KR 99 # 153 A – 33 de Bogotá D.C. Tiene un área construida de ---------- metros cuadrados (-------- M2.), de los cuales ----------
--metros cuadrados (------- M2.) corresponden al área privada, y ---------- metros cuadrados (-------- M2) corresponden al área común de ductos, muros estructurales y divisorios, los cuales aunque se encuentran en el interior de la unidad privada no se pueden modificar, ni demoler dado su carácter estructural; su altura libre aproximada es de dos punto cuarenta metros (2.40 mts.), su coeficiente en la copropiedad es del ---------- por ciento (----%), sus linderos figuran en el plano de propiedad horizontal, y son:

NADIR. – con placa común de concreto que lo separa del ---------- piso.
CENIT. - con placa común de concreto que lo separa del ---------- piso.
Este apartamento cuenta con las siguientes dependencias que se le asignan:
DEPENDENCIAS PRIVADAS. ----------
DEPENDENCIAS COMUNES. - Se le asigna uso común a las siguientes zonas: muros, columnas, ducto, fachada, entrepiso.
DEPENDENCIAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO: Ninguna.

No obstante el área antes señalada, el apartamento se promete en venta como cuerpo cierto, tal y como lo conoció (eron) el (los) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), pues el edificio del que hace parte el apartamento se encuentra totalmente construido y terminado.

DEPENDENCIAS: Hall, salón-comedor-cocina, ---- alcoba, --- baño.----.

El predio de mayor extensión al cual pertenece el apartamento prometido en venta, se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 50N-698050, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte y tiene las siguientes características:

El lote de terreno SITUADO EN EL ANTIGUO MUNICIPIO DE SUBA, HIZO PARTE DE OTRO DENOMINADO SAN JUANITO CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 1.467,80 M2 Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE COLINDA CON PROPIEDAD DE CARMEN CAITA DE MORALES EN EXTENSION DE 75.07 METROS CON ZANJA DE POR MEDIO DE AMBOS COLINDANTES, ORIENTE: EN EXTENSION DE 20.00 METROS COLINDANDO CON PROPIEDAD DE DOMINGO ROJAS CAMINO PUBLICO DE POR MEDIO DE AMBOS COLINDANTES SUR: EN EXTENSION APROXIMADA DE 71.71 METROS COLINDANDO CON EL RESTO DEL LOTE DE SAN JUANITO QUE SE RESERVA EL VENDEDOR OCCIDENTE: EN UNA EXTENSION DE 6.25 METROS Y CON PROPIEDAD DE MATILDE CAITA DE 14.36 MTS. ZANJA AL MEDIO DE AMBOS COLINDANTES Y ENCIERRA.- ///DE ACUERDO A CERTIFICACION CATASTRAL ESPECIAL Y PLANO APORTADO EL AREA ACTUAL ES DE 1465,1 M2.

SEGUNDA.- TITULOS DE ADQUISICIÓN: LA VENDEDORA adquirió el inmueble de mayor extensión del cual forma parte el apartamento objeto de este contrato, a través de la escritura pública número 2532 otorgada el 26 de julio de 2017 en la Notaría Once del Círculo de Bogotá

D.C., debida y legalmente inscrita en el folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-698050 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte por compra que realizara a constructora CRD S.A.

TERCERA.- DOMINIO Y LIBERTAD: **LA PROMITENTE VENDEDORA,** se obliga a transferir el inmueble en venta libre de demandas civil, censos, arrendamientos por escritura pública, anticresis, embargos, condiciones resolutorias derechos de usufructos, uso, habitación o gravámenes diferentes de los que surgen del régimen de propiedad horizontal al cual está sometido el inmueble; en todo caso saldrá al saneamiento de conformidad con lo prescrito por la ley. **PARAGRAFO** Así mismo **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a entregar el inmueble a paz y salvo de impuestos, tazas, contribuciones de valorización hasta la firma de la presente promesa de compraventa.

CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio acordado por los contratantes es de ------- SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES **(XX SMLMV.)** cantidad que a el (los) **PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** pagará (n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** así: **A)** Un primer contado al momento de la firma del presente contrato por un porcentaje del **XX%** del valor total del inmueble **B)** Un segundo contado por un porcentaje del **XX%** del valor total del inmueble **C)** Un tercer contado por el saldo a más tardar el día -------de -------- de -------- **,** con el producto del desembolso de un crédito otorgada por cualquier entidad financiera a el (los) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), entendiéndose que si para la fecha antes señalada, a el (los) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), no ha (n) recibido respuesta afirmativa sobre el otorgamiento del crédito, deberá (n) pagar dicha suma con recursos propios. Si recibió (eron) respuesta afirmativa, pero por cuestiones de trámite el desembolso no se puede hacer por tarde en dicha fecha, deberá (n) reconocer y pagar intereses a la tasa del uno por ciento (1%) por el tiempo que dure el retardo. **PARAGRAFO:** Para todos los efectos el valor del salario mínimo será el correspondiente para la fecha en la que se deba realizar el correspondiente pago.

QUINTA ESCRITURACION. La escritura pública que dé cumplimiento a la presente promesa, se otorgara a las ---------- A.M. del día --------- de ------- de 20----, en la Notaria --------- del Círculo de Bogotá. En el evento que para la consecución del crédito el (los) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) tenga (n) que hipotecar el inmueble, la Escritura Pública se otorgará a más tardar a las ---------- A.M. del día --------- de ------- de 20----, en misma la Notaria --------- del Círculo de Bogotá.

SEXTA ENTREGA DE EL INMUEBLE: LA PROMITENTE VENDEDORA hará la entrega real y material del inmueble objeto de esta promesa a el (los) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) el día que se otorgue la Escritura Pública con la que se da cumplimiento al presente contrato de promesa. (La entrega se podrá pactar de otra forma de acuerdo con lo que se convenga entre las partes).

SEPTIMA. SERVICIOS PUBLICOS: El inmueble prometido en venta cuenta con los servicios públicos domiciliarios de Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado, y Gas Natural, los cuales estarán independizados ante la respectiva empresa prestadora de cada servicio. En consecuencia, el costo por el consumo de los servicios públicos, que facture la empresa prestadora, será a cargo del (los) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) a partir de la fecha de entrega del inmueble. Igualmente serán de cargo del (los) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) los impuestos y las cuotas de administración del inmueble que se causen a partir de la fecha de entrega del inmueble**. PARAGRAFO:** En el evento que alguna o algunas de las empresas prestadoras del servicio público domiciliario por trámite interno demoren en la individualización del servicio público, (los) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obligan a pagar la prorrata correspondiente del servicio público domiciliario hasta la individualización del servicio público.

OCTAVA. GARANTIA LEGAL: En cumplimiento de lo establecido en el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, la PROMITENTE VENDEDORA – CONSTRUCTORA garantiza la estabilidad de la obra por el término de diez (10) años, para tal efecto otorgará la póliza respectiva; así mismo garantiza los acabados por el término de un (1) año.

NOVENA. DESENGLOBE DEL INMUEBLE: La promitente vendedora – constructora, se obliga a adelantar ante las autoridades competentes, los trámites que sean necesarios para lograr el desenglobe del inmueble vendido, a fin de que éste obtenga su identificación catastral individual.

DECIMA. CLAUSULA PENAL: En caso de incumplimiento total o parcial, de las obligaciones previstas en el presente contrato, la parte incumplida pagará a la parte cumplida, sin necesidad de requerimiento alguno ni constitución en mora, una cantidad equivalente al 20% del valor del contrato, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación de que se trate y/o de la indemnización por los daños reales que se demuestren, si estos fueren superiores.

DECIMA PRIMERA. GASTOS: Los gastos notariales que ocasione el otorgamiento de la escritura pública de venta serán sufragados por partes iguales entre el (los) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)Y **LA PROMITENTE VENDEDORA.** El Impuesto de Registro (Beneficencia) y los Derechos de Registro serán asumidos en su totalidad por el (los) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)

DECIMA SEGUNDA. CUOTAS PROVISIONALES DE ADMINISTRACIÓN: Las partes acuerdan que una vez LA PROMITENTE VENDEDORA le haga entrega real y material de(los) inmueble(s) objeto de la venta, a el (los) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), este (os) contribuirá (n) mensualmente con una cuota de administración que se liquidará con base en el coeficiente de participación del (los) inmueble(s) objeto de la promesa de compraventa en la copropiedad, teniendo como base para el año 2025 la suma de xxxxxxxxx MILLONES DE PESOS ($xxxxxxx). Esta suma se incrementará cada inicio de año en un porcentaje igual al del aumento del salario mínimo legal, decretado por el gobierno nacional para dicho año, mientras la Asamblea de Copropietarios no decida cosa distinta.

PARÁGRAFO PRIMERO. Los pagos se deberán realizar por anticipado en los primeros 10 días calendario de cada mes por medio de consignación en la cuenta bancaria que señale la PROMITENTE VENDEDORA. De no realizarse los pagos dentro el término antes señalado, se deberán reconocer y pagar intereses de mora.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Una vez que la constructora-vendedora entregue la administración al administrador que elijan los copropietarios, el recaudo de las cuotas de administración estará a cargo de la nueva administración, de acuerdo con los montos y parámetros que establezca la Asamblea General de Copropietarios.

DECIMA TERCERA. DOMICILIO CONTRACTUAL: Para todos los efectos jurídicos derivados del presente contrato, las partes fijan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá y recibirán notificación en las siguientes direcciones
PROMITENTE VENDEDORA: Cr 65 94A 75 Administración.
PROMITENTES COMPRADORES: ----------

DÉCIMA TERCERA. MODIFICACIONES. Los contratantes acuerdan que cualquier modificación que se le haga al presente contrato, deberá constar por escrito, pues lo que no conste de esta forma, carecerá de validez y no tendrá obligatoriedad para las partes.

Para constancia se firma por las partes intervinientes en la ciudad de Bogotá, a los --------- (---) días del mes de ---- de ------, en dos (2) copias iguales.

La promitente vendedora

Juan Camilo Rocha Diaz
No. 80,076.449 de Bogotá
Representante Legal
A & I INSTELMEC SAS
NIT: 800.033.347-4
PROMITENTE VENDEDORA

Los promitentes Compradores

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.C. No. ----------

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.C. No. ----------

REPÚBLICA DE COLOMBIA

BOGOTÁ - DISTRITO CAPITAL

NOTARÍA ---------- (------) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: ----------

DE FECHA: ----------

PRIMER ACTO

----------COMPRAVENTA----------

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C

CÉDULA CATASTRAL: ----------

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

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: **APARTAMENTO---------- (----) QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO MIRADOR DEL ARRAYAN – PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en la CARRERA NOVENTA Y NUEVE (KR. 99) NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y TRES A – TREINTA Y TRES (153A – 33) DE LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, REPUBLICA DE COLOMBIA – PROPIEDAD HORIZONTAL.** ----------

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: **SI ( ) NO ( )**

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO: **COMPRAVENTA** ----------

CÓDIGO: **0125** ----------

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: ----------

VENDEDOR(A)(ES): ----------

A & I INSTELMEC SAS, identificada con NIT. 800.033.347-4 ----------

Debidamente Representada por ---------- identificado(a)

con C.C. No. ---------- expedida en_____.

COMPRADOR(ES):----------

---------- identificado(a) con C.C. No. ---------- expedida en Bogotá D.C.

---------- identificado(a) con C.C. No. ---------- expedida en Bogotá D.C.

VALOR DEL ACTO: ----------**MONEDA CORRIENTE ($----------)**

----------**SEGUNDO ACTO**----------

---------**CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA**----------

---

MATRÍCULA INMOBILIARIA: **50C----------**

CÉDULA CATASTRAL: ---------- ----------

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

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: **APARTAMENTO---------- (----) QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO MIRADOR DEL ARRAYAN – PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en la CARRERA NOVENTA Y NUEVE (KR. 99) NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y TRES A – TREINTA Y TRES (153A – 33) DE LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, REPUBLICA DE COLOMBIA – PROPIEDAD HORIZONTAL.** ----------

----------NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO: **HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA** ----------

CÓDIGO: **0219** ----------

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: ----------

DEUDOR (A)(ES): ----------

---------- identificado(a) con C.C. No. ---------- expedida en Bogotá D.C.

----------N identificado(a) con C.C. No. X expedida en

ACREEDOR: ----------

----------., con NIT ----------, debidamente representado por ----------, identificado(a) con C.C. No. ---------- expedida en Bogotá D.C ----------

VALOR DEL ACTO: ---------- **PESOS MONEDA CORRIENTE ($ ----------)** ----------

En la Ciudad de Bogotá, D.C., Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los ---------- ( ) días del mes de ---------- de dos mil -------- (20----), estando fungiendo ---------- como Notario ---------- del Círculo de Bogotá, en propiedad, se otorgó la presente escritura pública en los siguientes términos: ----------

COMPARECENCIA

---------- mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número ---------- expedida en ----------, obrando en calidad de Representante Legal de la Sociedad con Denominación Social **A & I INSTELMEC SAS**., identificada con NIT. 800.033.347-4**,** con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida por medio de la escritura pública número mil doscientos cuarenta y tres mil (1243) otorgada en la Notaría 15 de Bogotá el 23 de marzo de 1.988, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 18 de abril de 1.988 bajo el No. 233.558 del libro IX, con el nombre de "INSTALACIONES ELECTRICAS Y MECANICAS INSTELMEC LIMITADA", posteriormente por Acta No. 56 de la Junta de Socios, del 9 de agosto de 2016, inscrita el 19 de agosto de 2016 bajo el número 02133049 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: INSTALACIONES ELECTRICAS Y MECANICAS INSTELMEC LIMITADA por el de: INSTALACIONES ELECTRICAS Y MECANICAS

INSTELMEC S.A.S. luego por acta No. 57 de la Asamblea de Accionistas, del 25 de agosto de 2016, inscrita el 30 de agosto de 2016 bajo el número 02135823 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: INSTALACIONES ELECTRICAS Y MECANICAS INSTELMEC S.A.S., por el de: A & I INSTELMEC SAS, situación que se acredita con el certificado expedido por la mencionada Cámara de Comercio, el cual se presenta para su protocolización.

Previo a las declaraciones propias de los actos y negocios jurídicos que constarán en la Presente Escritura Pública, se hace las siguientes: ----------

MANIFESTACIONES GENERALES

PRIMERA A. ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE: La sociedad A & I INSTELMEC SAS con NIT. 800.033.347-4 adquirió el LOTE objeto del presente instrumento, por compraventa realizada a la sociedad CONSTRUCTORA CRD S.A. mediante la escritura pública número dos mil quinientos treinta y dos (2532) del veintiséis (26) de septiembre de dos mil diecinueve (2019) otorgada en la Notaría Once (11) de Bogotá, D.C., debidamente registrada como anotación número cinco (5) al folio de matrícula inmobiliaria números 50N-698050. ----------

SEGUNDA A. Por **RESOLUCIÓN RES 11001-3-23-2295 del seis (6) de diciembre de dos mil veintitres (2.023);** Otorgada por la Curaduría Urbana 3 de Bogotá D.C. debidamente ejecutoriada Por la cual se expide la modificación de **licencia de urbanización del proyecto** urbanístico denominado MIRADOR DEL ARRAYAN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 99 153 A (ACTUAL) en la localidad de Suba, en Bogotá D.C.

TERCERA A. Por RESOLUCIÓN RES 11001-3-24-1516 del once (11) de julio de dos mil veinticuatro (2024); Otorgada por la Curaduría Urbana 3 de Bogotá D.C.. Debidamente ejecutoriada el dos (2) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024). Por medio de la cual se otorga LICENCIA DE CONSTRUCCION en la modalidad de OBRA NUEVA DEMOLICION TOTAL, CERRAMIENTO para el predio urbano

localizado en la KR 99 153 A (ACTUAL) con chip AAA016RWDE, matrícula inmobiliaria 50N-698050 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, número de manzana catastral 061 y lote de manzana catastral 005, manzana urbanística UNICA del lote urbanístico ÚNICO, para el proyecto urbanístico denominado MIRADOR DEL ARRAYAN----------

CUARTA A. CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO: Amparada en la Licencia antes citada y sus respectivas modificaciones, prórrogas y revalidación, la Sociedad A & I INSTELMEC SAS, construyó el proyecto conocido como MIRADOR DEL ARRAYAN, el cual tiene las siguientes características, según la escritura de adquisición y Licencia de Construcción.

QUINTA A. AREA Y LINDEROS MAYOR EXTENSION: Según los antecedentes registrales y los planos aprobados el lote de terreno sobre el que se desarrolló el proyecto era el denominado SAN JUANITO, ubicado en la CARRERA NOVENTA Y NUEVE (KR. 99) NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y TRES A – TREINTA Y TRES (153A – 33) DE LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C. comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: El lote conforme al OFICIO 6195 del cuatro (4) de Marzo de 2021 expedido por la UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL de BOGOTA D. C. e inscrito en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria tiene un área de 1465,1 metros cuadrados; conforme a la escritura pública No. 3.577 del 26 de septiembre de 2019 otorgada en la notaria 11 del círculo de Bogotá D.C. son: POR EL NORTE: Colinda con predios de Carmen Caite de Morales, en una extensión aproximada de setenta y cinco metro con siete centímetros (75.07 mts) con zanja de por medio de ambos colindantes. POR EL ORIENTE: En una extensión aproximada de veinte metros (20.00 mts) colindando con propiedades de Domingo Rojas, camino público de por medio con ambos colindantes. POR EL SUR: En una extensión aproximada de setenta y un metros con setenta y un centímetros (71.71 mts) colindando con el resto del lote SAN JUANITO. POR EL OCCIDENTE: En una extensión aproximada de veinte metros con sesenta y un centímetros (20.61 mts) colindando con propiedad de Arcangel Rozo en seis metros

con veinticinco centímetros (6.25 mts) y con propiedad de Matilde Caita, en catorce metros con treinta y seis centímetros (14.36 mts) zanja al medio, de ambos colindantes y encierra. -- A éste Lote le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-698050 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.

SEXTA A. PLANOS Y ÁREAS. Que mediante la resolución No. xxxxxxx del xx (x) de xxx de dos mil veinticinco (2025), la Curaduría Urbana xxx (x) de Bogotá, aprobó los planos definitivos de alinderamiento y el cuadro de áreas para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal del EDIFICIO MIRADOR DEL ARRAYAN – PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en la CARRERA NOVENTA Y NUEVE (KR. 99) NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y TRES A – TREINTA Y TRES (153A – 33) DE LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, REPUBLICA DE COLOMBIA – PROPIEDAD HORIZONTAL.

SEPTIMA A. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. En cumplimiento de lo establecido en Ley 675 de 2001 y demás normas concordantes y complementarias, mediante la escritura pública número XXXXX otorgada el X de XXX de 2025 en la Notaría XXX del Círculo de Bogotá D.C., la Sociedad A & I INSTELMEC SAS en su calidad de propietaria del predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 50N-698050 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, solemnizó **EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL** sobre el inmueble conocido como **EDIFICIO MIRADOR DEL ARRAYAN – PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en la CARRERA NOVENTA Y NUEVE (KR. 99) NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y TRES A – TREINTA Y TRES (153A – 33) DE LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C**, adoptándose el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual será llenado en sus vacíos, por lo señalado en la Ley 675 de 2001, o la norma que la sustituya, reforme o reglamente. La Escritura Pública mencionada fue debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, con lo que se dio origen a los folios de matrículas inmobiliarias comprendidos entre número 50N-XXXXXXXXXX al número 50N-XXXXXX. ----

OCTAVA A. CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN - SUPERVISION TECNICA INDEPENDIENTE: Para los efectos de lo establecido en el artículo 4° de la Ley 1796 de 2016, concordante con los artículos 6° y 10° de la misma Ley, se pone de presente que el certificado técnico de ocupación es expedido por xxxxx, el cual se anexa a la presente.

NOVENA A. PERMISO PARA ENAJENACION: Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el articulo 185 del Decreto Ley 19 del 10 de enero de 2012, la sociedad A & I INSTELMEC SAS., con el fin de iniciar la etapa de promoción y ventas de las distintas unidades inmobiliarias que integran el EDIFICIO MIRADOR DEL ARRAYAN, radicó ante La Secretaria Distrital de Habitad lo siguiente: **i) ---** Formulario para el Registro de Enajenación con sus respectivos soportes, con número de radicado el _____; **ii) ---** Formulario Radicación de Documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda con sus respectivos soportes, con número de radicado _____. Con la radicación de estos documentos se habilita a partir del _____ a A & I INSTELMEC SAS para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda del EDIFICIO MIRADOR DEL ARRAYAN, de conformidad con el artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979)

Hechas las anteriores manifestaciones generales, el compareciente en nombre y representación de la Sociedad con Denominación Social A & I INSTELMEC SAS, identificada con NIT. 800.033.347-4, hace las siguientes declaraciones: --

PRIMER ACTO

COMPRAVENTA

Comparecencia

---------- mayor de edad,

vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número ---------- expedida en ----------, obrando en calidad de Representante Legal de la Sociedad con Denominación Social **A & I INSTELMEC SAS**., identificada con NIT. 800.033.347-4**,** con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida por medio de la escritura pública número mil doscientos cuarenta y tres mil (1243) otorgada en la Notaría 15 de Bogotá el 23 de marzo de 1.988, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 18 de abril de 1.988 bajo el No. 233.558 del libro IX, con el nombre de "INSTALACIONES ELECTRICAS Y MECANICAS INSTELMEC LIMITADA", posteriormente por Acta No. 56 de la Junta de Socios, del 9 de agosto de 2016, inscrita el 19 de agosto de 2016 bajo el número 02133049 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: INSTALACIONES ELECTRICAS Y MECANICAS INSTELMEC LIMITADA por el de: INSTALACIONES ELECTRICAS Y MECANICAS INSTELMEC S.A.S. luego por acta No. 57 de la Asamblea de Accionistas, del 25 de agosto de 2016, inscrita el 30 de agosto de 2016 bajo el número 02135823 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: INSTALACIONES ELECTRICAS Y MECANICAS INSTELMEC S.A.S., por el de: A & I INSTELMEC SAS todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedida por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., documento que se presenta para su protocolización y en adelante se denominará (n) **LA VENDEDORA**, **de una parte**, y **de otra parte**, ---------- mayor de edad, domiciliado (a) y residenciado (a) en la ciudad de Bogotá, identificado (a) con la cédula de ciudadanía número ----------expedida en ----------, de estado civil ----------; y ---------- mayor de edad, domiciliado (a) y residenciado (a) en la ciudad de Bogotá, identificado (a) con la cédula de ciudadanía número ---------- expedida en ----------, de estado civil ---------- quien (es) actúa (n) en nombre propio y en adelante se denominará (n) **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES).** Los comparecientes hicieron las siguientes -------

---

MANIFESTACIONES

PRIMERO B.- LA VENDEDORA, A & I INSTELMEC SAS., transfiere a título de venta real y efectiva a favor de EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) ----------

-- y ---------- el derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el apartamento ---------- (------) que hace parte de la construcción conocida como **EDIFICIO MIRADOR DEL ARRAYAN,** ubicado en la CARRERA NOVENTA Y NUEVE (KR. 99) NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y TRES A – TREINTA Y TRES (153A – 33) DE LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C. --, edificio que fue construido por la VENDEDORA en desarrollo de la Otorgada por la Curaduría Urbana 3 de Bogotá D.C. debidamente ejecutoriada el dos (2) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024). Por medio de la cual se otorga LICENCIA DE CONSTRUCCION en la modalidad de OBRA NUEVA DEMOLICION TOTAL), junto con las modificaciones, prórrogas, revalidación y aprobación de propiedad horizontal a las que se hizo referencia en la presente escritura pública.

INMUEBLE OBJETO DE LA COMPRAVENTA

El apartamento ---------- (-------) se identifica con folio de matrícula inmobiliaria número ---------- de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, está ubicado en el piso ---------- (----) del Edificio que tiene su acceso por la CARRERA NOVENTA Y NUEVE (KR. 99) NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y TRES A – TREINTA Y TRES (153A – 33) de Bogotá D.C. Tiene un área construida de ---------- metros cuadrados (----------.), de los cuales ---------- metros cuadrados (---------- M2.) corresponden al área privada, y ----------metros cuadrados (---------- M2) corresponden al área común de ductos, muros estructurales y divisorios, los cuales aunque se encuentran en el interior de la unidad privada no se pueden modificar, ni demoler dado su carácter estructural; su altura libre aproximada es de dos punto cuarenta metros (2.40 mts aprox.), su coeficiente en la copropiedad es del ---------- (----) y sus linderos específicos figuran en el plano de propiedad horizontal y en la Escritura Pública xxxxxxxxxxxxx (xxxxxx) otorgada el xx de xxx de 2025 en la Notaría xxxxxxxx y xxx (xx) del Circulo de Bogotá, la cual se encuentra debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, son: -------

---

DEPENDENCIAS: El apartamento vendido tiene las siguientes dependencias ---------
---

SERVICIOS PUBLICOS. El inmueble vendido cuenta con los servicios públicos de Energía Eléctrica, Gas Natural, Acueducto y Alcantarillado, así como con Citofonía Interna y las instalaciones para Telefonía, Televisión por Cable e Internet.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención del área, el apartamento se vende como un cuerpo cierto, de tal manera que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo alguno por ninguna de las partes. ----------

LINDEROS PREDIO MAYOR EXTENSION. POR EL NORTE: Colinda con predios de Carmen Caite de Morales, en una extensión aproximada de setenta y cinco metro con siete centímetros (75.07 mts) con zanja de por medio de ambos colindantes. POR EL ORIENTE: En una extensión aproximada de veinte metros (20.00 mts) colindando con propiedades de Domingo Rojas, camino público de por medio con ambos colindantes. POR EL SUR: En una extensión aproximada de setenta y un metros con setenta y un centímetros (71.71 mts) colindando con el resto del lote SAN JUANITO. POR EL OCCIDENTE: En una extensión aproximada de veinte metros con sesenta y un centímetros (20.61 mts) colindando con propiedad de Arcangel Rozo en seis metros con veinticinco centímetros (6.25 mts) y con propiedad de Matilde Caita, en catorce metros con treinta y seis centímetros (14.36 mts) zanja al medio, de ambos colindantes y encierra. ----------

SEGUNDO B. REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. El EDIFICIO MIRADOR DEL ARRAYAN localizado en el predio con nomenclatura urbana CARRERA NOVENTA Y NUEVE (KR. 99) NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y TRES A – TREINTA Y TRES (153A – 33) de Bogotá D.C., fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, previo el lleno de los requisitos legales, protocolizado en los términos de la escritura pública XXXXXXXXX (xxx) otorgada el xx de xxx de 2025 en la Notaría xx del Círculo de Bogotá D.C. debidamente inscrita en el folio de Matricula Inmobiliaria 50N- 698050 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte ----------

PARÁGRAFO: EL (LA)(LOS) COMPRADOR (A) (ES) manifiesta (n) conocer y aceptar el Reglamento de Propiedad horizontal al que se encuentra sometido el inmueble objeto de esta venta y además se compromete (n) a cumplirlo en todas y cada una de sus partes. ----------

TERCERO B.- TRADICIÓN. LA VENDEDORA adquirió el inmueble de mayor extensión del cual forma parte el apartamento objeto de este contrato, a través de la compraventa realizada a la sociedad CONSTRUCTORA CRD S.A. mediante la escritura pública número dos mil quinientos treinta y dos (2532) del veintiséis (26) de septiembre de dos mil diecinueve (2019) otorgada en la Notaría Once (11) de Bogotá, D.C., debidamente registrada como anotación número cinco (5) al folio de matrícula inmobiliaria números 50N-698050, habiendo dado origen a la matrícula inmobiliaria con la que se identifica el(los) inmueble(s) transferido(s) -----

CUARTO B. PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio de venta del inmueble objeto del presente contrato, incluidos uso, costumbres y servidumbres es la suma de ------- ---------- ($----------) dinero que **LA VENDEDORA** declara recibido a entera satisfacción de manos de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** de la siguiente forma: ----------
---

PARAGRAFO PRIMERO. EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES), manifiesta (n) que el dinero con el que paga (n) el precio acordado, proviene de actividades y fuentes licitas. ----------

PARAGRAFO SEGUNDO. JURAMENTO PRECIO. Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 53 de la Ley 1943 de 2018, el Notario informó a los comparecientes sobre las consecuencias de jurar en falso y les puso de presente la norma antes citada. Las partes comparecientes conscientes de tal situación, bajo la gravedad de juramento manifiestan que el precio que se hace constar en la presente escritura pública, es el

real y no ha sido objeto de pactos privados. Igualmente declaran que no existen sumas convenidas y/o facturadas por fuera de la escritura. ----------

QUINTO B. POSESIÓN Y LIBERTADES: LA VENDEDORA**,** manifiesta y garantiza que el(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa es(son) de su dominio y propiedad exclusivos y que lo(s) posee quieta, regular, pacífica y materialmente; que no lo(s) ha enajenado antes de ahora y lo(s) transfiere libre de demandas, censos, anticresis, condiciones resolutorias, limitaciones del dominio y servidumbres (diferentes) de las inherentes al respectivo régimen de propiedad horizontal o de copropiedad, usufructo, uso o habitación, arrendamientos por escritura pública y patrimonio de familia inembargable, y en general esta libre de cualquier tipo de gravamen que pueda impedir su libre y pacífico uso, goce, y disposición**. ----------**
LA VENDEDORA, igualmente manifiesta que el predio objeto de este negocio jurídico, no tiene limitaciones o prohibiciones de orden ambiental, es decir que goza de aptitud ambiental. ----------

LOS COMPARECIENTES, manifiestan que conocen la situación real y legal del inmueble objeto del presente contrato. ----------
PARAGRAFO: Se protocoliza el Certificado de Tradición y Libertad del predio objeto de este negocio jurídico, como constancia de lo anteriormente dicho. ----------
SEXTO B. SANEAMIENTO: LA VENDEDORA se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, en la forma y casos previstos por la ley. ----------
SEPTIMO B. ENTREGA DEL INMUEBLE: En la fecha de la firma del presente instrumento público LA VENDEDORA hace entrega real y material del bien objeto de la venta al **EL (LA)(LOS) COMPRADOR (A) (ES).** ----------
PARÁGRAFO: La entrega del bien aquí mencionado se hace con todos sus usos, costumbres, servidumbres y anexidades.

OCTAVO B. SERVICIOS PUBLICOS: El inmueble objeto de la venta cuenta con los servicios públicos domiciliarios de Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado y Gas Natural, los cuales están legalmente independizados ante la respectiva empresa

prestadora del cada servicio. En consecuencia, el costo por el consumo de los servicios públicos, que facture la empresa prestadora, será a cargo de **LOS COMPRADORES** a partir de la fecha de entrega del inmueble.

NOVENO B. IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES, SERVICIOS: El inmueble objeto de esta venta se transfiere a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, servicios públicos domiciliarios, etc. En consecuencia los que se liquiden, causen o reajusten con posterioridad a la fecha, correrán por cuenta exclusiva de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES).----------**

DECIMO B. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN: En cuanto a las expensas comunes por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, LA VENDEDORA manifiesta que por tratarse de construcciones nuevas, EL EDIFICIO MIRADOR DEL ARRAYAN a la fecha no se ha organizado como ente para establecer y cobrar las expensas comunes con los que deben contribuir los propietario de todos los inmuebles que hacen parte del Edificio, razón por la cual le es imposible presentar Paz y Salvo alguno por dicho concepto. EL (LOS) COMPRADOR (ES) es (son) consciente (s) de esta situación, y declaran que se constituye (n) en deudor (es) solidario (s) con **LA VENDEDORA** por las deudas que llegasen a existir en la copropiedad, con lo que relevan de cualquier responsabilidad al Notario. ----------LOS COMPARECIENTES, son conocedores de esta situación, insisten en otorgar la presente escritura Pública. Ante la insistencia de LOS COMPARECIENTES, el Notario autoriza la Escritura, de conformidad con el Artículo 3º del Decreto 2148 de 1983 y Artículo 6º del Decreto 960 de 1970. ----------

DECIMO PRIMERO B. GASTOS: Los gastos notariales que se generan por el perfeccionamiento de la Escritura Pública de compraventa, serán cancelados por partes iguales; los gastos por Impuesto de Registro (Beneficencia) y Derechos de Registro de la compraventa, serán a cargo de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES).**

DECIMO SEGUNDO B. GARANTIA LEGAL: En cumplimiento de lo establecido en el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, la vendedora – constructora garantiza la estabilidad

de la obra por el término de diez (10) años; así mismo garantiza los acabados por el término de un (1) año. ----------

DECIMO TERCERO B. DESENGLOBE DEL INMUEBLE. La vendedora – constructora, se obliga a adelantar ante las autoridades competentes, los trámites que sean necesarios para lograr el desenglobe del inmueble vendido, a fin de que éste obtenga su identificación catastral individual.----------

DECIMO CUARTO B. PERMISO DE VENTAS: La enajenación de que trata este contrato se realiza de conformidad con la radicación de los documentos señalados en el artículo 71 de la ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del decreto Ley 19 del 10 de enero de 2012, radicados en la Secretaria Distrital del Habitad, que son: **i) ---** Formulario para el Registro de Enajenación con sus respectivos soportes, con número de radicado 22885 del 27 de Marzo de 2025), documentos que corresponden al proyecto de vivienda denominado **EDIFICIO MIRADOR DEL ARRAYAN,** ubicado en la CARRERA NOVENTA Y NUEVE (KR. 99) NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y TRES A – TREINTA Y TRES (153A – 33), cuya copia se protocoliza con la presente escritura pública. ----------

---

CONSTANCIA NOTARIAL: El suscrito Notario ---------- (----) del Círculo de Bogotá D.C., deja constancia que se verificó en la Curaduría xxx(x) de Bogotá D.C., la autenticidad de la Licencia de demolición y construcción de obra nueva No. xxxxxx del x de xxxxxxx de 20xx, ejecutoriada el x de xxxxxx de 20xx

---

ACEPTACIÓN

Presente (s)

de las condiciones civiles ya anotadas, manifestó (aron) que:----------

A. Acepta (n) el presente instrumento público y consecuentemente la venta del (los) inmueble (s) que se le (s) transfiere (n) a través de la presente Escritura Pública, por estar en un todo de acuerdo con lo pactado.----------
---

B. Declara (n) que acepta (n) recibir realmente el (los) bien (s) inmueble (s) que se vende (n).----------

---

-

DECLARACIÓN SOBRE PROTECCIÓN DE PREDIOS CON DECLARATORIA DE DESPLAZAMIENTO FORZADO O DE INMINENTE DESPLAZAMIENTO

Artículo 127 de la ley 1152 de 2007

Decreto Reglamentario 768 de 2008

Decreto Reglamentario 4720 de 2009

Para dar cumplimiento con lo ordenado en el Artículo 127 de la Ley 1152 de 2007, artículo 5° del Decreto Reglamentario 768 de 2008, y artículo 1° del Decreto Reglamentario 4720 de 2009 y demás normas concordantes, el Notario indagó al (los) Compareciente (s) Vendedor (es) o Transferente (s), para que manifieste (n) si el (los) predio (s) que transfiere (n) se encuentra (n) o no protegido (s) con la **Declaratoria de Desplazamiento Forzado o de Inminente Desplazamiento, o ubicado (s) en Zona (s) de Desplazamiento.** ----------

El (los) Compareciente (s) Vendedor (es) o Transferente (s) manifiesta (n) que el (los) predio (s) que transfiere (n) **NO SE ENCUENTRA (N)** protegido (s) con la **Declaratoria de Desplazamiento Forzado ó de Inminente Desplazamiento, y no está (n) ubicado (s) en Zona (s) de Desplazamiento,** razón por la cual INSISTE (N) en el otorgamiento de la presente Escritura Pública. De esta circunstancia también es (son) conocedor (es) el (los) comprador (es) o adquirente (s) quien (es) manifiesta (n) asumir cualquier responsabilidad que se derive del presente negocio jurídico e INSISTE (N) en el otorgamiento de la presente Escritura Pública. ----------

---

-

DECLARACIÓN SOBRE EL NO GRAVAMEN O PARTICIPACIÓN DE PLUSVALIA SOBRE EL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE NEGOCIO JURÍDICO

Artículos 73 y siguientes de la ley 388 de 1997

-

El (los) Compareciente (s) Vendedor (es) o Transferente (s) manifiesta (n) que el (los) predio (s) que transfiere (n) **NO SE ENCUENTRA (N) AFECTADO (S)** con el Gravamen o Participación en la Plusvalía a que se refiere la ley 388 de 1997. ----------

-

El (los) Compareciente (s) Comprador (es) o Adquirente (s) manifiesta (n) que conoce (n) la situación legal y real de el (los) predio (s) que adquiere (n), razón por la cual responderá (n) por cualquier obligación que por concepto de **PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA** pueda afectar al (los) predio (s) objeto del presente contrato, constituyéndose (n) en deudor (es) solidario (s) con el (los) Vendedor (es) o Transferente (s), frente a la Entidad acreedora, e insiste (n) en el otorgamiento de la presente Escritura Pública ----------

---

DECLARACIÓN JURAMENTADA SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DE 1996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003

El Notario informa a las partes sobre las consecuencias penales y civiles por el hecho de **Jurar en Falso.** ----------

Para dar cumplimiento con lo ordenado en el Artículo 6 de la ley 258 de 1996 y demás normas concordantes, se indagó a LA PARTE VENDEDORA, sobre la afectación a vivienda familiar del inmueble que se transfiere, quién **BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO** manifestó que el inmueble vendido no SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. No se hizo ninguna otra indagación en atención a que se trata de una persona jurídica.----------

---

Indagada LA PARTE COMPRADORA sobre si tiene vigente sociedad conyugal, matrimonio o unión marital de hecho, y si posee otro inmueble afectado a Vivienda Familiar, BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO MANIFESTO: Que su estado civil es ---------- y que no posee un inmueble afectado, por lo tanto, el inmueble objeto de este negocio ---------- **SE AFECTA A VIVIENDA FAMILIAR**. ---

-

SEGUNDO ACTO
CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA

----------COMPARECIÓ CON MINUTA----------

EL CONTENIDO DE ESTA PARTE DE LA ESCRITURA DEPENDE DE LA MINUTA QUE PRESENTE EL ACREEDOR, QUE GENERALMENTE ES UNA ENTIDAD FINANCIERA.

Este es el formato de una entidad financiera

----------, mayor(es) de edad y domiciliado(s) en la ciudad de Bogotá D.C., ciudadano(s) Colombiana, identificada(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s), ---------- de Bogotá, de estado civil **----------** y ----------**,** mayor(es) de edad y domiciliado(s) en la ciudad de Bogotá D.C., ciudadana(s) Colombiano, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s), _____ de Bogotá, de estado civil ----------, quienes en este acto obran en su propio nombre y quien en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), y manifestó(aron): **PRIMERO C. OBJETO:** Que constituye(n) HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA a favor de BANCO ----------. con NIT. ----------; establecimiento de crédito con domicilio en ----------, quien para los efectos de este instrumento, en adelante se denominará EL ACREEDOR, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), conforme con el Artículo 2432 y siguientes del Código Civil colombiano: El apartamento ---------- (-------) se identifica con folio de matrícula inmobiliaria número ---------- de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, está ubicado en el piso ---------- (----) del Edificio que tiene su acceso por la CARRERA NOVENTA Y NUEVE (KR. 99) NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y TRES A – TREINTA Y TRES (153A – 33) de Bogotá D.C. Tiene un área construida de ---------- metros cuadrados (----------.), de los cuales ---------- metros cuadrados (---------- M2.) corresponden

al área privada, y ----------metros cuadrados (---------- M2) corresponden al área común de ductos, muros estructurales y divisorios, los cuales aunque se encuentran en el interior de la unidad privada no se pueden modificar, ni demoler dado su carácter estructural; su altura libre es de aproximadamente dos punto cuarenta metros (2.40 mts.), su coeficiente en la copropiedad es del ----------
- (----)

y sus linderos específicos que figuran en el plano de propiedad horizontal y en la Escritura Pública xxxxxxxxx (xxxxxx) otorgada el xxx de xxxx de 2025 en la Notaría xxxxxxx (xx) del Circulo de Bogotá, la cual se encuentra debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, son: ----------
---

DEPENDENCIAS: ----------

LINDEROS PREDIO MAYOR EXTENSION. POR EL NORTE: Colinda con predios de Carmen Caite de Morales, en una extensión aproximada de setenta y cinco metro con siete centímetros (75.07 mts) con zanja de por medio de ambos colindantes. POR EL ORIENTE: En una extensión aproximada de veinte metros (20.00 mts) colindando con propiedades de Domingo Rojas, camino público de por medio con ambos colindantes. POR EL SUR: En una extensión aproximada de setenta y un metros con setenta y un centímetros (71.71 mts) colindando con el resto del lote SAN JUANITO. POR EL OCCIDENTE: En una extensión aproximada de veinte metros con sesenta y un centímetros (20.61 mts) colindando con propiedad de Arcangel Rozo en seis metros con veinticinco centímetros (6.25 mts) y con propiedad de Matilde Caita, en catorce metros con treinta y seis centímetros (14.36 mts) zanja al medio, de ambos colindantes y encierra. ----------

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. El EDIFICIO MIRADOR DEL ARRAYAN localizado en el predio con nomenclaturas urbanas CARRERA NOVENTA Y NUEVE (KR. 99) NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y TRES A – TREINTA Y TRES (153A – 33) fue sometido a propiedad horizontal según la Escritura Pública xxxxxxxxx (xxxxxx) otorgada el xxx de xxxx de 2025 en la Notaría xxxxxxx (xx) del Circulo de Bogotá-----

---

SEGUNDO C. SOLIDARIDAD: EL(LOS) DEUDOR(ES) E 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 C. TÍTULO(S) DE ADQUISICIÓN: El(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento, fue(ron) adquirido(s) a título de compraventa celebrada con A & I INSTELMEC SAS mediante el primer acto de la presente escritura pública.

CUARTO C. OBLIGACIONES GARANTIZADAS: Con la presente hipoteca, se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), por la suma de ---------- ---------- **MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($----------)** moneda corriente, que será pagada dentro del plazo de quince (15) años en ciento ochenta (180) cuotas mensuales, mes vencido; la primera de las cuales se pagará un mes después del desembolso, y cubre también toda clase de obligaciones que EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), conjunta o separadamente, haya(n) contraído o contraiga(n) en el futuro a favor de EL ACREEDOR. 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, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) identificados con la cédula de ciudadanía ---------- y ---------- de Bogotá respectivamente, 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, tarjetas de crédito, 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) DEUDOR(ES) E 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 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) DEUDOR(ES) E 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 C. VALOR DEL ACTO: 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) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). Para el efecto, con este instrumento se protocoliza la 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 establecido en el Artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y solo para los efectos tributarios a que haya lugar, EL(LOS) DEUDOR(ES) E 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 C. DECLARACIONES: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) declara(n) además: a) Que la presente hipoteca comprende sus mejoras, anexidades, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como a 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 circunstancias que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad; c) que nunca ha(n) sido objeto de despojo o abandono forzado a causa del conflicto armado, y por lo mismo EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) saldrá(n) siempre en defensa de BANCO ---------. frente a cualquier reclamación que se haga con ocasión de tales conductas, pues al momento de adquirir el(los) inmueble(s), fuero(n) aplicadas por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), las precauciones calificadas para evaluar y estudiar que no se encuentra(n) en una zona que fue o es asentamiento de grupos armados, o fue(ron) despojado(s) del(los) mismo(s) su(s) propietario(s) o poseedor(es), o abandonado(s) a causa del conflicto armado entre 1991 y la actualidad; que cualquier valor o suma que sea reconocida a favor de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) como compensación en el curso de un proceso de restitución de tierras del(los) inmueble(s) hipotecado(s) a través el presente instrumento, será abonada o entregada a BANCO ----------. para que la misma se aplique a las obligaciones insolutas que tenga(n) a favor de esta entidad, en caso de existir. En todo caso, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; d) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen; los de escrituración y registro, los de cancelación de la hipoteca en su oportunidad, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; e) que se compromete(n) a entregar a EL ACREEDOR la primera copia de esta escritura de hipoteca con mérito ejecutivo y un certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen hipotecario, a satisfacción de EL ACREEDOR, en un término máximo de treinta (30) días contados a partir de la firma de la presente escritura; f) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o

sustracción de la primera copia de esta escritura con mérito ejecutivo, EL ACREEDOR a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente facultado para el efecto, solicitará la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones contenidas en esta escritura; todo de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto 960 de 1970, el Artículo 43 de la Ley 1395 de 2010, en concordancia con el Artículo 617 Numeral 8 del Código General del Proceso, o las normas que las modifiquen o sustituyan; g) que en caso de enajenación del(los) inmueble(s) que por este instrumento se hipoteca(n), se obliga(n) a notificar previamente a EL ACREEDOR, informándole el nombre e identificación de quien será el nuevo titular del(los) inmueble(s), así como la información adicional que EL ACREEDOR requiera; h) que tengo conocimiento del derecho que me asiste en calidad de deudor, de solicitarle a Bancolombia la última calificación y clasificación de riesgo que se le haya asignado, junto con los fundamentos que la justifican; i) que adelantará(n) los trámites necesarios para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que se derivan de la propiedad del inmueble objeto de hipoteca; de este modo, tratándose de lotes con construcciones desarrolladas sobre los mismos, será obligación de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), adelantar el trámite para la obtención de licencia de construcción o de reconocimiento de la existencia de una edificación, y además efectuar la respectiva declaración de construcción, en caso de no contar con ellas. Así mismo, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) será(n) responsable(s) de las sanciones urbanísticas o legales que se generen por la omisión de estas obligaciones.

SÉPTIMO C. SEGUROS: Para amparar los riesgos de incendio y terremoto y demás amparos aplicables a el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de EL ACREEDOR, así como el riesgo de muerte de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), se obliga(n) a contratar los seguros a su cargo, con una compañía de seguros escogida libremente por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), y a mantener vigentes dichos seguros por el término de la(s) obligación(es) garantizada(s) con la presente hipoteca. En virtud de lo anterior, se obliga(n) a pagar las primas de seguros correspondientes, las cuales son adicionales al pago de la cuota a que hubiere lugar.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de mora de la obligación de pago de las primas de seguros, faculta(n) a EL ACREEDOR para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento, acepta(n) expresamente que dicho valor le(s) sea cargado por EL ACREEDOR, obligándose a reembolsar el pago a su favor. Si al momento de efectuar el pago de cualquiera de las cuotas mensuales de amortización en la fecha respectiva, ha(n) 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, mas no obligado, a contratar y pagar por su cuenta, las primas de los seguros a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), en caso de que no lo haga(n) directamente en los términos de esta cláusula. En ese evento, se obliga(n) expresamente al pago de las primas de seguros en favor del EL ACREEDOR.

PARÁGRAFO TERCERO: Si EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) no pagare(n) las primas que le(s) correspondiere(n) por concepto de seguros, no implicará para EL ACREEDOR ninguna responsabilidad, por no hacer uso de la facultad consignada en la presente cláusula.

OCTAVO C. EXTINCIÓN DEL PLAZO: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) acepta (n) con la firma de este contrato y autoriza(n) EL ACREEDOR, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, en cualquiera de los siguientes casos, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda: a) Cuando incurra(n) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a su cargo, respaldadas con la presente hipoteca a favor de EL ACREEDOR, derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo, aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), para lo cual se entenderá que ha(n) sido notificado(s) de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca; b) Cuando incurra(n) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a su cargo en favor de EL ACREEDOR, para lo cual se entenderá que ha(n) sido notificado(s) de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca; c)

Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito; d) Cuando haya inexactitud o falsedad en alguno(s) 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, o restituidos en virtud de un proceso de restitución de tierras, o cuando sean vinculados a cualquier proceso penal por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, o lavado de activos; f) Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de acuerdo a un avalúo realizado por un perito designado por EL ACREEDOR e inscrito a la Lonja de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no sea suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios; g) Cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) no de(n) al(los) crédito(s) otorgado(s) por EL ACREEDOR, la destinación para la cual fuero(n) concedido(s); h) Cuando: (i) No contrate(n) el seguro de incendio y terremoto o el seguro de vida que deben expedirse a favor de EL ACREEDOR para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s), y el riesgo de muerte de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), o (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas, o no los mantenga(n) vigentes por cualquier otra causa, o (iii) no reembolse(n) 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 su cuenta el valor de las primas de los seguros a que está(n) obligado(s); i) Cuando incumpla(n) 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 treinta (30) días siguientes a la fecha de otorgamiento de esta escritura; j) Cuando incumpla(n) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la(s) 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 treinta (30) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s),

si es del caso; k) Cuando cualquiera de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), sus administradores, sus asociados directos e indirectos, o cualquier tercero actuando en nombre de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), llegare a ser: (i) Condenado por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de este, incluidos los delitos contra la administración pública o el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas, o (ii) sancionado administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción, o (iii) incluido en listas administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o corrupción en cualquiera de sus modalidades o, (iv) vinculado a cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo, adelantado por las autoridades competentes del orden nacional o extranjero, por la presunta comisión de delitos o infracciones relacionadas con el lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública y/o financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas; l) Por incumplimiento de cualquier obligación contenida en la presente escritura o en cualquier otro documento, a cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) o DEUDOR(ES), adquirida individual, conjunta o separadamente; m) Por incurrir en cualquier 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) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), amparadas con la presente hipoteca; n) 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, autoriza(n) a la entidad pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a EL ACREEDOR, el valor de la indemnización, hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere EL ACREEDOR; ñ) Cuando el(los) bien(es) dado(s) en garantía se demerite(n) y deje(n) de ser garantía suficiente por cualquier causa.

NOVENO C. VIGENCIA DE LA HIPOTECA: La hipoteca aquí constituida estará vigente mientras EL ACREEDOR no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), cualquier obligación pendiente de

pago.

DÉCIMO C. AUSENCIA DE NOVACIÓN: 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.

DÉCIMO PRIMERO C. CESIÓN: EL(LOS) DEUDOR(ES) E 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) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), amparados por la garantía hipotecaria, y de los contratos que celebre en relación con la administración del(los) inmueble(s) objeto de esta 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) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). **PARÁGRAFO:** 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) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), sea cedido a otra entidad, a petición de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), EL ACREEDOR autorizará la cesión del crédito y de esta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.

DÉCIMO SEGUNDO C. CONDICIONES PARA DESAFECTACIÓN DE LA HIPOTECA: EL ACREEDOR desafectará el inmueble gravado con hipoteca, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en las normas legales vigentes, siempre y cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S)haya cancelado a EL

ACREEDOR el abono o prorrata correspondiente y EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) haya(n) cumplido todas las obligaciones para con EL ACREEDOR, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse, la firma del pagaré, el pago de gastos legales y seguros, entre otros. ----------

DÉCIMO TERCERO C. CONVENIO: En ningún caso, por razón de la constitución de la presente hipoteca, EL ACREEDOR estará obligado con EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar ningún tipo de contrato, o a desembolsar recursos a favor de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). En desarrollo de lo anterior, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) reconoce(n) expresamente el derecho del EL ACREEDOR para celebrar a su discreción, cualquier tipo de contrato con EL(LOS) DEUDOR(ES) E 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. ----------

DÉCIMO CUARTO C. PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) declara(n) que tiene(n) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre la vivienda financiada, en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, EL ACREEDOR le(s) 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 su cargo, represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble.

DÉCIMO QUINTO C. APLICACIÓN DE PRIVILEGOS REALES: En ningún caso, el privilegio que se desprende de la presente garantía real hipotecaria, se afectará, disminuirá o cesará, ni aún en aquellos casos cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) sea(n) admitido(s) en un proceso de insolvencia, toda vez que para tales eventos, las partes acuerdan desde este mismo momento, que tal privilegio real se podrá hacer efectivo dentro de los mismos, en los

términos que prevé la Ley 1676 de 2013 y los decretos que la reglamenten, modifiquen o sustituyan, en materia de regulación de garantías en procesos insolvencia. ----------

---

Presente ----------, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número ---------- expedida en Bogotá D.C., manifestó que: ----------

A. Para los efectos del presente instrumento, obra en nombre y representación, en sucondición de (representante legal o apoderado especial) de BANCO ----------. (para todos los efectos EL ACREEDOR), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia (y/o con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio) y poder general debidamente conferido para el efecto según consta en escritura pública número ---------- (----------) del ---------- (----- de ---------- del año dos mil ---------- (20----) otorgada en la Notaria ---------- (-----) de ----------, cuya vigencia se acredita mediante certificación expedida por el notario respectivo que se entrega para que se protocolice con esta escritura y su texto se inserte en las copias que de ellos se expidan. ----------

B. En la condición antes mencionada, acepta para EL ACREEDOR, la garantía y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél, por encontrarse en todo a su entera satisfacción. ----------

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA ----------

NOTA: Con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo de conformidad a la ley 546 de 1999 aprobado por **El Acreedor** a **EL (LA)(LOS) COMPRADOR (A)(ES) A EL(LOS) HIPOTECANTE(S).** -

---

DECLARACIÓN JURAMENTADA SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR----------LEY 258 DE 1996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003----------

---

El Notario informa a las partes sobre las consecuencias penales y civiles por el hecho de **Jurar en Falso.** ----------

En seguida para dar cumplimiento con lo ordenado en el Artículo 6 de la ley 258 de 1996 y demás normas concordantes, se indagó a **LA PARTE HIPOTECANTE** para que bajo la **GRAVEDAD DE JURAMENTO** manifiesten si tienen vigente sociedad conyugal, matrimonio o unión marital de hecho, y si el inmueble objeto del presente contrato está afectado a Vivienda Familiar. **LA PARTE HIPOTECANTE, MANIFESTÓ:** Que son de estado civil es solteros con unión marital de hecho entre sí y que la casa ochenta y ocho (88) objeto de la presente hipoteca **SE ENCUENTRA AFECTADA A VIVIENDA FAMILIAR**. ----------

---

CONSTANCIAS DE LOS COMPARECIENTES

Los comparecientes hacen constar que**:** ----------

1. Ha (n) verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, su real estado civil, número correcto de sus documentos de identificación, dirección, descripción, cabida, linderos, matrícula inmobiliaria del inmueble y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado. ----------
---

2. Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y el (la) (los) otorgante (s) la aprueba (n) totalmente, sin reserva alguna, en consecuencia, asume (n) la responsabilidad por cualquier inexactitud. ----------

3. El Notario no puede dar fe sobre la voluntad real del (la) (los) compareciente (s) y beneficiario (s), salvo lo expresado en este instrumento, que fue aprobado sin reserva alguna por el (la) (los) compareciente (s) y beneficiario (s) en la forma como quedo redactado. ----------

4. Conoce (n) la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones del (la) (los) otorgante (s), ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. ----------

5. Que se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría para

el otorgamiento de la Presente Escritura. ----------

6. La parte compradora, verificó que la parte vendedora, es realmente titular del derecho de dominio y posesión real y material del inmueble que transfiere, pues tuvo la precaución de establecer su real situación jurídica con base en los documentos de identidad de la parte vendedora y documentación pertinente tales como Copias de Escrituras y Certificado de Tradición y Libertad, etc. y demás prudentes indagaciones conducentes para ello. ----------

7. Será (n) responsable (s) civil, penal y fiscalmente, en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales. ----------

8. Sólo solicitará (n) correcciones, aclaraciones, o modificaciones al texto de la presente escritura en la forma y en los casos previstos por la Ley. ----------

9.La presente Escritura Pública da cumplimiento al Contrato de Promesa de Compraventa celebrado entre las partes aquí otorgantes, el cual para todos los efectos legales y contractuales se entiende formar parte integral de la presente Escritura Pública y aplicara para lo no previsto en el presente instrumento público ----------

---------- **Política de Privacidad:** El (la) (los) otorgante (s) expresamente declara (n) que **NO** autoriza (n) la divulgación, ni comercialización, ni publicación por ningún medio, sin excepción alguna, de su imagen personal y/o fotografía tomada en la Notaría Dieciocho (18) de Bogotá, ni su huella digital, ni de sus documentos de identidad, salvo con lo relacionado con el presente instrumento y demás actos notariales que personalmente o por medio de apoderado solicite (n) por escrito, conforme a la Ley.

ADVERTENCIAS NOTARIALES

A los comparecientes se les hace las siguientes advertencias:

1. Que debe (n) presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente. En caso de que el acto sea una constitución de hipoteca, ampliación o constitución de patrimonio de familia, el plazo para el registro es de noventa (90) días, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, si no se registra dentro de este término, se deberá otorgar nueva escritura pública. Los demás actos sujetos a registro tienen un plazo para la inscripción de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará

intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. Lo anterior según lo dispuesto en el Artículo 14 del Decreto 650 del 1996. ----------
---

2. QUE DEBEN LEER DILIGENTE Y CUIDADOSAMENTE LA TOTALIDAD DEL TEXTO DE LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA, PARA VERIFICAR LA EXACTITUD DE TODOS LOS DATOS EN ELLA CONSIGNADOS, CON EL FIN DE ACLARAR, MODIFICAR O CORREGIR LO QUE CONSIDERE (N) PERTINENTE ANTES DE FIRMARLA; PONIENDO DE PRESENTE QUE LA FIRMA DE LA ESCRITURA DEMUESTRA SU APROBACIÓN TOTAL DEL TEXTO. EN CONSECUENCIA, LA NOTARÍA NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR ERRORES O INEXACTITUDES ESTABLECIDOS CON POSTERIORIDAD A LA FIRMA DEL (LOS) OTORGANTE (S) Y LA AUTORIZACIÓN DEL NOTARIO. DE SER NECESARIO CORREGIR, ACLARAR Ó MODIFICAR LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA, SE DEBERÁ OTORGAR UNA NUEVA, LA CUAL TENDRÁ QUE SER SUSCRITA POR TODOS LOS QUE INTERVINIERON EN LA INICIAL, SIENDO DE CARGO DE LOS OTORGANTES LOS COSTOS Y GASTOS QUE ESTO DEMANDE.

COMPROBANTES FISCALES

Para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 43 y 44 del Decreto 960 de 1970, y artículos 2º 21 y 26 del Decreto 2148 de 1983, se protocolizan los siguientes documentos.

1.Formulario de autoliquidación electrónica sin asistencia del Impuesto Predial Unificado año gravable ----------, Formulario número ----------, número de referencia del recaudo,

con fecha de presentación de dos mil ---------- **(--------),** correspondiente al inmueble identificado con matrícula Inmobiliaria número

cédula Catastral y Chip

Avalúo: $.oo.----------

Total a Pagar: $0.oo.----------

Contribuyente: .----------

2. Consulta a Través de Internet, página www.vur.gov.co, del Estado de cuenta por concepto Predial, con fecha de expedición ----------(----) de -------- del año dos mil ---------- **(20----)**, correspondiente al inmueble identificado con número matricula inmobiliaria: ----------, Referencia Catastral: ---------- CIP ---------- y número de consulta: ----------, según el cual el predio ha realizado pagos por las vigencias de los años dos ---------- (2------) a dos mil ---------- **(---------)**.----------

Esta información se expide sin perjuicio de los procesos que adelanten las dependencias de la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá y de las facultades de fiscalización, verificación y corrección que tiene la Administración; situaciones que pueden presentar modificaciones a la información aquí presentada.----------

Válido para insertar en el protocolo Notarial.----------

3, Consulta del Certificado de Estado de Cuenta por concepto de valorización para trámite Notarial expedido por el Instituto de Desarrollo Urbano "IDU" descargado de la página de Internet www.idu.gov.co, de fecha de expedición ---------- (-----) de --------- de dos mil ---------- **(20----), el cual a la letra dice:** Certificado de Estado de Cuenta para trámite Notarial expedido por el Instituto de Desarrollo Urbano "IDU" Dirección Técnica de Apoyo a la Valorización - Subdirección Técnica de Operaciones, **PIN DE SEGURIDAD ----------**, consecutivo número ---------- con fecha de expedición ---------- (-----) de ------- de dos mil ---------- **(20-----)** y fecha de vencimiento ---------- (-----) de ---------- del año dos mil ---------- **(20----),** correspondiente al inmueble identificado con: dirección del predio: KR ----------, matrícula Inmobiliaria ----------, cédula catastral: ---------- y Chip ----------

VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES, A la fecha el predio no presenta deudas por concepto de Valorización. ----------

Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987 "NULIDAD DE EFECTOS: *El haber sido expedido por cualquier causa una certificación de paz y salvo a quien deba la*

contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente. ----------

OTROS DOCUMENTOS QUE SE PROTOCOLIZAN

1. Certificado de existencia y Representación Legal de la Sociedad A & I INSTELMEC SAS NIT. 800.033.347-4, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá

2. 1.- RESOLUCIÓN RES 11001-3-23-2295 del seis (6) de diciembre de dos mil veintitres (2.023); Otorgada por la Curaduría Urbana 3 de Bogotá D.C. debidamente ejecutoriada Por la cual se expide la modificación de licencia de urbanización del proyecto urbanístico denominado MIRADOR DEL ARRAYAN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 99 153 A (ACTUAL) en la localidad de Suba, en Bogotá D.C. ----------

2.- RESOLUCIÓN RES 11001-3-24-1516 del once (11) de julio de dos mil veinticuatro (2024); Otorgada por la Curaduría Urbana 3 de Bogotá D.C.. Debidamente ejecutoriada el dos (2) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024). Por medio de la cual se otorga LICENCIA DE CONSTRUCCION en la modalidad de OBRA NUEVA DEMOLICION TOTAL, CERRAMIENTO para el predio urbano localizado en la KR 99 153 A (ACTUAL) con chip AAA016RWDE, matrícula inmobiliaria 50N-698050 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, número de manzana catastral 061 y lote de manzana catastral 005, manzana urbanística UNICA del lote urbanístico ÚNICO, para el proyecto urbanístico denominado MIRADOR DEL ARRAYAN----------

3.- RESOLUCIÓN RES 11001-3-25-xxxxxx del xxxx (X) de abril de dos mil veinticinco (2025); Otorgada por la Curaduría Urbana 3 de Bogotá D.C.. Debidamente ejecutoriada el xxxxx (xx) de abril de dos mil veinticinco (2025). Por la cual se aprueban los planos de Propiedad Horizontal y Cuadro de Áreas de Propiedad Horizontal para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal de la Ley 675 del tres (3) de agosto de 2001 para el Proyecto denominado MIRADOR DEL ARRAYAN. ----------.-

4. Formulario para el Registro de Enajenación con sus respectivos soportes, con número de radicado el _____;

5. Formulario Radicación de Documentos para enajenación de inmuebles

destinados a vivienda con sus respectivos soportes, con número de radicado _____.

6. Certificado de existencia y Representación Legal del Banco------. NIT. ----------, expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

7. Oficio mediante el cual el Banco …….. le informa al (los) comprador (es), sobre la aprobación de un crédito hasta por la suma de ----------

---

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Leído el presente instrumento público por el (la) (los) compareciente (s) y advertido (s) de su formalidad, lo halló (aron) conforme con sus intenciones, lo aprobó (aron) en todas sus partes y firmó (aron) junto con el suscrito notario quien da fe y lo autoriza. ----------

---

La presente escritura se elaboró en las hojas de papel notarial números:

Valor de los derechos Notariales $
Superintendencia de Notariado y Registro $
Fondos Cuenta Nacional del Notariado $
Retención en la fuente $
Iva $

LA VENDEDORA:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

INDICE DERECHO

C.C. No.
Quién actúa en nombre y representación de A & I INSTELMEC SAS NIT. 800.033.347-4
Tel.
Dirección:
Ciudad.
E-mail:

Profesión u Oficio

Actividad Económica

Estado Civil:

Persona expuesta políticamente Decreto 1674 de 2016 SI ___ NO ___

Cargo:

Fecha vinculación:

Fecha desvinculación:

EL (LOS) COMPRADOR (ES):

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

INDICE DERECHO

C.C. No.

Tel.

Dirección:

Ciudad.

E-mail:

Profesión u Oficio

Actividad Económica

Estado Civil:

Persona expuesta políticamente Decreto 1674 de 2016 SI ___ NO ___

Cargo:

Fecha vinculación:

Fecha desvinculación:

EL ACREEDOR HIPOTECARIO:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

INDICE DERECHO

C.C. No.

Quién actúa en nombre y representación de Banco ------ NIT. ----------

Tel.

Dirección:

Ciudad.

NOTARIO ------- DE BOGOTÁ D.C

ELABORÓ /

REVISO/

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

ANEXO FLUJO DE CAJA -Cifras miles COP$

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO)					
A & I INSTELMEC S.A.S					
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA	4. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN m2	5. ÁREA DEL LOTE m2	6. APARTAMENTOS	7. CASAS	8. LOTES
MIRADOR DEL ARRAYAN	**2312,58**	**1125,69**	**62**		
3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA	9. FECHA DE ELABORACIÓN	10. FECHA INICIO DEL PROYECTO	11. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO	12. FECHA ENTREGA DEL PROYECTO	
CRA. 99 # 153A -33	**2024-feb-27**	**2025-feb**	**2025-dic**	**2026-mar**	

Total Ventas: 11.767.000

FILA VALIDACIÓN

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. CIFRA CONTROL=0 (13.Ppto - 14.Flujo)	Horizonte ciclo del proyecto	feb-2025; mar-2025	abr-2025; may-2025	jun-2025; jul-2025	ago-2025; sep-2025	oct-2025; nov-2025	dic-2025; ene-2026	feb-2026; mar-2026	abr-2026; may-2026	jun-2026; jul-2026	ago-2026; sep-2026	oct-2026; nov-2026	dic-2026; ene-2027	feb-2027; mar-2027	abr-2027; may-2027	jun-2027; jul-2027	ago-2027; sep-2027	oct-2027; nov-2027	dic-2027; ene-2028	feb-2028; mar-2028	abr-2028; may-2028	jun-2028; jul-2028
FUENTES				**Bimestre 0**	**Bimestre 1**	**Bimestre 2**	**Bimestre 3**	**Bimestre 4**	**Bimestre 5**	**Bimestre 6**	**Bimestre 7**	**Bimestre 8**	**Bimestre 9**	**Bimestre 10**	**Bimestre 11**	**Bimestre 12**	**Bimestre 13**	**Bimestre 14**	**Bimestre 15**	**Bimestre 16**	**Bimestre 17**	**Bimestre 18**	**Bimestre 19**	**Bimestre 20**	**Bimestre 21**
16. TERRENOS	4.067.000	4.067.000	0,000	4.067.000																					
17. RECURSOS PROPIOS		0	0,000																						
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0,000																						
19. CREDITO PARTICULARES	6.729.684	6.729.684	0,000		1.009.453	1.967.820	807.562	473.966	1.413.234	1.057.650															
20. VENTAS FINANCIACIÓN		0	0,000																						
21. VENTAS PROYECTO	11.767.000	11.767.000	0,000								3.941.945	2.765.245	2.941.750	2.118.060											
22. OTROS RECURSOS (*)		0	0,000																						
23. TOTAL FUENTES	**22.563.684**	**22.563.684**	**0,000**		**1.009.453**	**1.967.820**	**807.562**	**473.966**	**1.413.234**	**1.057.650**	**3.941.945**	**2.765.245**	**2.941.750**	**2.118.060**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
USOS					**Bimestre 1**	**Bimestre 2**	**Bimestre 3**	**Bimestre 4**	**Bimestre 5**	**Bimestre 6**	**Bimestre 7**	**Bimestre 8**	**Bimestre 9**	**Bimestre 10**	**Bimestre 11**	**Bimestre 12**	**Bimestre 13**	**Bimestre 14**	**Bimestre 15**	**Bimestre 16**	**Bimestre 17**	**Bimestre 18**	**Bimestre 19**	**Bimestre 20**	**Bimestre 21**
24. TERRENOS	4.067.000	4.067.000	0,000														4.067.000								
25. COSTOS DIRECTOS	5.773.084	5.773.084	0,000		500.000	837.396	667.254	782.716	1.270.078	712.348	1.003.291														
26. COSTOS INDIRECTOS	806.600	806.600	0,000			93.490	95.660	84.792	140.452	200.886	191.320														
27. GASTOS FINANCIEROS	0	0	0,000																						
28. GASTOS DE VENTAS	150.000	150.000	0,000				22.500	22.500	15.000	7.500	10.500	15.000	12.000	22.500	9.000	13.500									
29. RECURSOS PROPIOS		0	0,000																						
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0,000																						
31. CREDITO PARTICULARES	6.729.684	6.729.684	0,000									2.489.983	1.480.530	1.413.234	1.345.937										
32. OTROS PAGOS (**)	0	0	0,000																						
33. TOTAL USOS	**17.526.368**	**17.526.368**	**0,000**		**500.000**	**930.886**	**785.414**	**890.008**	**1.425.530**	**920.734**	**1.205.111**	**2.504.983**	**1.492.530**	**1.435.734**	**1.354.937**	**13.500**	**4.067.000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
34. SALDO CAJA BIMESTRAL	**5.037.316**	**5.037.316**			**509.453**	**1.036.934**	**22.148**	**-416.042**	**-12.297**	**136.916**	**2.736.834**	**260.262**	**1.449.220**	**682.326**	**-1.354.937**	**-13.500**	**-4.067.000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
35. SALDO ACUMULADO					**509.453**	**1.546.386**	**1.568.534**	**1.152.492**	**1.140.196**	**1.277.111**	**4.013.945**	**4.274.207**	**5.723.426**	**6.405.753**	**5.050.816**	**5.037.316**	**970.316**	**970.316**	**970.316**	**970.316**	**970.316**	**970.316**	**970.316**	**970.316**	**970.316**

(*) OTROS RECURSOS (Especificar):

(**) OTROS PAGOS (Especificar):

36. OBSERVACIÓN:

37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ

Total Ventas: 11.767.000

FILA VALIDACIÓN

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. CIFRA CONTROL=0 (13.Ppto - 14.Flujo)	ago-2028; sep-2028	oct-2028; nov-2028	dic-2028; ene-2029	feb-2029; mar-2029	abr-2029; may-2029	jun-2029; jul-2029	ago-2029; sep-2029	oct-2029; nov-2029	dic-2029; ene-2030	feb-2030; mar-2030	abr-2030; may-2030	jun-2030; jul-2030	ago-2030; sep-2030	oct-2030; nov-2030	dic-2030; ene-2031	feb-2031; mar-2031	abr-2031; may-2031	jun-2031; jul-2031	ago-2031; sep-2031	oct-2031; nov-2031	dic-2031; ene-2032	feb-2032; mar-2032
FUENTES				**Bimestre 22**	**Bimestre 23**	**Bimestre 24**	**Bimestre 25**	**Bimestre 26**	**Bimestre 27**	**Bimestre 28**	**Bimestre 29**	**Bimestre 30**	**Bimestre 31**	**Bimestre 32**	**Bimestre 33**	**Bimestre 34**	**Bimestre 35**	**Bimestre 36**	**Bimestre 37**	**Bimestre 38**	**Bimestre 39**	**Bimestre 40**	**Bimestre 41**	**Bimestre 42**	**Bimestre 43**
16. TERRENOS	4.067.000	4.067.000	0,000																						
17. RECURSOS PROPIOS		0	0,000																						
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0,000																						
19. CREDITO PARTICULARES	6.729.684	6.729.684	0,000																						
20. VENTAS FINANCIACIÓN		0	0,000																						
21. VENTAS PROYECTO	11.767.000	11.767.000	0,000																						
22. OTROS RECURSOS (*)		0	0,000																						
23. TOTAL FUENTES	**22.563.684**	**22.563.684**	**0,000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
USOS				**Bimestre 22**	**Bimestre 23**	**Bimestre 24**	**Bimestre 25**	**Bimestre 26**	**Bimestre 27**	**Bimestre 28**	**Bimestre 29**	**Bimestre 30**	**Bimestre 31**	**Bimestre 32**	**Bimestre 33**	**Bimestre 34**	**Bimestre 35**	**Bimestre 36**	**Bimestre 37**	**Bimestre 38**	**Bimestre 39**	**Bimestre 40**	**Bimestre 41**	**Bimestre 42**	**Bimestre 43**
24. TERRENOS	4.067.000	4.067.000	0,000																						
25. COSTOS DIRECTOS	5.773.084	5.773.084	0,000																						
26. COSTOS INDIRECTOS	806.600	806.600	0,000																						
27. GASTOS FINANCIEROS	0	0	0,000																						
28. GASTOS DE VENTAS	150.000	150.000	0,000																						
29. RECURSOS PROPIOS		0	0,000																						
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0,000																						
31. CREDITO PARTICULARES	6.729.684	6.729.684	0,000																						
32. OTROS PAGOS (**)	0	0	0,000																						
33. TOTAL USOS	**17.526.368**	**17.526.368**	**0,000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
34. SALDO CAJA BIMESTRAL	**5.037.316**	**5.037.316**		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
35. SALDO ACUMULADO				**970.316**	**970.316**	**970.316**	**970.316**	**970.316**	**970.316**	**970.316**	**970.316**	**970.316**	**970.316**	**970.316**	**970.316**	**970.316**	**970.316**	**970.316**	**970.316**	**970.316**	**970.316**	**970.316**	**970.316**	**970.316**	**970.316**

(*) OTROS RECURSOS (Especificar):

(**) OTROS PAGOS (Especificar):

36. OBSERVACIÓN:



37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

0

38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ



Total Ventas: 11.767.000

FILA VALIDACIÓN

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. CIFRA CONTROL=0 (13.Ppto - 14.Flujo)	abr-2032; may-2032	jun-2032; jul-2032	ago-2032; sep-2032	oct-2032; nov-2032	dic-2032; ene-2033	feb-2033; mar-2033	#¡REF!
FUENTES				**Bimestre 44**	**Bimestre 45**	**Bimestre 46**	**Bimestre 47**	**Bimestre 48**	**Bimestre 49**	**Bimestre 50**
16. TERRENOS	4.067.000	4.067.000	0,000							
17. RECURSOS PROPIOS		0	0,000							
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0,000							
19. CREDITO PARTICULARES	6.729.684	6.729.684	0,000							
20. VENTAS FINANCIACIÓN		0	0,000							
21. VENTAS PROYECTO	11.767.000	11.767.000	0,000							
22. OTROS RECURSOS (*)		0	0,000							
23. TOTAL FUENTES	**22.563.684**	**22.563.684**	**0,000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
USOS				**Bimestre 44**	**Bimestre 45**	**Bimestre 46**	**Bimestre 47**	**Bimestre 48**	**Bimestre 49**	**Bimestre 50**
24. TERRENOS	4.067.000	4.067.000	0,000							
25. COSTOS DIRECTOS	5.773.084	5.773.084	0,000							
26. COSTOS INDIRECTOS	806.600	806.600	0,000							
27. GASTOS FINANCIEROS	0	0	0,000							
28. GASTOS DE VENTAS	150.000	150.000	0,000							
29. RECURSOS PROPIOS		0	0,000							
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0,000							
31. CREDITO PARTICULARES	6.729.684	6.729.684	0,000							
32. OTROS PAGOS (**)	0	0	0,000							
33. TOTAL USOS	**17.526.368**	**17.526.368**	**0,000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
34. SALDO CAJA BIMESTRAL	**5.037.316**	**5.037.316**		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
35. SALDO ACUMULADO				**970.316**	**970.316**	**970.316**	**970.316**	**970.316**	**970.316**	**970.316**

(*) OTROS RECURSOS (Especificar):

(**) OTROS PAGOS (Especificar):

36. OBSERVACIÓN:

37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

0

38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP$-

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN:	**martes, 27 de febrero de 2024**
SOLICITANTE:	**A & I INSTELMEC S.A.S**

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:	**MIRADOR DEL ARRAYAN**				
DIRECCIÓN:	**CRA. 99 # 153A -33**				
APARTAMENTOS:	**62**	CASAS:	**0**	LOTES:	**0**

1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	**1.126 m²**
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):	**3.612.895 $/m²**
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	**2.313 m²**
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	**4.668.675 $/m²**

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de $)	Costo por m² (en pesos $)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	**$ 4.067.000**	**1.758.642 $/m²**	**37,7%**
6. COSTOS DIRECTOS:	**$ 5.773.084**	**2.496.382 $/m²**	**53,5%**
7. COSTOS INDIRECTOS:	**$ 806.600**	**348.788 $/m²**	**7,5%**
8. GASTOS FINANCIEROS:	**$ 0**	**- $/m²**	**0,0%**
9. GASTOS DE VENTAS:	**$ 150.000**	**64.863 $/m²**	**1,4%**
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	**$ 10.796.684**	**4.668.675 $/m²**	**100%**

IV. VENTAS (miles de $)

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	**$ 11.767.000**	12. UTILIDAD EN VENTA:	**$ 970.316**	**8,2%**

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de $)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	**$ 4.067.000**	**37,7%**
14. RECURSOS PROPIOS:	**$ 0**	**0,0%**
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	**$ 0**	**0,0%**
16. CRÉDITO PARTICULARES:	**$ 6.729.684**	**62,3%**
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	**$ 0**	**0,0%**
18. OTROS RECURSOS:	**$ 0**	**0,0%**
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	**$ 10.796.684**	**100%**

FILA VALIDACIÓN

	
FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2024-feb-27	**A & I INSTELMEC S.A.S**	**MIRADOR DEL ARRAYAN**

4. Datos estadísticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	**235.000**	**35,00**	**7.031**	**144,75**		**2026**	**$ 1.623.500**
Valor mínimo	**130.000**	**20,00**	**6.040**	**80,07**			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP		VIS		VIS REN.URB		NO VIP/VIS
	12		**50**		**0**		**0**

9. Observación:	La diferencia se debe a que no se utilizarán los recursos provenientes de las ventas por financiación para la ejecución del proyecto, ya que este será desarrollado en su totalidad con el crédito otorgado de particulares.	**10. Firma del Solicitante**

FILA VALIDACIÓN	**Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?**	**NO**

Totales	**62**	**$ 11.767.000**	**1.773,00 m²**	**$ 0**			**0,00%**	
ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	APTO 101	214000000	32,00		214.000	6.688	0,00%	**VIS**
2	APTO 102	214000000	32,00		428.000	6.688	0,00%	**VIS**
3	APTO 103	214000000	32,00		642.000	6.688	0,00%	**VIS**
4	APTO 104	142000000	22,00		784.000	6.455	0,00%	**VIP**
5	APTO 105	151000000	25,00		935.000	6.040	0,00%	**VIS**
6	APTO 106	223000000	**35,00**		1.158.000	6.371	0,00%	**VIS**
7	APTO 107	223000000	**35,00**		1.381.000	6.371	0,00%	**VIS**
8	APTO 201	216000000	32,00		1.597.000	6.750	0,00%	**VIS**
9	APTO 202	216000000	32,00		1.813.000	6.750	0,00%	**VIS**
10	APTO 203	216000000	32,00		2.029.000	6.750	0,00%	**VIS**
11	APTO 204	143000000	22,00		2.172.000	6.500	0,00%	**VIP**
12	APTO 205	153000000	25,00		2.325.000	6.120	0,00%	**VIS**
13	APTO 206	226000000	**35,00**		2.551.000	6.457	0,00%	**VIS**
14	APTO 207	226000000	**35,00**		2.777.000	6.457	0,00%	**VIS**
15	APTO 208	130000000	20,00		2.907.000	6.500	0,00%	**VIP**
16	APTO 209	153000000	25,00		3.060.000	6.120	0,00%	**VIS**
17	APTO 210	143000000	22,00		3.203.000	6.500	0,00%	**VIP**
18	APTO 211	216000000	32,00		3.419.000	6.750	0,00%	**VIS**
19	APTO 301	218000000	32,00		3.637.000	6.813	0,00%	**VIS**
20	APTO 302	218000000	32,00		3.855.000	6.813	0,00%	**VIS**
21	APTO 303	218000000	32,00		4.073.000	6.813	0,00%	**VIS**
22	APTO 304	145000000	22,00		4.218.000	6.591	0,00%	**VIP**
23	APTO 305	154000000	25,00		4.372.000	6.160	0,00%	**VIS**
24	APTO 306	228000000	**35,00**		4.600.000	6.514	0,00%	**VIS**
25	APTO 307	228000000	**35,00**		4.828.000	6.514	0,00%	**VIS**
26	APTO 308	130000000	20,00		4.958.000	6.500	0,00%	**VIP**
27	APTO 309	154000000	25,00		5.112.000	6.160	0,00%	**VIS**
28	APTO 310	145000000	22,00		5.257.000	6.591	0,00%	**VIP**
29	APTO 311	218000000	32,00		5.475.000	6.813	0,00%	**VIS**

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2024-feb-27	**A & I INSTELMEC S.A.S**	**MIRADOR DEL ARRAYAN**

4. Datos estadísticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	**235.000**	**35,00**	**7.031**	**144,75**		**2026**	**$ 1.623.500**
Valor mínimo	**130.000**	**20,00**	**6.040**	**80,07**			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP		VIS		VIS REN.URB		NO VIP/VIS
	12		**50**		**0**		**0**

9. Observación:	La diferencia se debe a que no se utilizarán los recursos provenientes de las ventas por financiación para la ejecución del proyecto, ya que este será desarrollado en su totalidad con el crédito otorgado de particulares.	**10. Firma del Solicitante**

FILA VALIDACIÓN	**Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?**	**NO**

Totales	**62**	**$ 11.767.000**	**1.773,00 m²**	**$ 0**			**0,00%**	
ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
30	APTO 401	221000000	32,00		5.696.000	6.906	0,00%	**VIS**
31	APTO 402	221000000	32,00		5.917.000	6.906	0,00%	**VIS**
32	APTO 403	221000000	32,00		6.138.000	6.906	0,00%	**VIS**
33	APTO 404	146000000	22,00		6.284.000	6.636	0,00%	**VIP**
34	APTO 405	156000000	25,00		6.440.000	6.240	0,00%	**VIS**
35	APTO 406	230000000	**35,00**		6.670.000	6.571	0,00%	**VIS**
36	APTO 407	230000000	**35,00**		6.900.000	6.571	0,00%	**VIS**
37	APTO 408	130000000	20,00		7.030.000	6.500	0,00%	**VIP**
38	APTO 409	156000000	25,00		7.186.000	6.240	0,00%	**VIS**
39	APTO 410	146000000	22,00		7.332.000	6.636	0,00%	**VIP**
40	APTO 411	221000000	32,00		7.553.000	6.906	0,00%	**VIS**
41	APTO 501	223000000	32,00		7.776.000	6.969	0,00%	**VIS**
42	APTO 502	223000000	32,00		7.999.000	6.969	0,00%	**VIS**
43	APTO 503	223000000	32,00		8.222.000	6.969	0,00%	**VIS**
44	APTO 504	148000000	22,00		8.370.000	6.727	0,00%	**VIS**
45	APTO 505	157000000	25,00		8.527.000	6.280	0,00%	**VIS**
46	APTO 506	233000000	**35,00**		8.760.000	6.657	0,00%	**VIS**
47	APTO 507	233000000	**35,00**		8.993.000	6.657	0,00%	**VIS**
48	APTO 508	130000000	20,00		9.123.000	6.500	0,00%	**VIP**
49	APTO 509	157000000	25,00		9.280.000	6.280	0,00%	**VIS**
50	APTO 510	148000000	22,00		9.428.000	6.727	0,00%	**VIS**
51	APTO 511	223000000	32,00		9.651.000	6.969	0,00%	**VIS**
52	APTO 601	225000000	32,00		9.876.000	**7.031**	0,00%	**VIS**
53	APTO 602	225000000	32,00		10.101.000	**7.031**	0,00%	**VIS**
54	APTO 603	225000000	32,00		10.326.000	**7.031**	0,00%	**VIS**
55	APTO 604	149000000	22,00		10.475.000	6.773	0,00%	**VIS**
56	APTO 605	159000000	25,00		10.634.000	6.360	0,00%	**VIS**
57	APTO 606	**235000000**	**35,00**		10.869.000	6.714	0,00%	**VIS**
58	APTO 607	**235000000**	**35,00**		11.104.000	6.714	0,00%	**VIS**

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración	2. Solicitante:	3 Nombre del proyecto de Vivienda
2024-feb-27	**A & I INSTELMEC S.A.S**	**MIRADOR DEL ARRAYAN**

4. Datos estadísticos	Precio miles $	Área m²	Precio miles $ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	**235.000**	**35,00**	**7.031**	**144,75**		**2026**	**$ 1.623.500**
Valor mínimo	**130.000**	**20,00**	**6.040**	**80,07**			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP		VIS		VIS REN.URB		NO VIP/VIS
	12		**50**		**0**		**0**

9. Observación:	La diferencia se debe a que no se utilizarán los recursos provenientes de las ventas por financiación para la ejecución del proyecto, ya que este será desarrollado en su totalidad con el crédito otorgado de particulares.	**10. Firma del Solicitante**

FILA VALIDACIÓN	**Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?**	**NO**

Totales	**62**	**$ 11.767.000**	**1.773,00 m²**	**$ 0**			**0,00%**	
ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles $	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles $	15. Precio vivienda acumulado miles $	16. Precio Vivienda por m² (miles $)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
59	APTO 608	130000000	20,00		11.234.000	6.500	0,00%	**VIP**
60	APTO 609	159000000	25,00		11.393.000	6.360	0,00%	**VIS**
61	APTO 610	149000000	22,00		11.542.000	6.773	0,00%	**VIS**
62	APTO 611	225000000	32,00		11.767.000	**7.031**	0,00%	**VIS**
63								
64								
65								
66								
67								
68								
69								
70								
71								
72								
73								
74								
75								
76								
77								
78								
79								
80								
81								
82								
83								
84								
85								
86								
87								

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	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:	MIRADOR DEL ARRAYAN		
ESTRATO:	2	No. de unidades de vivienda:	62
DIRECCIÓN:	KR 99 # 153A - 33		
CONSTRUCTORA:	A & I INSTELMEC S.A.S		
FECHA (dd-mm-aa):	10 DE FEBRERO DEL 2025		

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023? ☒ SI ☐ NO
En caso de responder "SI" a la pregunta anterior indique el sistema de certificacion mediante el cual demostrara el cumplimiento de los incentivos técnicos: Sanitarios de bajo consumo.

2.2. ¿La edificacion esta ubicada en el Mapa EC-U-5.2 AREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades ☒ SI ☐ NO

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto? ☐ SI ☒ NO
En caso de responder sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión.

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes areas de influencia?:
500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal ☐ SI ☒ NO

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

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

ˇ Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes segun 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	☐
ˇ Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos organicos volatiles: Pintura Mate: < 50 g/L |Pintura Brillante: <100 g/L | Pintura Brillo Alto: < 150 g/L.	☐
° Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos	☐
° Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales	☐
° Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044.	☐
ˇ Materiales que cumplen estandares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbón Building	☐

2.7. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:

La cimentación de un edificio de 6 pisos con micropilotes consiste en utilizar elementos delgados y alargados, hincados en el suelo para transferir las cargas a capas más resistentes.
Este sistema es ideal para terrenos con baja capacidad portante y minimiza la excavación. Los micropilotes se conectan a una losa de cimentación que distribuye las cargas, ofreciendo
estabilidad y reduciendo asentamientos diferenciales.

2.8. PILOTES ☒ SI ☐ NO Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes de cimentación de 40 cm de diámetro, con una profundidad de 19 metros, diseñados para garantizar una alta capacidad de carga y estabilidad estructural. Estos pilotes cuentan con un refuerzo interno de hierro traslapado, dispuesto en forma de canasta, lo que optimiza su resistencia y durabilidad frente a cargas axiales y laterales. Su construcción sigue estrictos estándares de ingeniería, asegurando un adecuado anclaje al terreno y minimizando riesgos de asentamientos diferenciales.

2.9. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica:

Una estructura monolítica de un edificio de seis pisos se caracteriza por ser construida como una única unidad continua, generalmente de hormigón armado. En este sistema, los muros, columnas y losas se vierten en el lugar de la obra, lo que proporciona una gran resistencia y rigidez. Esta técnica permite una mejor integración de los elementos estructurales, reduce las juntas y mejora la durabilidad del edificio. Además, facilita el diseño arquitectónico al permitir formas más libres y adaptadas a las necesidades del proyecto. La construcción
monolítica es eficiente en términos de tiempo y costos, aunque requiere un control riguroso de la calidad del hormigón y la mano de obra

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA ☐ SI ☐ NO Tipo de ladrillo y localización:

2.10.2. BLOQUE ☐ SI ☐ NO Tipo de bloque y localización:

Los ductos de mampostería en un edificio de seis pisos son estructuras verticales construidas con materiales como ladrillos o bloques de concreto, diseñadas para albergar instalaciones eléctricas, de fontanería y sistemas de ventilación. Estos ductos proporcionan un camino seguro y ordenado para el paso de cables, tuberías y conductos, garantizando la funcionalidad del edificio. Además, su diseño robusto contribuye a la estabilidad estructural y a la protección contra incendios, al tiempo que permite un fácil acceso para mantenimiento y reparaciones.

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

Los muros secos en drywall por una sola cara en un edificio de seis pisos son paneles de yeso instalados sobre una estructura metálica o de madera, que permiten dividir espacios interiores de manera rápida y eficiente. Este tipo de construcción es ligero, ofrece buena aislación acústica y térmica

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:

monolítica son revestimientos de mortero aplicados sobre las paredes interiores y exteriores, que proporcionan una superficie uniforme y lisa.

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):

La ventanería en aluminio tono natural con vidrio de 4 mm e combina estética y funcionalidad. El marco de aluminio, ligero y resistente a la corrosión, proporciona un acabado moderno y elegante que se integra bien con el diseño del edificio. El vidrio de 4 mm ofrece una adecuada transparencia y permite la entrada de luz natural, mientras que su grosor es suficiente para aplicaciones residenciales. Esta combinación asegura un buen aislamiento térmico y acústico, contribuyendo al confort interior.
4mm

Espesor del vidri 4mm

2.13. FACHADAS Descripción y materiales a utilizar:

que no solo es estéticamente atractiva, sino también resistente a las inclemencias del tiempo. La pintura impermeabilizada añade una capa adicional de protección, evitand

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar:

Las fachadas de un edificio de 6 pisos recubiertas con graniplast y pintura impermeabilizada presentan un acabado moderno y duradero. El graniplast, una mezcla de resinas y minerales, proporciona una superficie texturizada que no solo es estéticamente atractiva, sino también resistente a las inclemencias del tiempo. La pintura impermeabilizada añade una capa adicional de protección, evitando filtraciones de agua y asegurando la integridad estructural del edificio. Este tipo de recubrimiento no solo mejora la apariencia exterior, sino que también contribuye a la eficiencia energética al regular la temperatura interior.
Enchape: Utilizado en áreas como salones y terrazas, ofrece variedad estética con cerámica o porcelanato, mejorando la durabilidad y resistencia al agua.
Este enfoque asegura espacios funcionales y atractivos para los residentes.

2.15. CUBIERTAS Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta metálica tipo Standing Seam, caracterizada por su sistema de unión mediante engargolado, que elimina perforaciones visibles y proporciona una mayor hermeticidad y resistencia a la intemperie. Su diseño modular con paneles de perfil continuo permite una instalación eficiente y segura, optimizando la evacuación del agua y reduciendo riesgos de filtraciones. Fabricada en acero galvanizado, aluminio o aleaciones especiales, esta cubierta ofrece una excelente durabilidad, alta resistencia estructural y un acabado estético moderno, ideal para edificaciones industriales, comerciales y residenciales.

Cubierta Verde ☐ SI ☐ NO Porcentaje del área de cubierta útil:

2.16. ESCALERAS Descripción y materiales a utilizar:

escalera de emergencia confinada en concreto es una estructura diseñada para garantizar la seguridad y el acceso rápido en caso de evacuación. Esta escalera, construida con muros de
concreto reforzado, proporciona estabilidad y resistencia al fuego. Su diseño confinado minimiza el riesgo de humo y permite una circulación fluida, asegurando que los residentes puedan evacuar de manera eficiente y segura en situaciones de emergencia. Además, está equipada con barandillas y señalización adecuada para facilitar su uso.

2.17. CERRAMIENTO Descripción y materiales a utilizar:

El cerramiento de los apartamentos incluye muros laterales construidos en mampostería, que ofrecen robustez y aislamiento. Estos muros proporcionan privacidad y seguridad a los
residentes. Además, el antejardín y el patio están delimitados por balaustres de 3 pulgadas, que añaden un toque estético y permiten la circulación de aire y luz, manteniendo una
conexión visual con el entorno exterior. Este diseño combina funcionalidad y estética, creando espacios agradables y seguros para los habitantes.

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA Descripción y materiales a utilizar:

El tanque de reserva de suministro de agua tiene una capacidad de 30 m³aprox, diseñado para almacenar agua potable y garantizar un suministro constante. Fabricado en materiales
resistentes a la corrosión, este tanque cuenta con un sistema de ventilación y acceso para mantenimiento. Su diseño optimiza el espacio y permite una fácil integración en el sistema
hidráulico del edificio, asegurando que los residentes dispongan de agua suficiente en todo momento, incluso durante cortes de suministro.

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

☐ SI ☐ NO

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

☐ SI ☐ NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

☐ SI ☐ NO

3.1. ASCENSOR	☐ SI	☐ NO	Ascensor Pasajeros 630kg. / 8pasajeros/ velocidad 1.00 m/seg /numero de paradas 6
3.2. VIDEO CAMARAS	☐ SI	☐ NO	TRANSFORMADOR DE 12VDC 1,5HA P/ALIMENTACION CAMARAS 14.000 70.000 5 MODULO DE VIDEO PROFESSIONAL NVT TUIS PAIR UTP ECLIPSE TURB
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	☐ SI	☐ NO	KIT DE 1 MOTORE HIDRAULICOS ACCESMATIC. INCLUYE TARJETA CONTROLADORA VELOCIDAD 14MT/MIN. 110V AC USO RESIDENCIAL
3.4. PARQUE INFANTIL	☐ SI	☐ NO	El parque infantil del proyecto VIS (Vivienda de Interés Social) está diseñado para ofrecer un espacio seguro y recreativo para los niños de la comunidad. Equipado con juegos modernos y accesibles, como toboganes, columpios y áreas de escalada, fomenta el desarrollo físico y social de los pequeños. Además, cuenta con zonas verdes y bancos para que las familias puedan disfrutar del entorno. Este parque no solo promueve la actividad física
3.5. SALÓN COMUNAL	☐ SI	☐ NO	El salón comunal de 30.28 m² es un espacio versátil y acogedor, ideal para reuniones, talleres y actividades comunitarias. Con una distribución abierta, cuenta con iluminación natural y acabados modernos que fomentan un ambiente cálido.
3.6. GIMNASIO	☐ SI	☐ NO	
3.7. SAUNA	☐ SI	☐ NO	
3.8. TURCOS	☐ SI	☐ NO	
3.9. PISCINA	☐ SI	☐ NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	☐ SI	☐ NO	El parqueadero para personas con discapacidad del proyecto de vivienda de interés social está diseñado para garantizar accesibilidad y comodidad. Ubicado estratégicamente cerca de la entrada principal, cuenta con espacios amplios y bien señalizados, que facilitan el acceso a vehículos adaptados. La superficie es antideslizante y está iluminada adecuadamente para mayor seguridad. Este parqueadero refleja el
3.11. PARQUEO VISITANTES	☐ SI	☐ NO	Los parqueaderos de visitantes 13 están diseñados para ofrecer un acceso cómodo y seguro a los visitantes. Este espacio incluye varias plazas de estacionamiento, destacando una reservada para personas con discapacidad, que garantiza la accesibilidad. Las áreas están claramente señalizadas y cuentan con iluminación adecuada para mayor
EMERGENCIA	☐ SI	☐ NO	
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	☐ SI	☐ NO	

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183 o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique o sustituya ☐ SI ☐ NO

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

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

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET ☐ SI ☐ NO Características y materiales a utilizar:

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS ☐ SI ☐ NO Características y materiales a utilizar:

presenta un diseño funcional y estético. Fabricada con un núcleo de madera entamborada, ofrece resistencia y durabilidad, mientras que su acabado en melamina proporciona una superficie fácil de limpiar y mantener. Disponible en colores neutros, se integra armoniosamente en el ambiente del baño, garantizando privacidad y confort.

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:

La puerta metálica de acceso a los apartamentos presenta un diseño robusto y funcional, fabricada en acero galvanizado. Su recubrimiento metálico en un solo costado proporciona una superficie lisa y elegante, ideal para integrarse en entornos modernos. Esta característica no solo mejora la estética, sino que también ofrece mayor durabilidad y protección contra el desgaste. Además, cuenta con un sistema de cierre seguro que garantiza la privacidad y seguridad de los residentes.

4.5. ACABADOS PISOS	Materiales a utilizar :
4.5.1. ZONAS SOCIALES	ECNCHAPE, CONCRETO ESMALTADO
4.5.2. HALL'S	ENCHAPE
4.5.3. HABITACIONES	CRUDO EN CONCRETO NIVELADO
4.5.4. COCINAS	CRUDO EN CONCRETO NIVELADO
4.5.5. PATIOS	

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:

Las fachadas de un edificio de 6 pisos recubiertas con graniplast y pintura impermeabilizada presentan un acabado moderno y duradero. El graniplast, una mezcla de resinas y minerales, proporciona una superficie texturizada que no solo es estéticamente atractiva, sino también resistente a las inclemencias del tiempo. La pintura impermeabilizada añade una capa adicional de protección, evitando filtraciones de agua y asegurando la integridad estructural del edificio. Este tipo de recubrimiento no solo mejora la apariencia exterior, sino que también contribuye a la eficiencia energética al regular la temperatura interior.

4.7. ACABADOS MUROS	Materiales a utilizar:
4.7.1. ZONAS SOCIALES	CRUDO EN CONCRETO NIVELADO
4.7.2. HABITACIONES	CRUDO EN CONCRETO NIVELADO
4.7.3. COCINAS	CRUDO EN CONCRETO NIVELADO
4.7.4. PATIOS	CRUDO EN CONCRETO NIVELADO

4.8. COCINAS Características:

4.8.1. HORNO	☐ SI	☐ NO	
4.8.2. ESTUFA	☐ SI	☐ NO	4 FOGONES A GAS
4.8.3. MUEBLE	☐ SI	☐ NO	
4.8.4. MESÓN	☐ SI	☐ NO	MESÓN EN ACERO INOX
4.8.5. CALENTADOR	☐ SI	☐ NO	CALENTADOR TIRO NATURAL 6LTS/MIN
4.8.6. LAVADERO	☐ SI	☐ NO	

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE ☐ SI ☐ NO

4.9. BAÑOS

			Características:
4.9.1. MUEBLE	☐ SI	☒ NO	
4.9.2. ENCHAPE PISO	☒ SI	☐ NO	PISO BAÑOS CERÁMICO BLANCO 50X50
4.9.3. ENCHAPE PARED	☒ SI	☐ NO	SOLO EN CABINA DUCHA PISO BAÑOS CERÁMICO BLANCO 50X50
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	☐ SI	☒ NO	
4.9.5. ESPEJO	☐ SI	☒ NO	
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	☒ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Descarga: de agua : 4.8 l/min, Capacidad de evacuación
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	☐ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: Consumo de agua : 4.8 l/min
4.9.8. GRIFERIA LAVAPLATOS AHORRADOR	☐ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: rango de presión entre 20 y 125 psi
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	☐ SI	☐ NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: Grifería Ducha Mezclador Balta Dalia 5.76 l/m

4.10. ILUMINACION

			Características:
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	☒ SI	☐ NO	
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN	☐ SI	☐ NO	Temporizador ☐ SI ☐ NO Sensor ☒ SI ☐ NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN	☐ SI	☐ NO	Temporizador ☐ SI ☐ NO Sensor ☐ SI ☐ NO
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS	☐ SI	☐ NO	Temporizador ☐ SI ☐ NO Sensor ☒ SI ☐ NO

4.11. ILUMINACION NATURA (Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados) ☐ SI ☐ NO

			Características:
4.11.1. HABITACION	☒ SI	☐ NO	
4.11.2. ESTUDIO	☒ SI	☐ NO	
4.11.3. ZONA SOCIAL	☒ SI	☐ NO	

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios

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.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Acto Administrativo No. 11001-3-24-1516		No. DE RADICACIÓN: 11001-3-23-2180	PÁGINA: 1
		FECHA DE RADICACIÓN: 17-nov.-2023	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 11 JUL 2024	FECHA DE EJECUTORIA: 02 DIC 2024	FECHA DE RDF: 19-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, DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 99 153 A 33 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0136RWDE Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 050N00698050, Número de Manzana Catastral 061 y lote(s) de manzana catastral 005, Manzana Urbanística ÚNICA del Lote Urbanístico ÚNICO, correspondiente a la Urbanización MIRADOR DEL ARRAYÁN (Localidad Suba). PARA UNA EDIFICACIÓN EN DOS (2) UNIDADES ESTRUCTURALES INDEPENDIENTES (BLOQUES 1 Y BLOQUE 2) EN SEIS (6) PISOS DE ALTURA CON DESTINACIÓN A VIVIENDA MULTIFAMILIAR CON ONCE (11) UNIDADES VIP Y CINCUENTA Y UN (51) UNIDADES VIS PARA UN TOTAL DE SESENTA Y DOS (62) UNIDADES DE VIVIENDA, DIEZ (10) ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS, TRES (3) ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES DE LOS CUALES UNO (1) SE DESTINA PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA Y VEINTIDOS (22) ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS. Titular(es): A&I INSTELMEC SAS con NIT 800033347-4 (Representante Legal: JUAN CAMILO ROCHA DIAZ con CC. 80076449). Constructor responsable: ROCHA DIAZ JUAN CAMILO con CC 80076449 Mat. 25202-183253 CND. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT-UPZ	a. UPZ No. 27 (Suba) Decr. 0615 DE 2006		b. SECTOR NORMATIVO: N/A	c. USOS: N/A / d. EDIFIC.: N/A
e. AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL		f. ZONA:	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA
g. TRATAMIENTO:	DESARROLLO		h. MODALIDAD:	NO APLICA
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: Baja	b. Encharcamiento: Alta-Media Desbordamiento: No Romp Jarill: No Av Torrenciales: Baja	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN:	LACUSTRE-200

1.1 ANTECEDENTES

ACTO ADMINISTRATIVO	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	NO DE RADICACIÓN
11001-5-21-1304	23-sep-2021	24-sep-2021	24-sep-2024	11001-5-21-0260
11001-4-22-1505	21-oct-2022	18-nov-2022	24-sep-2024	11001-4-22-1185
11001-3-23-2295	06-dic-2023	22-dic-2023	24-sep-2024	11001-3-23-0608

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS				2.2. ESTACIONAMIENTOS		
DESCRIPCIÓN USO	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PÚB	BICICL.
Vivienda Multifamiliar - VIP	Sí	No Aplica	11	1	0	0
Vivienda Multifamiliar - VIS	Sí	No Aplica	51	9	3	22
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:		62	10	3	22

2.3. DEMANDA	C
2.4. ESTRATO	2

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	MIRADOR DEL ARRAYÁN	ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1

3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	
LOTE	1125.69
SÓTANO (S)	0.00
SEMISÓTANO	0.00
PRIMER PISO	385.43
PISOS RESTANTES	1927.15
TOTAL CONSTRUIDO	2312.58
LIBRE PRIMER PISO	740.26

3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
VIVIENDA	2,312.58	0.00	0.00	2,312.58	0.00	0.00	0.00	2,312.58
COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
INSTIT /DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL INTERVENIDO	2,312.58	0.00	0.00	2,312.58	0.00	0.00	0.00	2,312.58
GESTION ANTERIOR				0.00	DEMOLICIÓN TOTAL:			891.39
TOTAL CONSTRUIDO				2,312.58	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			30.59

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA

a. No PISOS HABITABLES	6
b. ALTURA MAX EN METROS	16,13
c. SÓTANOS	0
d. SEMISÓTANO	0
e. No. EDIFICIOS	1
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	No
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No
i. INDICE DE OCUPACIÓN	1,68
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	0,28

4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS

a. TIPOLOGÍA:	AISLADA	
b. AISLAMIENTO	MTS	NIVEL
CONTRA PREDIOS VE	5,00	T
CONTRA PREDIOS VE	5,00	T
POSTERIOR	———	—
POSTERIOR	———	—
ENTRE EDIFICACIONE	———	—
PATIOS	———	—

4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO

a. ANTEJARDÍN
5,00 M POR KR 100
NO SE EXIGE POR AK 99

b. CERRAMIENTO
Altura: 1,60 M mts - Longitud: 30,59 mts

c. VOLADIZO
0,00 M POR KR 100
0,00 M POR AK 99

4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

DESTINACIÓN	%	Mts
ZONAS RECREATIVAS	98,24	365,48
SERVICIOS COMUNALES	15,57	57,93
ESTACIONAM. ADICIONALES	0,00	0,00

4.5 ESTRUCTURAS

a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PILOTES
b. TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS DE CONCRETO DMO
c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última
d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo
e. ANALISIS SISMICO	Análisis dinámico elástico (Modal)

d. RETROCESOS
h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS
0,00

CURADURIA 3 1285

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (2) / Planos Estructurales (23) / Planos Arquitectónicos (7)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

1 EL AREA Y LINDEROS DEL PREDIO CORRESPONDEN CON GESTIÓN ANTERIOR MODIFICACIÓN LICENCIA DE URBANIZACIÓN (VIGENTE), ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-2295 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2023
2 LA PRESENTE LICENCIA NO AUTORIZA INTERVENCIÓN EN EL ESPACIO PUBLICO. PARA INTERVENCIÓN Y EXCAVACIÓN EN EL ESPACIO PUBLICO DEBERÁ OBTENER LAS RESPECTIVAS LICENCIAS
3 EL AREA UTIL DEL PROYECTO CORRESPONDE A 1125,69 M2
4 EL PROYECTO POR DESTINARSE A VIVIENDA MULTIUFAMILIAR VIS/VIP, SE HABILITA UN MODELO DE VIVIENDA PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA. (PLANO M-01)
3 EL PROYECTO PLANTEA SOLUCIÓN DE ESTACIONAMIENTOS EN DUPLICADORES DE CONFORMIDAD CON LA FICHA TÉCNICA ADJUNTA AL EXPEDIENTE. SU IMPLEMENTACIÓN ES RESPONSABILIDAD DEL TÍTULAR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE.
4 EN LA ACTUALIDAD EL PREDIO SE ENCUENTRA EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN, ÁREA DE ACTIVIDAD PROXIMIDAD - RECEPTORA DE SOPORTES URBANOS, SIN EMBARGO POR CONTAR CON LICENCIA DE URBANISMO VIGENTE CUENTA CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO. ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA. ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016. TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017
SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H.2.2.3 ASESORÍA GEOTÉCNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DE H.8 DE NSR-10
EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DEL TÍTULO J y K DE NSR-10. EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBERÁ RECOPILAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTÓNICOS SEGÚN LA RESOLUCIÓN 0017 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES. SEGÚN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONDERÁN POR "QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO" EN CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL DECRETO 1783 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2021. EL PROYECTO CUENTA CON LA REVISIÓN ESTRUCTURAL INDEPENDIENTE DEL INGENIERO LEONARDO CHAVARRO VELANDIA, M.P. 25202-80192CND

NOTIFÍQUESE 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
P.P. Alexandra Landeta T.P 110366	Yaneth Ramirez T.P 25202129009 CND	Alejandro Ardila T.P 25700-70982	Juana Sanz T.P 25700-23859	

CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	**11001-3-23-2180**	2
Acto Administrativo No. 11001-3-24-1516	FECHA DE RADICACIÓN	
	17-nov.-2023	
	FECHA DE RDF	
FECHA DE EXPEDICIÓN 11 JUL 2024 / FECHA DE EJECUTORIA 02 DIC 2024	19-dic.-2023	
	CATEGORIA: III	

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00024320002829	07-jul.-24	2.312,58	$0

Solicitud Saneamiento Documento Tributario.	
No. Radicado	Fecha Documento
2024ER161869O1	04-jul.-24

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así cómo la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

3. 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.

4. 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.

5. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

6. 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.

7. Designar en un término máximo de (15) días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

8. 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 1 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.

9. 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 cómo 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.

10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

11. 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.

12. 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.

13. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente en vigor.

14. Dar cumplimiento a las disposiciones de Ecourbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

15. 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.

16. El titular de la licencia sera el responsible de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con occasion de su expedicion y extra contractualmente por los perjuicios que causaren a terceros en desarrollo de la misma (Articulo 2.2,6,1,1,15 del decreto nacional 1077 del 2015)

17. 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).

18. 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.

19. 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)

20. 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.

21. 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.

22. 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 del31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.

23. 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.

24. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003)

25. El titular de la licencia debera reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento del Art. 132 del Decreto 555 de 2021 y el manual de espacio publico adoptado por el decreto distrital 263 de 2023.

27. 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.

28. 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.

29. 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).

30. En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.

31. 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 règimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

32. 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.

33. El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.

34. 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 codigo nacional de policia.

35. 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).

36. 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 entiende el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la licencia urbanística.

37. Cumplir con lo dispuesto en el Decreto 099 de 2024 en lo pertinente

REFERENCIA: 11001-3-23-0608

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-2295 **DE** 06 DIC 2023

Por el cual se expide la Modificación de Licencia de Urbanización (Vigente) del Proyecto Urbanístico denominado MIRADOR DEL ARRAYAN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 99 153 A 33 (ACTUAL), en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C.

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

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

CONSIDERANDO

1. Que la sociedad **A & I INSTELMEC SAS**, identificada con NIT 800.033.347-4, representada legamente por el señor JUAN CAMILO ROCHA DIAZ, identificado con la cédula de ciudadanía 80.076.449, en su calidad de propietario del el predio con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-698050, ubicado en la KR 99 153 A 33 (ACTUAL) de la localidad de Suba, solicitó ante este despacho, mediante la radicación 11001-3-23-0608 del 20 de abril de 2023, la aprobación de modificación de licencia (vigente) de urbanización en la modalidad de Desarrollo para el referido inmueble.

2. Que mediante Resolución 11001-5-21-1304 expedido el 23 de septiembre de 2021 y ejecutoriado el día 24 septiembre de 2021, por el entonces curador urbano 5 ing. Mariano Pinilla Poveda, se expidió Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, aprobada para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYAN**, con plano urbanístico aprobado numero **CU5S291/4-05.**

3. Que mediante el radicado 11001-3-23-1937 del 12 de octubre de 2023, se solicitó la revalidación de la licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo otorgada mediante Resolución 11001-5-21-1304 del 23 de septiembre de 2021, revalidada mediane el Acto Administrativo 11001-3-23-2021 del 9 de noviembre de 2023, con término de la vigencia de la licencia hasta el 14 de noviembre de 2025.

4. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto Nacional 1783 de 2021, las modificaciones de licencias vigentes se resolverán

ACTO ADMINISTRATIVO **DE** 06 DIC 2023

11001-3-23-2295

Por el cual se expide la Modificación de Licencia de Urbanización (Vigente) del Proyecto Urbanístico denominado MIRADOR DEL ARRAYAN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 99 153 A 33 (ACTUAL), en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C.

con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

5. Que según el artículo 19° –ACCESOS VEHICULARES– del Decreto 327 de 2004 establece:

(...)

b) para predios con frente sobre a vías de la malla vial arterial deberá aprobarse en el orden que a continuación establece:

1. *Por vía local existente o proyectada*
2. *En caso de no presentarse la condición anterior, el acceso se deberá dar por calzada de servicio paralela, localizada a continuación de la zona de control ambiental de la vía arteria; esta vía tendrá un ancho mínimo de cinco metros (5 mts) y un andén de tres metros (3 mts) en un costado de la misma y con un Angulo del ingreso y salida de 45 grados respecto a la lineal de sardinel.*
3. *De no ser posible las dos opciones anteriores, o cuando se trate de inmuebles de interés cultural o cuando el lote, antes de surtir el proceso de subdivisión, solo hubiera tenido frente a una vía arteria y no se le pueda generar una vía local, el acceso se planteará en forma directa desde la vía arteria.*

(...)

Que según el plano CU5S291/4-05 el acceso vehicular al predio se realiza sobre la vía local KR 100, sin embrago, según el concepto con numero de proceso 2114577 del 31 de enero de 2023 emitido por la subdirección de Planes Maestros de la Secretaria Distrital de planeación determinó que:

REFERENCIA: 11001-3-23-0608

11001-3-23-2295 06 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por el cual se expide la Modificación de Licencia de Urbanización (Vigente) del Proyecto Urbanístico denominado MIRADOR DEL ARRAYAN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 99 153 A 33 (ACTUAL), en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C.

(...)

*el CML normado por la UPZ (carrera 100), no está vigente, **el ancho de la vía existente no la permite clasificar la vía como vehicular**, no se exige retroceso.*

(...) negrilla y subrayado fuera del texto.

Que el predio por su dimensión – 20 m – frente a la malla vial arterial V-3 Avenida de la Conejera – KR 99 –, no es posible desarrollar la calzada paralela indicada en el numeral 2 del artículo 19 del Decreto Distrital 327 de 2004.

Que por consecuencia el acceso vehicular aprobado en el plano CU5S291/4-05 por la vía local –KR 100– al no ser considerada vía vehicular, y la imposibilidad técnica de desarrollar la calzada paralela se deberá prever desde la avenida de la malla vial arterial V-3 Avenida de la Conejera.

6. Que las normas vigentes para el proyecto antes mencionado corresponden a las contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Distrital 190 de 2004 y Decreto Distrital 327 de 2004.

7. Que la modificación del proyecto Urbanístico solicitada consiste en:

   a. Cambiar la forma de cumplimiento de la obligación de la zona de cesión obligatoria destinada a parques y equipamientos correspondiente al 25% (319.19 m2) del área neta urbanizable contemplada en el proyecto Urbanístico según el plano CU5S291/4-05, siendo el área de Cesión menor a 2.000 m2, se acoge al literal a. del artículo 13 del Decreto 327 de 2004 y literal b. del Decreto 323 de 2004, realizando el pago al Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos.

   b. Ajustar el área útil del proyecto Urbanístico, que corresponde a 1.125,69 m2.

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-2295 DE 06 DIC 2023

Por el cual se expide la Modificación de Licencia de Urbanización (Vigente) del Proyecto Urbanístico denominado MIRADOR DEL ARRAYAN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 99 153 A 33 (ACTUAL), en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C.

c. Ajustar el área de la obligación VIP correspondiente al 20% del área útil en concordancia con el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, artículo 41 del Decreto Distrital 327 de 2004 y artículo 5 del Decreto Distrital 221 de 2020, el cual se deja en el mismo proyecto en aplicación del parágrafo 2 del Artículo 4 del Decreto 221 con un índice de Construcción de 1.1 sobre el Área Neta Urbanizable del área objeto de la obligación el cual corresponde a 303.00 m2.

d. Cambio del acceso vehicular propuesto en el plano CU5S291/4-05 por la KR 100 (ACTUAL), dicha vía no tiene continuidad para garantizar el acceso al predio y en aplicación del numeral 3 del artículo 19 Decreto 327 de 2004, se realiza desde la KR 99 AVENIDA DE LA CONEJERA.

8. Que de conformidad con el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, no requiere comunicación a los vecinos colindantes.

9. Que en respuesta a la solicitud presentada por este despacho para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYAN**, objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CU3S291/4-07.**

10. Que la presente solicitud de aprobación de modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYAN**, ha sido tramitada de conformidad con las normas de las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003 y el Decreto Nacional 1077 de 2015.

11. Que la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYAN**, 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 establezcán las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad

REFERENCIA: 11001-3-23-0608

11001-3-23-2295 06 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por el cual se expide la Modificación de Licencia de Urbanización (Vigente) del Proyecto Urbanístico denominado MIRADOR DEL ARRAYAN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 99 153 A 33 (ACTUAL), en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C.

ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 1076 de 2015 y Decreto Nacional 1075 de 2015.

12. Que los aspectos no modificados en el presente acto administrativo, se mantienen vigentes de conformidad con el Acto Administrativo 11001-5-21-1304 expedido el 23 de septiembre de 2021 y ejecutoriado el día 24 septiembre de 2021.

13. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYAN**, cumple con las normas urbanísticas establecidas para el Tratamiento de Desarrollo 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 la modificación de Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Desarrollo según el Decreto 1077 de 2015, por lo tanto es aceptado por este Despacho.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana 3 de Bogotá, D.C. arq. Juana Sanz Montaño.

RESUELVE

CAPITULO 1

DEL PROYECTO URBANÍSTICO Y LA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN (VIGENTE).

ARTÍCULO 1. Conceder a la sociedad **A & I INSTELMEC SAS**, identificada con NIT 800.033.347-4, representada legamente por el señor JUAN CAMILO ROCHA DIAZ, identificado con la cédula de ciudadanía 80.076.449, en su calidad de propietaria del predio donde se desarrolla el proyecto **URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYAN**, la aprobación de modificación de licencia (vigente) de urbanización en la modalidad de desarrollo, para el predio con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-698050, ubicado en la KR 99 153 A 33 (ACTUAL) de la Localidad de Suba en Bogotá D.C.

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-2295 **DE** 06 DIC 2023

Por el cual se expide la Modificación de Licencia de Urbanización (Vigente) del Proyecto Urbanístico denominado MIRADOR DEL ARRAYAN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 99 153 A 33 (ACTUAL), en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C.

La modificación que se aprueba mediante el presente acto administrativo consiste en lo siguiente:

- Modificar la forma de cumplimiento de la obligación de la zona de cesión obligatoria destinada a parques y equipamientos correspondiente al 25% (319.19 m2) del área neta urbanizable contemplada en el proyecto Urbanístico según el plano CU5S291/4-05, siendo el área de Cesión menor a 2.000 m2, se acoge al literal a. del artículo 13 del Decreto 327 de 2004 y literal b. del Decreto 323 de 2004, realizando el pago al Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos.

- Ajustar el área útil del proyecto Urbanístico, que corresponde a 1.125,69 m2.

- En consecuencia ajustar el área de la obligación VIP correspondiente al 20% del área útil en concordancia con el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, artículo 41 del Decreto Distrital 327 de 2004 y artículo 5 del Decreto Distrital 221 de 2020, el cual se deja en el mismo proyecto en aplicación del parágrafo 2 del Artículo 4 del Decreto 221 con un índice de Construcción de 1.1 sobre el Área Neta Urbanizable del área objeto de la obligación el cual corresponde a 303.00 m2.

- Modificar el acceso vehicular propuesto en el plano CU5S291/4-05 por la KR 100 (ACTUAL), dicha vía no tiene continuidad para garantizar el acceso al predio y en aplicación del numeral 3 del artículo 19 Decreto 327 de 2004, se realiza desde la KR 99 AVENIDA DE LA CONEJERA.

La presente modificación se expide de acuerdo con el plano que contienen el Proyecto Urbanístico, y la demás documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia 11001-3-23-0608.

ARTICULO 2. ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO.

Adoptar como plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYAN**, distinguido con el No. **CU3291/4-**

REFERENCIA: 11001-3-23-0608

11001-3-23-2295 06 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO **DE**

Por el cual se expide la Modificación de Licencia de Urbanización (Vigente) del Proyecto Urbanístico denominado MIRADOR DEL ARRAYAN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 99 153 A 33 (ACTUAL), en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C.

07, 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, a la cartografía oficial de esa Secretaría.

Parágrafo 1. Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación incorporar la nota en el plano distinguido con el No. **CU5S291/4-05**, que establezca que dicho plano es anulado y reemplazado en su totalidad por el plano No. **CU3S291/4-07.**

ARTICULO 3. TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

El presente Acto Administrativo no modifica el término de la vigencia de la Licencia de Urbanización otorgada mediante el acto administrativo 11001-5-21-1304 del 23 de septiembre de 2021, ejecutoriada el 24 septiembre de 2021, prorrogada mediante Acto Administrativo 11001-3-23-2021 del 9 de noviembre de 2023 ejecutoriada el 14 de noviembre de 2023.

ARTICULO 4. DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN MODALIDAD DE DESARROLLO.

- **TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titular de la modificación de Licencia que se aprueba a la sociedad **A & I INSTELMEC SAS** con NIT 800.033.347-4, representada legamente por el señor JUAN CAMILO ROCHA DIAZ, identificado con la cédula de ciudadanía 80.076.449, propietario del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-698050, ubicado en la KR 99 153 A 33 (ACTUAL) (actual) de la Localidad de Suba en Bogotá D.C.

- **URBANIZADOR RESPONSABLE**

Establecer como urbanizador y constructor responsable de las obras de urbanización del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYAN** al arquitecto **DIEGO RICARDO MORENO FLOREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía 79.778.171 de

13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-2295 **DE** 06 DIC 2023

Por el cual se expide la Modificación de Licencia de Urbanización (Vigente) del Proyecto Urbanístico denominado MIRADOR DEL ARRAYAN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 99 153 A 33 (ACTUAL), en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C.

Bogotá y matrícula profesional A25882008-79778171 según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente 11001-3-23-0608.

ARTICULO 5. Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente Acto Administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

1. INFORMACIÓN DE LA ETAPA UNICA A MODIFICAR

1. INFORMACIÓN DE LA ETAPA ÚNICA

1.1: Nombre.....**URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYAN**
1.2. Área Bruta.....1.465,10 m2
1.3. Área Neta Urbanizable.....1.377,27 m2
1.4. Folio de Matrícula Inmobiliaria.....50N-698050
1.5. CHIP..... AAA0136RWDE

2. ÁREAS DE CESIÓN GRATUITA AL DISTRITO SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE

2.1. Área Base para el cálculo de cesiones.....1.276,77 m2
2.2. Control Ambiental.....100,50 m2
2.3. Cesión obligatoria para parque 17% (A compensar) 217,05 m2
2.4. Cesión obligatoria para equipamiento 8% (A compensar) 102.14 m2
2.5. Cesión para parque por aumento de edificabilidad 24,11 m2
2.6. Cesión Vía Local 126.97 m2
2.7. **Total Cesiones al Distrito** 251,58 m2

3.0 ÁREA ÚTIL:.....**1.125,69 m2***

*Incluida el área útil destinada para el cumplimiento de la obligación de suelo para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) se plantea en el mismo proyecto con un índice mínimo de 1.1 sobre el área Neta Urbanizable del área objeto de la obligación

REFERENCIA: 11001-3-23-0608

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-2295 **DE** 06 DIC 2023

Por el cual se expide la Modificación de Licencia de Urbanización (Vigente) del Proyecto Urbanístico denominado MIRADOR DEL ARRAYAN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 99 153 A 33 (ACTUAL), en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C.

(303.00 m2), el cual se deberá prever en el proyecto arquitectónico en cumplimiento con lo establecido en el parágrafo 1 del numeral 11.2 del artículo 11 del Decreto Distrital 221 de 2020.

El detalle de estas áreas se encuentra contenidas en el plano No. **CU3291/4-07** que se adopta mediante el presente acto administrativo.

3. ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO PROVISIONAL: Dos (2).

Teniendo en cuenta que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994, el predio objeto de licencia no tiene asignado estrato.

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.

4. DE LAS OBRAS DE URBANISMO

Terreno que cobija: El área neta urbanizable del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYAN.**

ARTICULO 6. CAUSALES DE PÉRDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.

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.

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-2295 **DE** 06 DIC 2023

Por el cual se expide la Modificación de Licencia de Urbanización (Vigente) del Proyecto Urbanístico denominado MIRADOR DEL ARRAYAN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 99 153 A 33 (ACTUAL), en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C.

3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencia contenidas en la presente Resolución y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

5. El incumplimiento del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas a las cuales está sujeto el desarrollo del proyecto.

ARTICULO 7. ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.

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

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

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al

REFERENCIA: 11001-3-23-0608

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-2295 **DE** 06 DIC 2023

Por el cual se expide la Modificación de Licencia de Urbanización (Vigente) del Proyecto Urbanístico denominado MIRADOR DEL ARRAYAN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 99 153 A 33 (ACTUAL), en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C.

vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud, diligencia que debe ser realizada en un término no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la referida solicitud.

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

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

En el evento que dentro de los dos (2) meses siguientes a la solicitud de inspección para la entrega material de las áreas de cesión por parte del titular de la licencia, la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público no realice la inspección o en aquellos en que de manera injustificada se dilate la recepción de las áreas con destino al espacio público, se dará aviso a las instancias competentes con el objeto que se adelanten las investigaciones pertinentes.

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

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-2295 **DE** 06 DIC 2023

Por el cual se expide la Modificación de Licencia de Urbanización (Vigente) del Proyecto Urbanístico denominado MIRADOR DEL ARRAYAN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 99 153 A 33 (ACTUAL), en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C.

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

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

CAPITULO II.

DE LAS NORMAS GENERALES Y ESPECIFICAS DE LA URBANIZACIÓN

ARTICULO 8. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.

Las normas generales y especificas son las contenidas en el Acto Administrativo 11001-5-21-1304 expedido el 23 de septiembre de 2021 y ejecutoriado el día 24 septiembre de 2021.

ARTICULO 9. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012 y 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 del mismo, no es exigible la presentación del recibo de pago de la plusvalía para la expedición del presente Acto Administrativo.

ARTICULO 10. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

Son las contenidas en el Acto Administrativo 11001-5-21-1304 expedido el 23 de septiembre de 2021 y ejecutoriado el día 24 septiembre de 2021.

Adicionalmente deberá efectuar el pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas de parques y equipamientos contenidas en la Resolución 1498 del 20 de

REFERENCIA: 11001-3-23-0608

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-2295 **DE** 06 DIC 2023

Por el cual se expide la Modificación de Licencia de Urbanización (Vigente) del Proyecto Urbanístico denominado MIRADOR DEL ARRAYAN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 99 153 A 33 (ACTUAL), en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C.

noviembre de 2023, expedida por el Instituto Distrital de Recreación y Deporte, dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de la licencia.

La falta de pago de la compensación por parte del interesado constituye una condición resolutoria de la licencia urbanística, de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo primero de la Resolución 1498 del 20 de noviembre de 2023, expedida por el Instituto Distrital de Recreación y Deporte.

Las demás normas, disposiciones, obligaciones y sus derechos contenidos, continúan vigentes.

ARTICULO 11. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

Los derechos del titular de la Licencia se mantienen conforme a los señalados en la Licencia de Urbanización (Vigente), adoptada Acto Administrativo 11001-5-21-1304 expedido el 23 de septiembre de 2021 y ejecutoriado el día 24 septiembre de 2021

ARTICULO 12. Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, están referidas a los siguientes documentos, los cuales forman parte del presente acto administrativo:

1. La solicitud del interesado de aprobación de la modificación de la licencia de urbanización vigente.
2. Plano del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYAN**, aprobado bajo el número de archivo No. **CU3291/4-07** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia 11001-3-23-0608 del 29 de noviembre de 2022.
3. Los demás documentos que hagan parte de la Modificación de Licencia de urbanización (Vigente), que se concede para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYAN**, mediante el presente Acto Administrativo.

ARTICULO 13. El presente acto administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y contra el proceden los Recursos de Reposición ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C y de apelación ante

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

11001 3 23 2295 DE 06 DIC 2023

ACTO ADMINISTRATIVO

Por el cual se expide la Modificación de Licencia de Urbanización (Vigente) del Proyecto Urbanístico denominado MIRADOR DEL ARRAYAN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 99 153 A 33 (ACTUAL), en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C.

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 06 DIC 2023

Arq. JUANA SANZ MONTAÑO
Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C.

CURADOR URBANO 3

Arq. Ruth Cubillos Salamanca
Arquitecta

Arq. Freddy Manuel Castro P
Coordinador

Ing. Tatiana Revlakina
Ingeniera

Abg. Alexandra Landeta
Abogado

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los 22 DIC 2023

EL CURADOR URBANO N.º 5 (P) DE BOGOTÁ, D.C.
ING. MARIANO PINILLA POVEDA

En uso de sus facultades legales, en especial las que confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 con sus modificaciones y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante el radicado N.º 1101-5-21-0260 del 18 de marzo de 2021, el señor Diego Ricardo Moreno Flórez, identificado con cédula de ciudadanía N.º 79 778 171 de Bogotá, D.C., en calidad de Representante legal de la sociedad A&I INSTELMEC S.A.S., identificado con el NIT N.º 800 033 347-4, propietaria del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria N.º 50N-698050 y CHIP AAA0136RWDE, ubicado en la KR 99 153A 33 (actual), de esta ciudad, solicitó ante este despacho licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo para el proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN",** de la Localidad de Suba.

2. Que mediante Decreto Distrital 327 de 2004, fue reglamentado el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital, aplicable a los predios urbanizables no urbanizados que no estén sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales y/o Planes de Ordenamiento Zonal, en concordancia con el artículo 32 numeral 2 del Decreto Distrital 190 de 2004, el cual establece que para los predios o conjunto de predios en área urbana que no requieren adelantar un Plan Parcial por tener un área neta inferior a 10 hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización directamente ante una Curaduría Urbana, disposición igualmente recogida en el artículo 4 del Decreto Distrital 327 de 2004.

3. Que el predio se localiza, en un Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda, con tratamiento Mejoramiento Integral – Intervención Complementaria dentro de la Unidad de Planeamiento Zonal Suba - UPZ 27, sin embargo, por tratarse de un predio urbanizable no urbanizado se les aplica el tratamiento de Desarrollo, reglamentado mediante el Decreto 327 de 2004.

4. Que el predio objeto de la solicitud de Licencia de Urbanización, cuenta con plano topográfico con Código N.º 009242061005 y Radicación N.º 2021424337, cuya incorporación fue aprobada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficio N.º 2021EE22179 del 18 de junio del 2021 y, mantiene por sí mismo y junto con los predios colindantes un área neta inferior a 10 hectáreas netas, por lo cual no requiere formular Plan Parcial ante la Secretaría

Distrital de Planeación.

5. Que en virtud del articulo 10 del Decreto Distrital 327 de 2004, los titulares de la presente licencia quedan obligados a tramitar y modificar la licencia, en el evento en que se introduzcan ajustes que varíen algún aspecto del Proyecto Urbanístico denominado "**URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**

6. Que según el plano No 4 del Decreto 190 de 2004, el terreno en el cual se adelantará el Desarrollo Urbanístico denominado "**URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN",** NO se encuentra en riesgo por remoción en masa.

7. Que de acuerdo con el plano No. 3 que forma parte del Decreto 190 de 2003, articulo 141, denominado AMENAZA POR REMOCION, el predio en referencia NO se encuentra en zona de amenaza por REMOCION EN MASA ALTA ó MEDIA, por lo que de acuerdo con lo establecido en el artículo 141 del mencionado Decreto, no se requiere concepto del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER).

8. Que de acuerdo con el plano No. 4 que forma parte del Decreto 190 de 2004, articulo 141, el cual cuenta con actualización por medio de la resolución 0858 del 26 de julio de 2013, modificada por la resolución 1972 del 24 noviembre 2017, denominado AMENAZA POR INUNDACION, el predio en referencia NO se encuentra en zona de amenaza por INUNDACION ALTA ó MEDIA, por lo que de acuerdo con lo establecido en el artículo 141 del mencionado Decreto, no se requiere concepto del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER).

9. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 327 de 2004, los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes como mínimo al 25% del área neta urbanizable distribuida así: 17% para parques y zonas verdes y el 8% restante para equipamientos, los cuales se localizan en el predio objeto de la solicitud.

10. Que según lo establecido en el artículo 41 del Decreto Distrital 327 de 2004: "*Los predios sujetos al tratamiento de desarrollo deberán destinar para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social (V.I.S.) subsidiable, o bien, alternativamente, para el desarrollo de programas de Vivienda de interés Prioritaria (V.I.P.), los siguientes porcentajes mínimos del área útil del proyecto*"

www.curaduria5.com Bogotá D.C. - Colombia

11. Que de conformidad con los artículos 2.2.2.1.5.1 y 2.2.2.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020, se establece como porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado destinado a vivienda de interés social prioritario (VIP) para el tratamiento urbanístico de desarrollo, el siguiente:

PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO ÚTIL Y URBANIZADO PARA VIP EN ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN DE PREDIOS SOMETIDOS AL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO		
VIP	**Suelo**	20% del suelo útil residencial, comercio y/o servicios del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana.

12. Que de conformidad con el artículo 5 del Decreto 221 de 2020, se garantiza un Porcentaje mínimo del 20% del suelo útil del proyecto urbanizado para el desarrollo de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP). El porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado es destinado para el Desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP); se exige únicamente en las actuaciones de urbanización de predios regulados por el tratamiento de desarrollo, que se encuentren ubicados en suelo urbano, cuyos usos correspondan a residencial (vivienda), comercio y/o servicios, y que se urbanicen mediante la respectiva licencia urbanística.

13. Que para efectos de la disponibilidad de servicios a que se refiere el literal c), numeral 1 del artículo 2 de la Resolución 462 de 2017, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, los interesados presentaron copia de los Oficios:

- EMPRESA DE ACUEDUCTO, AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P. N.º S-2019-204378 del día 15 del mes de julio del año 2019.
- ENEL CODENSA S.A. E.S.P. Caso N.º 33708801, certificado el día 23 del mes de abril del año 2019.
- VANTI S.A. E.S.P. - GAS NATURAL N.º CD-002357-2021 del 08 de septiembre de 2021.
- AREA LIMPIA D.C. S.A.S. E.S.P. Comunicación N.º 966371 del 07 de septiembre de 2021.
- COMCEL S.A. – Certificado - Servicios de telecomunicaciones del 06 de septiembre de 2021.

14. Que de conformidad con el Mapa N.º 28 índices de Desarrollo, que forma parte del Decreto 190 de 2004, el predio se encuentra en una zona con Rango 3, en la que se permite un índice Máximo de Construcción de 1.75. Para alcanzar una mayor edificabilidad a la básica permitida de 1.

15. Que de conformidad con el plano anexo del Decreto Distrital 551 de 2019, modificado por el Decreto Distrital 735 de 2019, mediante el cual se adoptan los resultados de la octava actualización de la estratificación urbana de la ciudad de Bogotá, para los inmuebles residenciales. El sector donde se localiza el predio colinda con áreas desarrolladas clasificadas en estrato 2.

16. Que de acuerdo al parágrafo 1 del articulo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004, *"Las áreas de control ambiental sobre las vías de la malla vial arterial principal y complementaria, no se contabilizarán dentro del Área Neta Urbanizable, para efectos del cálculo de las áreas de cesión pública para parques y equipamientos."*

17. Que según el plano topográfico en el predio existen zonas de reserva vial, las cuales fueron contabilizadas en el proyecto como parte del área neta urbanizable, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23, literal a, del decreto Distrital 327 de 2004, dejándolas libres para su futura adquisición por parte de las entidades distritales competentes.

18. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para el Proyecto Urbanístico en referencia, este despacho informó el inicio del presente trámite a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante los oficios N.º CVE-21501293, CVE-21501294, CVE-21501295 y CVE-21501296 de fecha 29 de abril de 2021.

19. Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia N.º 11001-5-21-0260, correspondiente a la aprobación del Proyecto Urbanístico denominado "**URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, los interesados instalaron una valla en el predio en un lugar visible desde la vía pública y allegaron constancia fotográfica de la fijación de la misma.

20. Que en respuesta a la solicitud presentada por este despacho para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, objeto de aprobación mediante la presente

Resolución, la Secretaria Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CU5S291/4-05**.

21. Que la presente solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, así como el Decreto Distrital 327 de 2004 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 con sus modificaciones.

22. Que el Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio 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 1076 de 2015 o sus modificaciones, la Ley 99 de 1993, así como el Decreto Nacional 1077 de 2015 con sus modificaciones.

23. Que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto 019 de 2012 y como quiera que, a la fecha, no aparece inscripción de participación en plusvalía en el folio de matrícula inmobiliaria del predio antes indicado, no es exigible el pago de la participación en plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.

24. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004, correspondientes al desarrollo por urbanización, para el predio denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, por lo tanto, es aceptado por este despacho.

En virtud de lo anterior, el Curador Urbano N.º 5(P) de Bogotá, D.C., Ing. **MARIANO PINILLA POVEDA**,

RESUELVE

ARTICULO 1: Conceder licencia de urbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, para el predio inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N.º 50N-698050 y CHIP AAA0136RWDE

ubicado en la KR 99 153A 33 (actual), de la localidad de Suba, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante disposición expresa contenida en el siguiente artículo de la presente Resolución.

ARTICULO 2: ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO

adoptar el plano que contiene el proyecto denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, distinguido con el número **CU5S291/4-05,** 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 N.º E-30, a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, cuyos segundos originales reposan en el archivo de dicha entidad.

ARTÍCULO 3: LICENCIA QUE SE CONCEDE

Conceder al señor Diego Ricardo Moreno Flórez, identificado con cédula de ciudadanía N.º 79 778 171 de Bogotá, D.C., en calidad de Representante legal de la sociedad A&I INSTELMEC S.A.S., identificado con el NIT N.º 800 033 347-4, propietaria del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria N.º 50N-698050 y CHIP AAA0136RWDE, ubicado en la KR 99 153A 33 (actual), licencia de urbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN",** La presente Licencia de urbanización se expide de acuerdo con los planos que contienen el Proyecto Urbanístico y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia 11001-5-21-0260 del 18 de marzo de 2021.

ARTÍCULO 4: TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización que se otorga mediante la presente Resolución será de veinticuatro (24) meses a partir de la ejecutoria de la presente Resolución, prorrogables por una vez hasta doce (12) meses de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTÍCULO 5: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

- **TITULAR DE LA LICENCIA**
  Establecer como titular de la Licencia de Urbanización del Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, a la sociedad A&I INSTELMEC S.A.S., identificado con el NIT N.º 800 033 347-4, representada legalmente por el señor Diego Ricardo Moreno Flórez, identificado con cédula de ciudadanía N.º 79 778 171 de Bogotá, D.C.

- **CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LAS OBRAS Y ARQUITECTO PROYECTISTA DE URBANIZACIÓN**
  Establecer como urbanizador responsable de las obras de urbanización y arquitecto proyectista del Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, al arquitecto Diego Ricardo Moreno Flórez, identificado con cédula de ciudadanía N.º 79 778 171 de Bogotá, D.C. y matrícula profesional N.º A25882008-79778171CND.

ARTÍCULO 6: La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"** deberá hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4 de la presente Resolución y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios públicos, vías y otros elementos del espacio público expedidas por las entidades competentes.

- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios públicos y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.

- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con establecido por la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano -IDU-.

- 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.

ARTÍCULO 7: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

1. **INFORMACIÓN DEL PREDIO**

• Nombre de la Urbanización:	**URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN**
• Dirección	KR 99 153A 33
• Folio de Matrícula Inmobiliaria	50N-698050
• Chip del predio	AAA0136RWDE
• Área Plano Topográfico	1.465,10 M2
• **Área Bruta**	**1.465,10 M2**
• **Área Neta Urbanizable**	**1.377,27 M2**

2. **DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN**

Terreno que cobija: El Área Neta Urbanizable del Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**

3. **DE LOS CERTIFICADOS DE DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS**

para efectos de la disponibilidad de servicios a que se refiere el literal c), numeral 1 del artículo 2 de la Resolución 462 de 2017, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, los interesados presentaron copia de los siguientes oficios:

- EMPRESA DE ACUEDUCTO, AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P. N.º S-2019-204378 del día 15 del mes de julio del año 2019.
- ENEL CODENSA S.A. E.S.P. Caso N.º 33708801, certificado el día 23 del mes de abril del año 2019.
- VANTI S.A. E.S.P. - GAS NATURAL N.º CD-002357-2021 del 08 de septiembre de 2021.
- AREA LIMPIA D.C. S.A.S. E.S.P. Comunicación N.º 966371 del 07 de septiembre de 2021.
- COMCEL S.A. – Certificado - Servicios de telecomunicaciones del 06 de septiembre de 2021.

Aparte de las consideraciones, condiciones y restricciones contenidas en los oficios citados, se debe cumplir con el Decreto 2981 de 2013, reglamentario de la Ley 142 de 1994, en todos

los aspectos relacionados con la prestación de los servicios públicos, en particular con el servicio domiciliario de aseo. Resolución 18039 de 2004 y sus modificaciones, con respecto al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), y Resolución 5405 de 2018 en cuanto al Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones (RITEL).

4. **ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO PROVISIONAL: dos (2)**
El estrato provisional que se asigna es **dos (2).** Una vez se adelante la construcción de los proyectos arquitectónicos, se aplicará por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital la metodología de estratificación urbana de Bogotá, D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

ARTÍCULO 8: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en esta Resolución, se tendrá en cuenta la información contenida en el plano número **CU5S291/4-05** que para todos los efectos se adoptan mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 2. El Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN",** el cual cuenta con el siguiente cuadro de áreas de cesiones y área útil:

CUADRO DE AREAS GENERAL			
ITEM		MTS	%
1	**AREA BRUTA**	**1.465.10**	**100.00**
2	**AREA ZONAS DE RESERVA PLAN VIAL**	**87.83**	**5.99**
2.1	CARRERA 99 AV LA CONEJERA	87.83	
3	**AREA NETA URBANIZABLE**	**1.377.27**	**100.00**
3.1	CONTROL AMBIENTAL (Nota 1)	**100.50**	**9.00**
4	**AREA PARA CALCULO DE CESIONES**	**1.276.77**	**91.00**
4.1	**CESION EXIGIDAS EN PARQUE Y EQUIPAMIENTOS (Nota 2)**	**319.19**	**25.00**
4.1.1	CESION PARA PARQUE	**217.05**	17.00
4.1.2	CESIÓN PARA EQUIPAMIENTOS	**102.14**	8.00
4.2	**CESION POR VIAS LOCALES**	**126.97**	**8.00**
4.2.1	CESION VIA LOCAL CARRERA 100 TIPO V-7	126.97	
5	**TOTAL DE CESIONES AL DISTRITO**	**546.66**	

6	**AREA UTIL TOTAL**	**830.61**	**100.00**
6.1	AREA UTIL VIP (Nota 3)	166.12	20.00
6.2	AREA UTIL NO VIP	664.48	80.00

El detalle de estas áreas está contenido en el plano número CU5S291/4-05, que se adopta mediante la presente Resolución.

ARTÍCULO 9: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

El Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, se regirá por las normas generales y específicas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 327 de 2004, y aquellas que los complementen, así:

I. ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN.

1. ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA:

UPZ 27 - Suba
Rango: 3
Área de Actividad: Residencial
Zona: Residencial con actividad económica en la vivienda

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

- Según plano N.º 3 de Amenaza por Inundación, que hace parte integrante del Decreto Distrital 190 de 2004, la parte del predio que se va a urbanizar y que corresponde al área neta urbanizable **NO** se encuentra en zona de amenaza por inundación.
- Según el plano N.º 4 del Decreto Distrital 190 de 2004, el terreno en el cual se adelantará el Desarrollo Urbanístico denominado "**URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN**"," **NO** se encuentra en riesgo por remoción en masa.

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

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

El proyecto urbanístico dejó una (1) zona de cesión obligatoria para parques y equipamientos. con un área de 319.19M2, que corresponde al 25% del área neta urbanizable.

CUADRO DE MOJONES Y AREA DE CESION GRATUITA AL DISTRITO		
DESCRIPCIÓN	**MOJONES**	**M2**
CESION PARQUE	N21, N7, N6, N22, N21	319.19

El área de cesión generada por el proceso de urbanización del Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN",** se encuentran delimitada, deslindada, amojonada y acotada, siguiendo las normas contenidas en la presente Resolución según el plano número **CU5S291/4-05** y una vez ejecutado el proyecto, construida, dotada y entregada al Distrito Capital por el urbanizador responsable, formará parte del Sistema de Espacio Público construido de la ciudad.

III. SISTEMA VIAL

Las vías de la Malla Vial Arterial y Local que hacen parte del Proyecto Urbanístico denominado "**URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, distinguido con el plano N.º **CU5S291/4-05**, que se aprueba y adopta mediante la presente Resolución, de conformidad con lo establecido en el Oficio 2021EE22179 del 18 de junio del 2021, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Sin embargo, en el evento en que el trazado de las vías vehiculares varíe, los titulares de la presente licencia quedan obligados a tramitar y modificar la licencia, que se otorga al Proyecto Urbanístico denominado "**URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, de conformidad con el artículo 10 del Decreto Distrital 327 de 2004.

IV. NORMAS URBANÍSTICAS

De acuerdo al planteamiento urbanístico propuesto por sistema de agrupación para la manzana que conforma el Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN",** contenido en el plano N.º **CU5S291/4-05,** que se adopta con la presente resolución, se determinan las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 327 de 2004.

1. USOS

1.2. USO PRINCIPAL: VIVIENDA

1.3. USOS COMPLEMENTARIOS:

- Equipamientos colectivos y recreativos de escala vecinal y zonal.
- Servicios Urbanos básicos de escala zonal

Condiciones para los dos usos anteriores

Localización: Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts.

Funcionamiento: En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.

Los Servicios Urbanos básicos que requieran de plan maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo.

- Comercio de escala zonal

Condiciones

Localización: Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts.

Funcionamiento En edificaciones diseñadas y construidas para el uso, sin superar 2000M2 de construcción o en manzanas comerciales de hasta 22000 M2 de construcción del desarrollo urbanístico o proyecto.

- Comercio escala vecinal

Condiciones

Localización: Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts.

Funcionamiento En locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500 M2 de construcción del desarrollo urbanístico o proyecto, o en establecimientos de comercio zonal, urbano y metropolitano.

- Servicios empresariales de escala zonal

Condiciones

Localización: Sobre vías de la malla vial local vehicular del proyecto.

Funcionamiento: En locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos.

- Servicios personales de escala zonal y vecinal

Condiciones

Localización: Sobre vías de la malla vial local vehicular del proyecto.

Funcionamiento: En locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500 m2 de construcción del desarrollo urbanístico o proyecto.

2. INDICES DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN:

2.1. ÍNDICE DE OCUPACIÓN

El índice máximo 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, 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.

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

ÍNDICE DE OCUPACIÓN	M2
0.28	385.63

2.2. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN

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

De acuerdo con el plano 28 del Decreto 190 de 2004 Y 327 de 2004 el proyecto denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN",** se ubica en RANGO DE DESARROLLO 3, que permite un índice máximo de 1.75, que se obtiene por el sistema de reparto de cargas y beneficios.

De conformidad con el parágrafo 3 del artículo 26 del Decreto Distrital 327 de 2004, Dentro del índice de construcción se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos.

3. PROVISIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP).

Para el proyecto denominado denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN",** se optó por cumplir al interior del mismo proyecto con la obligación del 20% del área útil del proyecto equivalente con un área de 166.12m2 a Vivienda interés prioritario (VIP) de conformidad con los artículos 2.2.2.1.5.1 y 2.2.2.1.5.2 del

Decreto Nacional 1077 de 2015, el artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020 y el artículo 5 del Decreto 221 de 2020

Para efectos del control de los compromisos adquiridos por los interesados en la citada urbanización, esta Curaduría Urbana informará de esta actuación a la Secretaría Distrital de Planeación y a los demás Curadores Urbanos (Parágrafo del Artículo 42 de Decreto Distrital 327 de 2004).

4. ÁREA MÍNIMA DE VIVIENDA

El área mínima de vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m2

5. OTRAS NORMAS VOLUMÉTRICAS

5.1. ALTURA PERMITIDA:

Para las edificaciones que se desarrollen en el área útil que conforma el desarrollo urbanístico, la altura será la resultante de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción y de las dimensiones de los aislamientos contemplados en la presente Resolución.

Manejo de alturas

- Altura libre entre placas de piso: Mínimo 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 tres (3,00) metros o fracción superior a 1,50 metros.
- Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda y/o comercio 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 a equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable.

5.2. SÓTANOS, SEMISOTANO, RAMPAS Y ESCALERAS

Se permiten sótanos y semisótano en las siguientes condiciones:

Manejo de sótanos:

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

Manejo de semisótano:

- Los semisótanos se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.
- 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.

Usos permitidos en sótanos 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.

Manejo de rampas y escaleras:

- En proyectos con antejardín: No se permiten en el área del antejardín exigido.
- Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso a personas con limitaciones físicas no quedan comprendidas por lo dispuesto en este literal.

5.3. AISLAMIENTOS

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

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, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal.	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:

- Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres (3) metros, se asumen tres (3) metros de altura por cada piso.
- Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.
- Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel de terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando este se plantee, a excepción de los casos en que presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes. En estos casos podrán plantearse adosamientos de construcciones.
- Los aislamientos contra vecinos se aplicarán a partir del nivel de terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando este se plantee.
- 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.

5.4. VOLADIZOS

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre los antejardines de las vías vehiculares del proyecto, con dimensión máxima de ochenta centímetros (=0,80 mts.)

Sobre áreas de cesión para parques y equipamientos no se permiten voladizos.

En proyectos VIS o VIP que no requieren antejardín, se permitirán voladizos con una dimensión máxima de 0,60 mts sobre vías vehiculares.

5.5. 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, deberá plantearse ductos y cumplirse con lo establecido en los

títulos B y D del Código de la construcción de Bogotá, D.C. Acuerdo Distrital 20 de 1995 o las normas que los sustituyan, modifiquen o complementen.
El lado minino de los patios requeridos para iluminación y ventilación será equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación, en ningún caso inferior a 3.00 metros. Deben plantearse desde el nivel de terreno.

5.6. ANTEJARDINES Y RETROCESOS

5.6.1. ANTEJARDINES

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

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, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal.	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 Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) el artículo 29 del Decreto Distrital 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 el 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 para cada una de ellas.

- El antejardín deberá ser empradizado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

5.6.2. RETROCESOS

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública destinadas 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.

5.7. CERRAMIENTOS

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

a. Sin perjuicio de lo que se establezca en los planes maestros, planes parciales y planes de implantación, no se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso comercial y de servicios.
b. Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.

Otros Cerramientos:

a. En área de aislamientos laterales o posteriores ubicados en el primer piso: como muro macizo con altura máxima de 2,50 metros sobre el nivel natural del terreno o de la placa superior del semisótano.
b. En área de aislamiento en pisos superiores contra aislamientos laterales, posteriores y patios: 1,20 metros de altura con 90% de transparencia sobre un elemento de protección o antepecho de hasta 0,60 metros de altura, a partir de la placa del nivel en el que se ubica.
c. En áreas contra antejardines de predios colindantes ubicados en el primer piso: las mismas condiciones previstas para los cerramientos de antejardines.
d. En áreas sobre vacíos contra antejardines, vías o parques, ubicadas en pisos superiores frente a espacio público: 1,20 metros de altura con 90% de transparencia sobre un elemento de protección o antepecho de hasta 0,60

metros de altura o, un elemento de protección o antepecho de 1,00 metro de altura.

5.7.1. CERRAMIENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL

Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2.50 metros y se permiten en los siguientes casos:

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

6. ESTACIONAMIENTOS

Según el mapa N.° 29 denominado "Zonas Normativas por Demanda de Estacionamiento" del Plan de Ordenamiento Territorial, al Proyecto Urbanístico General denominado "**URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, le corresponde la zona C (Demanda baja), la cual requiere según los usos, la siguiente cuota:

6.1. Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar Y Multifamiliar

- Un (1) estacionamiento privado por cada ocho (8) viviendas.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada diez y ocho (18) viviendas.

6.2. Equipamientos colectivos y recreativos de escala vecinal y zonal

6.2.1. Educativo

- Un (1) estacionamiento privado por cada doscientos (200) metros cuadrados de construcción para escala zonal y vecinal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada trescientos (300) metros cuadrados de construcción para escala zonal y vecinal.

6.2.2. Cultural

- Un (1) estacionamiento privado por cada doscientos (200) metros cuadrados de construcción para escala zonal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada trescientos (300) metros cuadrados de construcción para escala zonal.

6.2.3. Salud

- Un (1) estacionamiento privado por cada ochenta (80) metros cuadrados de construcción para escala zonal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada trescientos cincuenta (350) metros cuadrados de construcción para escala zonal.

6.2.4. Bienestar social

- Un (1) estacionamiento privado por cada sesenta (60) metros cuadrados de construcción para escala zonal y vecinal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada trescientos cincuenta (350) metros cuadrados de construcción para escala zonal

6.2.5. Culto

- Un (1) estacionamiento privado por cada doscientos (200) metros cuadrados de construcción para escala zonal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada doscientos (200) metros cuadrados de construcción para escala zonal.

6.2.6. Deportivo y recreativo

- Un (1) estacionamiento privado por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados de construcción para escala zonal y vecinal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de construcción para escala zonal y vecinal

6.3. Servicios Urbanos básicos de escala zonal

6.3.1. Seguridad ciudadana

- Un (1) estacionamiento privado por cada doscientos (200) metros cuadrados de construcción para escala zonal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada trescientos (300) metros cuadrados de construcción para escala zonal.

6.3.2. Defensa y justicia

- Un (1) estacionamiento privado por cada cincuenta (50) metros cuadrados de construcción para escala zonal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada cuatrocientos cien (100) metros cuadrados de construcción para escala zonal

6.3.3. Abastecimiento de alimentos

- Un (1) estacionamiento privado por cada doscientos (200) metros cuadrados de construcción para escala zonal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada sesenta (60) metros cuadrados de construcción para escala zonal

6.3.4. Cementerios y servicios funerarios

- Un (1) estacionamiento privado por cada trescientos (300) metros cuadrados de construcción para escala zonal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada treinta y cinco (35) metros cuadrados de construcción para escala zonal.

6.3.5. Servicios de la administración publica

- Un (1) estacionamiento privado por cada cien (100) metros cuadrados de construcción para escala zonal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada trescientos (300) metros cuadrados de construcción para escala zonal

6.4. Comercio

6.4.1. Comercio zonal:

- Un (1) estacionamiento privado por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de construcción para escala zonal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada treinta y cinco (35) metros cuadrados de construcción para escala zonal.

6.5. Servicios personales de escala zonal y vecinal

6.5.1. Servicios Alimentarios Servicios Profesionales Especializado

- Un (1) estacionamiento privado por ochenta (80) metros cuadrados de construcción para escala zonal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada ochenta (80) metros cuadrados de construcción para escala zonal.

6.5.2. Servicios de comunicación y entretenimiento masivo:

- Un (1) estacionamiento privado por cada cien (100) metros cuadrados de construcción para escala zonal.

- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada doscientos (200) metros cuadrados de construcción para escala zonal.

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 y dimensiones según Anexo 1 del Decreto 080 del 2016.

Para personas con movilidad reducida se destinará un estacionamiento por cada 30 cupos exigidos con dimensiones mínimas de 4.50 metros por 3.80 metros para todos los usos, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales. En caso de que la exigencia sea menos a 30 cupos y se exija un cupo de estacionamientos de visitantes, este deberá ser planteado con las dimensiones anteriormente mencionadas.

7. EQUIPAMIENTO COMUNAL:

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

Todo proyecto de vivienda de cinco (5) o más unidades, de comercio, servicios, industrial o dotacional con más de 800 M2, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado

7.1. 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.

7.2. Para el uso de vivienda No VIS, se exige en una proporción mínima de 15 M2 por cada 120 M2 de construcción en el uso.

7.3. Para usos diferentes de vivienda, se exige en una proporción mínima de 10 M2 por cada 120 M2 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 esta 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.

Destinación y localización del equipamiento comunal privado

DESTINACIÓN	PORCENTAJE MÍNIMO
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.

8. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES:

De conformidad con lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 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.

9. 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 con sus decretos reglamentarios, los Decretos Nacionales 1660 de 2003 y 1077 de 2015 y aquellas que los contemplen.

Los espacios públicos, contemplados en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente resolución se sujetarán en lo pertinente, a las disposiciones previstas en la cartilla de andenes (Decreto Distrital 308 de 2018).

10. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PUBLICO DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES

De acuerdo a lo establecido en los Decreto Distrital 308 de 2018, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización, se sujetarán a las siguientes reglas:

- Deberán ser construidos según la "*CARTILLA DEL ANDENES*"
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de discapacitados, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aun en condiciones e humedad de la superficie) 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 alcantarillas rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de proyección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicaran cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal. Únicamente en las zonas de acceso vehicular se construirá una rampa con una longitud máxima de 3.00 metros de forma paralela al andén.

11. 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 MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, deben dar cumplimiento además a las siguientes normas:

- **Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas, de orden distrital y nacionales vigentes que las regulen. Decreto Nacional 1077 de 2015 y la Ley 361 de 1997 y aquellas que los complementen o modifiquen.
- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997 y Decretos 926 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012
- **Microzonificación sísmica:** Decreto 523 de 2010.
- **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. Decreto 2981 de 2013.
- **Código de la construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995:** En lo que no le sea contrario a las normas vigentes.
- **Servicio, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como lo de los otros servicios públicos de Acueducto Y Alcantarillado, Energía, teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por tanto, deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios.
- **Manejo y disposiciones de escombros y desechos de construcción:** Articulo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía Del Distrito Capital), Resolución 472 de 2017 y demás normas referidas a deberes y comportamientos para convivencia ciudadana.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de infraestructura de servicios Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá, D.C.** Resolución IDU 113583 de 2014 del IDU.

- **Escrituración y entrega de áreas de cesión al Distrito:** Decreto Distrital 845 de 2019.
- **Promoción y comercialización del proyecto:** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes de vivienda, y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones para el anuncio y comercialización de proyecto inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.

12. REMISION A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS.

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente resolución y para regular los aspectos no contemplados en la presente Resolución, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.: Decreto Distrital 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementes.
Estacionamientos y condiciones de diseño: Decreto Distrital 1108 de 2000.
Normas aplicables al espacio público: Decretos Distritales 190 de 2004, 603 de 2007 y 308 de 2018.
Entrega de zonas de cesión al Distrito Capital: Decretos Distritales 190 de 2004 y 845 de 2019.

ARTÍCULO 10. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR

Son obligaciones del urbanizador, o del titular de la licencia de urbanización respectiva, entre otras, las siguientes:

a) Efectuar las cesiones obligatorias para parques, equipamiento comunal, vías locales y controles ambientales de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital, el presente acto administrativo y demás normas sobre la materia.
b) Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, en los artículos 275 y 478 numeral 10 del Decreto Distrital 190 de 2004, así como el Decreto Distrital 845 de 2019.

c) Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques, producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normativa vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte – IDRD, de conformidad con lo establecido en el Artículo 258 del Decreto 190 de 2004.
d) Ceder el suelo y construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos correspondientes.
e) Ceder el suelo y construir las vías locales de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y las normas del Decreto Distrital 219 de 2016, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.
f) Ejecutar las obras garantizando la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
g) Mantener en la obra, la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
h) Diseñar y ejecutar las obras, aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida y soluciones de evacuación en caso de emergencia.
i) Gestionar ante la entidad correspondiente la viabilidad de la recolección y disposición final de residuos sólidos.
j) Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
k) Se obliga al constructor a cumplir con los requisitos definidos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (norma que sirve de base para el estudio del proyecto y expedición de la respectiva licencia).
l) Según el literal A,1,3,6,5 DE NSR-10 el urbanizador o contratista es responsable *"que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado".*

ARTÍCULO 11. OTRAS OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

a) Cumplir con los compromisos que se establezcan en los contratos que se perfeccionen con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.
b) Incorporar las áreas públicas del Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, en la escritura Pública 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.

c) La obligación de entregar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, para el proyecto urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, correspondiente a Espacio Público para parques, controles ambientales, vías locales, de acuerdo con lo establecido en los cuadros de áreas definidos en los planos No. **CU5S291/4-05.**

d) adoptados por medio de la presente Resolución.

e) Constituir la Póliza de garantía de estabilidad y buena ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 21 del Decreto 845 de 2019.

f) Constituir la Póliza de garantía la ejecución y entrega de las obras y la dotación en las zonas de cesión, de acuerdo a lo establecido en el Decreto 845 de 2019.

g) La presente licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tenga un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo quiera. 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 1076 de 2017 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

h) Cumplir con las normas de construcción del Espacio Público, en particular las contenidas en el Decreto Distrital 308 de 2018 para el diseño y las construcciones de andenes del Distrito Capital y aquellas que lo modifiquen o complemente, en las vías construidas y por construir y los espacios de circulación peatonal publica en zonas desarrolladas o por desarrollar.

i) La presente licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Distrito Capital, para lo cual deberá requerir la correspondiente licencia de intervención del espacio público ante la SDP, o excavación del espacio público ante el IDU, de conformidad con lo que disponga al respecto disposiciones vigentes.

j) De conformidad con lo estipulado por el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, que trata el tema de identificación de obras. El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00

EL CURADOR URBANO N.º 5 (P) DE BOGOTÁ, D.C.
ING. MARIANO PINILLA POVEDA

En uso de sus facultades legales, en especial las que confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 con sus modificaciones y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante el radicado N.º 1101-5-21-0260 del 18 de marzo de 2021, el señor Diego Ricardo Moreno Flórez, identificado con cédula de ciudadanía N.º 79 778 171 de Bogotá, D.C., en calidad de Representante legal de la sociedad A&I INSTELMEC S.A.S., identificado con el NIT N.º 800 033 347-4, propietaria del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria N.º 50N-698050 y CHIP AAA0136RWDE, ubicado en la KR 99 153A 33 (actual), de esta ciudad, solicitó ante este despacho licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo para el proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN",** de la Localidad de Suba.

2. Que mediante Decreto Distrital 327 de 2004, fue reglamentado el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital, aplicable a los predios urbanizables no urbanizados que no estén sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales y/o Planes de Ordenamiento Zonal, en concordancia con el artículo 32 numeral 2 del Decreto Distrital 190 de 2004, el cual establece que para los predios o conjunto de predios en área urbana que no requieren adelantar un Plan Parcial por tener un área neta inferior a 10 hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización directamente ante una Curaduría Urbana, disposición igualmente recogida en el artículo 4 del Decreto Distrital 327 de 2004.

3. Que el predio se localiza, en un Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con Actividad Económica en la Vivienda, con tratamiento Mejoramiento Integral – Intervención Complementaria dentro de la Unidad de Planeamiento Zonal Suba - UPZ 27, sin embargo, por tratarse de un predio urbanizable no urbanizado se les aplica el tratamiento de Desarrollo, reglamentado mediante el Decreto 327 de 2004.

4. Que el predio objeto de la solicitud de Licencia de Urbanización, cuenta con plano topográfico con Código N.º 009242061005 y Radicación N.º 2021424337, cuya incorporación fue aprobada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficio N.º 2021EE22179 del 18 de junio del 2021 y, mantiene por sí mismo y junto con los predios colindantes un área neta inferior a 10 hectáreas netas, por lo cual no requiere formular Plan Parcial ante la Secretaría

Distrital de Planeación.

5. Que en virtud del articulo 10 del Decreto Distrital 327 de 2004, los titulares de la presente licencia quedan obligados a tramitar y modificar la licencia, en el evento en que se introduzcan ajustes que varíen algún aspecto del Proyecto Urbanístico denominado "**URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**

6. Que según el plano No 4 del Decreto 190 de 2004, el terreno en el cual se adelantará el Desarrollo Urbanístico denominado "**URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN",** NO se encuentra en riesgo por remoción en masa.

7. Que de acuerdo con el plano No. 3 que forma parte del Decreto 190 de 2003, articulo 141, denominado AMENAZA POR REMOCION, el predio en referencia NO se encuentra en zona de amenaza por REMOCION EN MASA ALTA ó MEDIA, por lo que de acuerdo con lo establecido en el artículo 141 del mencionado Decreto, no se requiere concepto del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER).

8. Que de acuerdo con el plano No. 4 que forma parte del Decreto 190 de 2004, articulo 141, el cual cuenta con actualización por medio de la resolución 0858 del 26 de julio de 2013, modificada por la resolución 1972 del 24 noviembre 2017, denominado AMENAZA POR INUNDACION, el predio en referencia NO se encuentra en zona de amenaza por INUNDACION ALTA ó MEDIA, por lo que de acuerdo con lo establecido en el artículo 141 del mencionado Decreto, no se requiere concepto del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER).

9. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 327 de 2004, los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes como mínimo al 25% del área neta urbanizable distribuida así: 17% para parques y zonas verdes y el 8% restante para equipamientos, los cuales se localizan en el predio objeto de la solicitud.

10. Que según lo establecido en el artículo 41 del Decreto Distrital 327 de 2004: "*Los predios sujetos al tratamiento de desarrollo deberán destinar para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social (V.I.S.) subsidiable, o bien, alternativamente, para el desarrollo de programas de Vivienda de interés Prioritaria (V.I.P.), los siguientes porcentajes mínimos del área útil del proyecto*"

www.curaduria5.com Bogotá D.C. - Colombia

11. Que de conformidad con los artículos 2.2.2.1.5.1 y 2.2.2.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020, se establece como porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado destinado a vivienda de interés social prioritario (VIP) para el tratamiento urbanístico de desarrollo, el siguiente:

PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO ÚTIL Y URBANIZADO PARA VIP EN ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN DE PREDIOS SOMETIDOS AL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO		
VIP	**Suelo**	20% del suelo útil residencial, comercio y/o servicios del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana.

12. Que de conformidad con el artículo 5 del Decreto 221 de 2020, se garantiza un Porcentaje mínimo del 20% del suelo útil del proyecto urbanizado para el desarrollo de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP). El porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado es destinado para el Desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP); se exige únicamente en las actuaciones de urbanización de predios regulados por el tratamiento de desarrollo, que se encuentren ubicados en suelo urbano, cuyos usos correspondan a residencial (vivienda), comercio y/o servicios, y que se urbanicen mediante la respectiva licencia urbanística.

13. Que para efectos de la disponibilidad de servicios a que se refiere el literal c), numeral 1 del artículo 2 de la Resolución 462 de 2017, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, los interesados presentaron copia de los Oficios:

- EMPRESA DE ACUEDUCTO, AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P. N.º S-2019-204378 del día 15 del mes de julio del año 2019.
- ENEL CODENSA S.A. E.S.P. Caso N.º 33708801, certificado el día 23 del mes de abril del año 2019.
- VANTI S.A. E.S.P. - GAS NATURAL N.º CD-002357-2021 del 08 de septiembre de 2021.
- AREA LIMPIA D.C. S.A.S. E.S.P. Comunicación N.º 966371 del 07 de septiembre de 2021.
- COMCEL S.A. – Certificado - Servicios de telecomunicaciones del 06 de septiembre de 2021.

14. Que de conformidad con el Mapa N.º 28 índices de Desarrollo, que forma parte del Decreto 190 de 2004, el predio se encuentra en una zona con Rango 3, en la que se permite un índice Máximo de Construcción de 1.75. Para alcanzar una mayor edificabilidad a la básica permitida de 1.

15. Que de conformidad con el plano anexo del Decreto Distrital 551 de 2019, modificado por el Decreto Distrital 735 de 2019, mediante el cual se adoptan los resultados de la octava actualización de la estratificación urbana de la ciudad de Bogotá, para los inmuebles residenciales. El sector donde se localiza el predio colinda con áreas desarrolladas clasificadas en estrato 2.

16. Que de acuerdo al parágrafo 1 del articulo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004, *"Las áreas de control ambiental sobre las vías de la malla vial arterial principal y complementaria, no se contabilizarán dentro del Área Neta Urbanizable, para efectos del cálculo de las áreas de cesión pública para parques y equipamientos."*

17. Que según el plano topográfico en el predio existen zonas de reserva vial, las cuales fueron contabilizadas en el proyecto como parte del área neta urbanizable, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23, literal a, del decreto Distrital 327 de 2004, dejándolas libres para su futura adquisición por parte de las entidades distritales competentes.

18. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para el Proyecto Urbanístico en referencia, este despacho informó el inicio del presente trámite a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante los oficios N.º CVE-21501293, CVE-21501294, CVE-21501295 y CVE-21501296 de fecha 29 de abril de 2021.

19. Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia N.º 11001-5-21-0260, correspondiente a la aprobación del Proyecto Urbanístico denominado "**URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, los interesados instalaron una valla en el predio en un lugar visible desde la vía pública y allegaron constancia fotográfica de la fijación de la misma.

20. Que en respuesta a la solicitud presentada por este despacho para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, objeto de aprobación mediante la presente

Resolución, la Secretaria Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CU5S291/4-05**.

21. Que la presente solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, así como el Decreto Distrital 327 de 2004 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 con sus modificaciones.

22. Que el Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio 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 1076 de 2015 o sus modificaciones, la Ley 99 de 1993, así como el Decreto Nacional 1077 de 2015 con sus modificaciones.

23. Que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto 019 de 2012 y como quiera que, a la fecha, no aparece inscripción de participación en plusvalía en el folio de matrícula inmobiliaria del predio antes indicado, no es exigible el pago de la participación en plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.

24. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004, correspondientes al desarrollo por urbanización, para el predio denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, por lo tanto, es aceptado por este despacho.

En virtud de lo anterior, el Curador Urbano N.º 5(P) de Bogotá, D.C., Ing. **MARIANO PINILLA POVEDA**,

RESUELVE

ARTICULO 1: Conceder licencia de urbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, para el predio inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N.º 50N-698050 y CHIP AAA0136RWDE

ubicado en la KR 99 153A 33 (actual), de la localidad de Suba, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante disposición expresa contenida en el siguiente artículo de la presente Resolución.

ARTICULO 2: ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO

adoptar el plano que contiene el proyecto denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, distinguido con el número **CU5S291/4-05,** 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 N.º E-30, a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, cuyos segundos originales reposan en el archivo de dicha entidad.

ARTÍCULO 3: LICENCIA QUE SE CONCEDE

Conceder al señor Diego Ricardo Moreno Flórez, identificado con cédula de ciudadanía N.º 79 778 171 de Bogotá, D.C., en calidad de Representante legal de la sociedad A&I INSTELMEC S.A.S., identificado con el NIT N.º 800 033 347-4, propietaria del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria N.º 50N-698050 y CHIP AAA0136RWDE, ubicado en la KR 99 153A 33 (actual), licencia de urbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN",** La presente Licencia de urbanización se expide de acuerdo con los planos que contienen el Proyecto Urbanístico y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia 11001-5-21-0260 del 18 de marzo de 2021.

ARTÍCULO 4: TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización que se otorga mediante la presente Resolución será de veinticuatro (24) meses a partir de la ejecutoria de la presente Resolución, prorrogables por una vez hasta doce (12) meses de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTÍCULO 5: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

- **TITULAR DE LA LICENCIA**
  Establecer como titular de la Licencia de Urbanización del Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, a la sociedad A&I INSTELMEC S.A.S., identificado con el NIT N.º 800 033 347-4, representada legalmente por el señor Diego Ricardo Moreno Flórez, identificado con cédula de ciudadanía N.º 79 778 171 de Bogotá, D.C.

- **CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LAS OBRAS Y ARQUITECTO PROYECTISTA DE URBANIZACIÓN**
  Establecer como urbanizador responsable de las obras de urbanización y arquitecto proyectista del Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, al arquitecto Diego Ricardo Moreno Flórez, identificado con cédula de ciudadanía N.º 79 778 171 de Bogotá, D.C. y matrícula profesional N.º A25882008-79778171CND.

ARTÍCULO 6: La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"** deberá hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4 de la presente Resolución y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios públicos, vías y otros elementos del espacio público expedidas por las entidades competentes.

- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios públicos y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.

- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con establecido por la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano -IDU-.

- 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.

ARTÍCULO 7: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

1. **INFORMACIÓN DEL PREDIO**

• Nombre de la Urbanización:	**URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN**
• Dirección	KR 99 153A 33
• Folio de Matrícula Inmobiliaria	50N-698050
• Chip del predio	AAA0136RWDE
• Área Plano Topográfico	1.465,10 M2
• **Área Bruta**	**1.465,10 M2**
• **Área Neta Urbanizable**	**1.377,27 M2**

2. **DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN**

Terreno que cobija: El Área Neta Urbanizable del Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**

3. **DE LOS CERTIFICADOS DE DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS**

para efectos de la disponibilidad de servicios a que se refiere el literal c), numeral 1 del artículo 2 de la Resolución 462 de 2017, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, los interesados presentaron copia de los siguientes oficios:

- EMPRESA DE ACUEDUCTO, AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P. N.º S-2019-204378 del día 15 del mes de julio del año 2019.
- ENEL CODENSA S.A. E.S.P. Caso N.º 33708801, certificado el día 23 del mes de abril del año 2019.
- VANTI S.A. E.S.P. - GAS NATURAL N.º CD-002357-2021 del 08 de septiembre de 2021.
- AREA LIMPIA D.C. S.A.S. E.S.P. Comunicación N.º 966371 del 07 de septiembre de 2021.
- COMCEL S.A. – Certificado - Servicios de telecomunicaciones del 06 de septiembre de 2021.

Aparte de las consideraciones, condiciones y restricciones contenidas en los oficios citados, se debe cumplir con el Decreto 2981 de 2013, reglamentario de la Ley 142 de 1994, en todos

los aspectos relacionados con la prestación de los servicios públicos, en particular con el servicio domiciliario de aseo. Resolución 18039 de 2004 y sus modificaciones, con respecto al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), y Resolución 5405 de 2018 en cuanto al Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones (RITEL).

4. **ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO PROVISIONAL: dos (2)**
El estrato provisional que se asigna es **dos (2).** Una vez se adelante la construcción de los proyectos arquitectónicos, se aplicará por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital la metodología de estratificación urbana de Bogotá, D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

ARTÍCULO 8: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en esta Resolución, se tendrá en cuenta la información contenida en el plano número **CU5S291/4-05** que para todos los efectos se adoptan mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 2. El Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN",** el cual cuenta con el siguiente cuadro de áreas de cesiones y área útil:

CUADRO DE AREAS GENERAL			
ITEM		MTS	%
1	**AREA BRUTA**	**1.465.10**	**100.00**
2	**AREA ZONAS DE RESERVA PLAN VIAL**	**87.83**	**5.99**
2.1	CARRERA 99 AV LA CONEJERA	87.83	
3	**AREA NETA URBANIZABLE**	**1.377.27**	**100.00**
3.1	CONTROL AMBIENTAL (Nota 1)	**100.50**	**9.00**
4	**AREA PARA CALCULO DE CESIONES**	**1.276.77**	**91.00**
4.1	**CESION EXIGIDAS EN PARQUE Y EQUIPAMIENTOS (Nota 2)**	**319.19**	**25.00**
4.1.1	CESION PARA PARQUE	**217.05**	17.00
4.1.2	CESIÓN PARA EQUIPAMIENTOS	**102.14**	8.00
4.2	**CESION POR VIAS LOCALES**	**126.97**	**8.00**
4.2.1	CESION VIA LOCAL CARRERA 100 TIPO V-7	126.97	
5	**TOTAL DE CESIONES AL DISTRITO**	**546.66**	

6	**AREA UTIL TOTAL**	**830.61**	**100.00**
6.1	AREA UTIL VIP (Nota 3)	166.12	20.00
6.2	AREA UTIL NO VIP	664.48	80.00

El detalle de estas áreas está contenido en el plano número CU5S291/4-05, que se adopta mediante la presente Resolución.

ARTÍCULO 9: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

El Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, se regirá por las normas generales y específicas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 327 de 2004, y aquellas que los complementen, así:

I. ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN.

1. ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA:

UPZ 27 - Suba
Rango: 3
Área de Actividad: Residencial
Zona: Residencial con actividad económica en la vivienda

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

- Según plano N.º 3 de Amenaza por Inundación, que hace parte integrante del Decreto Distrital 190 de 2004, la parte del predio que se va a urbanizar y que corresponde al área neta urbanizable **NO** se encuentra en zona de amenaza por inundación.
- Según el plano N.º 4 del Decreto Distrital 190 de 2004, el terreno en el cual se adelantará el Desarrollo Urbanístico denominado "**URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN**"," **NO** se encuentra en riesgo por remoción en masa.

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

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

El proyecto urbanístico dejó una (1) zona de cesión obligatoria para parques y equipamientos. con un área de 319.19M2, que corresponde al 25% del área neta urbanizable.

CUADRO DE MOJONES Y AREA DE CESION GRATUITA AL DISTRITO		
DESCRIPCIÓN	**MOJONES**	**M2**
CESION PARQUE	N21, N7, N6, N22, N21	319.19

El área de cesión generada por el proceso de urbanización del Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN",** se encuentran delimitada, deslindada, amojonada y acotada, siguiendo las normas contenidas en la presente Resolución según el plano número **CU5S291/4-05** y una vez ejecutado el proyecto, construida, dotada y entregada al Distrito Capital por el urbanizador responsable, formará parte del Sistema de Espacio Público construido de la ciudad.

III. SISTEMA VIAL

Las vías de la Malla Vial Arterial y Local que hacen parte del Proyecto Urbanístico denominado "**URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, distinguido con el plano N.º **CU5S291/4-05**, que se aprueba y adopta mediante la presente Resolución, de conformidad con lo establecido en el Oficio 2021EE22179 del 18 de junio del 2021, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Sin embargo, en el evento en que el trazado de las vías vehiculares varíe, los titulares de la presente licencia quedan obligados a tramitar y modificar la licencia, que se otorga al Proyecto Urbanístico denominado "**URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, de conformidad con el artículo 10 del Decreto Distrital 327 de 2004.

IV. NORMAS URBANÍSTICAS

De acuerdo al planteamiento urbanístico propuesto por sistema de agrupación para la manzana que conforma el Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN",** contenido en el plano N.º **CU5S291/4-05,** que se adopta con la presente resolución, se determinan las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 327 de 2004.

1. USOS

1.2. USO PRINCIPAL: VIVIENDA

1.3. USOS COMPLEMENTARIOS:

- Equipamientos colectivos y recreativos de escala vecinal y zonal.
- Servicios Urbanos básicos de escala zonal

Condiciones para los dos usos anteriores

Localización: Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts.

Funcionamiento: En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.

Los Servicios Urbanos básicos que requieran de plan maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo.

- Comercio de escala zonal

Condiciones

Localización: Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts.

Funcionamiento En edificaciones diseñadas y construidas para el uso, sin superar 2000M2 de construcción o en manzanas comerciales de hasta 22000 M2 de construcción del desarrollo urbanístico o proyecto.

- Comercio escala vecinal

Condiciones

Localización: Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts.

Funcionamiento En locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500 M2 de construcción del desarrollo urbanístico o proyecto, o en establecimientos de comercio zonal, urbano y metropolitano.

- Servicios empresariales de escala zonal

Condiciones

Localización: Sobre vías de la malla vial local vehicular del proyecto.

Funcionamiento: En locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos.

- Servicios personales de escala zonal y vecinal

Condiciones

Localización: Sobre vías de la malla vial local vehicular del proyecto.

Funcionamiento: En locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500 m2 de construcción del desarrollo urbanístico o proyecto.

2. INDICES DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN:

2.1. ÍNDICE DE OCUPACIÓN

El índice máximo 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, 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.

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

ÍNDICE DE OCUPACIÓN	M2
0.28	385.63

2.2. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN

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

De acuerdo con el plano 28 del Decreto 190 de 2004 Y 327 de 2004 el proyecto denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN",** se ubica en RANGO DE DESARROLLO 3, que permite un índice máximo de 1.75, que se obtiene por el sistema de reparto de cargas y beneficios.

De conformidad con el parágrafo 3 del artículo 26 del Decreto Distrital 327 de 2004, Dentro del índice de construcción se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos.

3. PROVISIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP).

Para el proyecto denominado denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN",** se optó por cumplir al interior del mismo proyecto con la obligación del 20% del área útil del proyecto equivalente con un área de 166.12m2 a Vivienda interés prioritario (VIP) de conformidad con los artículos 2.2.2.1.5.1 y 2.2.2.1.5.2 del

Decreto Nacional 1077 de 2015, el artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020 y el artículo 5 del Decreto 221 de 2020

Para efectos del control de los compromisos adquiridos por los interesados en la citada urbanización, esta Curaduría Urbana informará de esta actuación a la Secretaría Distrital de Planeación y a los demás Curadores Urbanos (Parágrafo del Artículo 42 de Decreto Distrital 327 de 2004).

4. ÁREA MÍNIMA DE VIVIENDA

El área mínima de vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m2

5. OTRAS NORMAS VOLUMÉTRICAS

5.1. ALTURA PERMITIDA:

Para las edificaciones que se desarrollen en el área útil que conforma el desarrollo urbanístico, la altura será la resultante de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción y de las dimensiones de los aislamientos contemplados en la presente Resolución.

Manejo de alturas

- Altura libre entre placas de piso: Mínimo 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 tres (3,00) metros o fracción superior a 1,50 metros.
- Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda y/o comercio 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 a equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable.

5.2. SÓTANOS, SEMISOTANO, RAMPAS Y ESCALERAS

Se permiten sótanos y semisótano en las siguientes condiciones:

Manejo de sótanos:

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

Manejo de semisótano:

- Los semisótanos se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.
- 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.

Usos permitidos en sótanos 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.

Manejo de rampas y escaleras:

- En proyectos con antejardín: No se permiten en el área del antejardín exigido.
- Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso a personas con limitaciones físicas no quedan comprendidas por lo dispuesto en este literal.

5.3. AISLAMIENTOS

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

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, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal.	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:

- Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres (3) metros, se asumen tres (3) metros de altura por cada piso.
- Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.
- Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel de terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando este se plantee, a excepción de los casos en que presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes. En estos casos podrán plantearse adosamientos de construcciones.
- Los aislamientos contra vecinos se aplicarán a partir del nivel de terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando este se plantee.
- 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.

5.4. VOLADIZOS

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre los antejardines de las vías vehiculares del proyecto, con dimensión máxima de ochenta centímetros (=0,80 mts.)

Sobre áreas de cesión para parques y equipamientos no se permiten voladizos.

En proyectos VIS o VIP que no requieren antejardín, se permitirán voladizos con una dimensión máxima de 0,60 mts sobre vías vehiculares.

5.5. 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, deberá plantearse ductos y cumplirse con lo establecido en los

títulos B y D del Código de la construcción de Bogotá, D.C. Acuerdo Distrital 20 de 1995 o las normas que los sustituyan, modifiquen o complementen.
El lado minino de los patios requeridos para iluminación y ventilación será equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación, en ningún caso inferior a 3.00 metros. Deben plantearse desde el nivel de terreno.

5.6. ANTEJARDINES Y RETROCESOS

5.6.1. ANTEJARDINES

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

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, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal.	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 Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) el artículo 29 del Decreto Distrital 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 el 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 para cada una de ellas.

- El antejardín deberá ser empradizado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

5.6.2. RETROCESOS

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública destinadas 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.

5.7. CERRAMIENTOS

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

a. Sin perjuicio de lo que se establezca en los planes maestros, planes parciales y planes de implantación, no se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso comercial y de servicios.
b. Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.

Otros Cerramientos:

a. En área de aislamientos laterales o posteriores ubicados en el primer piso: como muro macizo con altura máxima de 2,50 metros sobre el nivel natural del terreno o de la placa superior del semisótano.
b. En área de aislamiento en pisos superiores contra aislamientos laterales, posteriores y patios: 1,20 metros de altura con 90% de transparencia sobre un elemento de protección o antepecho de hasta 0,60 metros de altura, a partir de la placa del nivel en el que se ubica.
c. En áreas contra antejardines de predios colindantes ubicados en el primer piso: las mismas condiciones previstas para los cerramientos de antejardines.
d. En áreas sobre vacíos contra antejardines, vías o parques, ubicadas en pisos superiores frente a espacio público: 1,20 metros de altura con 90% de transparencia sobre un elemento de protección o antepecho de hasta 0,60

metros de altura o, un elemento de protección o antepecho de 1,00 metro de altura.

5.7.1. CERRAMIENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL

Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2.50 metros y se permiten en los siguientes casos:

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

6. ESTACIONAMIENTOS

Según el mapa N.° 29 denominado "Zonas Normativas por Demanda de Estacionamiento" del Plan de Ordenamiento Territorial, al Proyecto Urbanístico General denominado "**URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, le corresponde la zona C (Demanda baja), la cual requiere según los usos, la siguiente cuota:

6.1. Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar Y Multifamiliar

- Un (1) estacionamiento privado por cada ocho (8) viviendas.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada diez y ocho (18) viviendas.

6.2. Equipamientos colectivos y recreativos de escala vecinal y zonal

6.2.1. Educativo

- Un (1) estacionamiento privado por cada doscientos (200) metros cuadrados de construcción para escala zonal y vecinal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada trescientos (300) metros cuadrados de construcción para escala zonal y vecinal.

6.2.2. Cultural

- Un (1) estacionamiento privado por cada doscientos (200) metros cuadrados de construcción para escala zonal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada trescientos (300) metros cuadrados de construcción para escala zonal.

6.2.3. Salud

- Un (1) estacionamiento privado por cada ochenta (80) metros cuadrados de construcción para escala zonal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada trescientos cincuenta (350) metros cuadrados de construcción para escala zonal.

6.2.4. Bienestar social

- Un (1) estacionamiento privado por cada sesenta (60) metros cuadrados de construcción para escala zonal y vecinal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada trescientos cincuenta (350) metros cuadrados de construcción para escala zonal

6.2.5. Culto

- Un (1) estacionamiento privado por cada doscientos (200) metros cuadrados de construcción para escala zonal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada doscientos (200) metros cuadrados de construcción para escala zonal.

6.2.6. Deportivo y recreativo

- Un (1) estacionamiento privado por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados de construcción para escala zonal y vecinal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de construcción para escala zonal y vecinal

6.3. Servicios Urbanos básicos de escala zonal

6.3.1. Seguridad ciudadana

- Un (1) estacionamiento privado por cada doscientos (200) metros cuadrados de construcción para escala zonal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada trescientos (300) metros cuadrados de construcción para escala zonal.

6.3.2. Defensa y justicia

- Un (1) estacionamiento privado por cada cincuenta (50) metros cuadrados de construcción para escala zonal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada cuatrocientos cien (100) metros cuadrados de construcción para escala zonal

6.3.3. Abastecimiento de alimentos

- Un (1) estacionamiento privado por cada doscientos (200) metros cuadrados de construcción para escala zonal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada sesenta (60) metros cuadrados de construcción para escala zonal

6.3.4. Cementerios y servicios funerarios

- Un (1) estacionamiento privado por cada trescientos (300) metros cuadrados de construcción para escala zonal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada treinta y cinco (35) metros cuadrados de construcción para escala zonal.

6.3.5. Servicios de la administración publica

- Un (1) estacionamiento privado por cada cien (100) metros cuadrados de construcción para escala zonal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada trescientos (300) metros cuadrados de construcción para escala zonal

6.4. Comercio

6.4.1. Comercio zonal:

- Un (1) estacionamiento privado por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de construcción para escala zonal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada treinta y cinco (35) metros cuadrados de construcción para escala zonal.

6.5. Servicios personales de escala zonal y vecinal

6.5.1. Servicios Alimentarios Servicios Profesionales Especializado

- Un (1) estacionamiento privado por ochenta (80) metros cuadrados de construcción para escala zonal.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada ochenta (80) metros cuadrados de construcción para escala zonal.

6.5.2. Servicios de comunicación y entretenimiento masivo:

- Un (1) estacionamiento privado por cada cien (100) metros cuadrados de construcción para escala zonal.

- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada doscientos (200) metros cuadrados de construcción para escala zonal.

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 y dimensiones según Anexo 1 del Decreto 080 del 2016.

Para personas con movilidad reducida se destinará un estacionamiento por cada 30 cupos exigidos con dimensiones mínimas de 4.50 metros por 3.80 metros para todos los usos, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales. En caso de que la exigencia sea menos a 30 cupos y se exija un cupo de estacionamientos de visitantes, este deberá ser planteado con las dimensiones anteriormente mencionadas.

7. EQUIPAMIENTO COMUNAL:

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

Todo proyecto de vivienda de cinco (5) o más unidades, de comercio, servicios, industrial o dotacional con más de 800 M2, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado

7.1. 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.

7.2. Para el uso de vivienda No VIS, se exige en una proporción mínima de 15 M2 por cada 120 M2 de construcción en el uso.

7.3. Para usos diferentes de vivienda, se exige en una proporción mínima de 10 M2 por cada 120 M2 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 esta 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.

Destinación y localización del equipamiento comunal privado

DESTINACIÓN	PORCENTAJE MÍNIMO
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.

8. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES:

De conformidad con lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 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.

9. 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 con sus decretos reglamentarios, los Decretos Nacionales 1660 de 2003 y 1077 de 2015 y aquellas que los contemplen.

Los espacios públicos, contemplados en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente resolución se sujetarán en lo pertinente, a las disposiciones previstas en la cartilla de andenes (Decreto Distrital 308 de 2018).

10. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PUBLICO DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES

De acuerdo a lo establecido en los Decreto Distrital 308 de 2018, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización, se sujetarán a las siguientes reglas:

- Deberán ser construidos según la "*CARTILLA DEL ANDENES*"
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de discapacitados, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aun en condiciones e humedad de la superficie) 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 alcantarillas rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de proyección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicaran cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal. Únicamente en las zonas de acceso vehicular se construirá una rampa con una longitud máxima de 3.00 metros de forma paralela al andén.

11. 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

m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

k) La sociedad titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderán por los perjuicios caudados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.

l) La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en la Ley 1801 de 2016.

ARTÍCULO 12. Para todos los fines legales las obligaciones del titular, urbanizador responsable y constructor responsable de las obras de urbanismo del Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN","** enumeradas y descritas en los artículos anteriores de la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte del presente acto administrativo:

a) La solicitud del interesado de aprobación del Proyecto Urbanístico denominado denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN","**, radicado bajo la referencia 11001-5-21-0260.

b) Las fotografías de la valla de información a terceros interesados instalada en el predio.

c) El plano del Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, aprobado bajo el número **CU5S291/4-05** y medio magnético correspondiente, radicados con referencia 11001-5-21-0260.

d) Los oficios sobre disponibilidad de servicios para la totalidad del predio:

- EMPRESA DE ACUEDUCTO, AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P. N.º S-2019-204378 del día 15 del mes de julio del año 2019.
- ENEL CODENSA S.A. E.S.P. Caso N.º 33708801, certificado el día 23 del mes de abril del año 2019.
- VANTI S.A. E.S.P. - GAS NATURAL N.º CD-002357-2021 del 08 de septiembre de 2021.
- AREA LIMPIA D.C. S.A.S. E.S.P. Comunicación N.º 966371 del 07 de septiembre de 2021.
- COMCEL S.A. – Certificado - Servicios de telecomunicaciones del 06 de septiembre de 2021.

Aparte de las consideraciones, condiciones y restricciones contenidas en los oficios citados, se debe cumplir con el Decreto 2981 de 2013, reglamentario de la Ley 142 de 1994, en todos los aspectos relacionados con la prestación de los servicios públicos, en particular con el servicio domiciliario de aseo. Resolución 18039 de 2004 y sus modificaciones, con respecto al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), y Resolución 5405 de 2018 en cuanto al Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones (RITEL).

e) Los demás documentos que hagan parte del proyecto urbanístico que se aprueba y de la licencia de urbanización que se concede para el desarrollo referido en la presente Resolución.

ARTÍCULO 13: PARTICIPACIÓN DISTRITAL EN PLUSVALIA.

De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 019 del 10 de enero de 2012, a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación en plusvalía para el predio en el folio de matrícula inmobiliario del mismo, razón por la cual no es exigible el pago de plusvalía previo a la expedición del presente acto.

ARTÍCULO 14: LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno es la prevista en los planos oficiales del Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**.

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.

a) El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.
b) El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que puedan ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la

materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin que sean destinados a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.

c) Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTÍCULO 15: La presente Resolución debe notificarse en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo, en concordancia con los artículos 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y contra ella proceden los recursos de reposición ante el suscrito Curador Urbano N.º 5 (P) de Bogotá, D.C. y de apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaria Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

Notifíquese y Cúmplase.

ING. MARIANO PINILLA POVEDA
Curador Urbano N.º 5 (P) de Bogotá, D.C.

CURADURIA URBANA NO. 5

Fecha de Ejecutoria:

24 SEP 2021

REFERENCIA: **11001-4-22-1185**

RESOLUCIÓN No.11001-4-22-1505 del 21 de octubre de 2022

*Por la cual se concede la Modificación del Desarrollo Urbanístico denominado "**URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, localizado en la KR 99 153 A 33 (ACTUAL), Localidad de Suba.*

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

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

CONSIDERANDO

1. Que mediante referencia 11001-4-21-1185 del 31 de mayo de 2022 la sociedad A&I INSTELMEC S.A.S., identificada con NIT No. 800.033.347-4, representada legalmente por el señor DIEGO RICARDO MORENO FLOREZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.778.171, actuando en calidad de titular del predio identificado con matrícula inmobiliaria 50N-698050, CHIP AAA0136RWDE, con nomenclatura KR 99 153 A 33 (ACTUAL) de la localidad de Suba, solicitó ante el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C, Arquitecto MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO, la aprobación de la Modificación del Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYAN".**

2. Que mediante Resolución No. 11001-5-21-1304 del 23 de septiembre de 2021 expedida por el entonces Curador Urbano No. 5 Ing. Mariano Pinilla Poveda, se aprobó el Desarrollo Urbanístico denominado "**URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYAN"**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 99 153 A 33 (actual) de la localidad de Suba en Bogotá D.C, se otorgó Licencia de Urbanización y se establecieron las normas urbanísticas y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, en el marco normativo del Decreto Distrital 190 de 2004: Área de Actividad: Residencial; Zona: Residencial con actividad económica en la vivienda; Rango:3.

3. Que la modificación solicitada, consiste en i) cambiar la forma en que se cumple la obligación del 25% del área neta urbanizable para parque inicialmente contemplada dentro del proyecto urbanístico equivalente a un área de 319.20 m2, cumpliendo con lo definido en el artículo 13 *"NORMAS PARA LAS CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS"* del Decreto Distrital 327 de 2004, que establece: "*Cuando el total de cesión pública para parques y equipamientos sea menor a 2.000 mts2, se podrá cancelar su equivalente en dinero al Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos (…)*", para acogerse al pago compensatorio de conformidad con lo establecido en el literal d. del artículo 6 *"EVENTOS EN LOS CUALES PROCEDE EL PAGO COMPENSATORIO DE CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS"* del Decreto Distrital 323 de 2004 que establece: *"d. Cesiones públicas para parques y equipamientos generadas en el Tratamiento de Desarrollo cuya área sea menor o igual a 2.000 m2, las cuales se destinarán a parque según lo definido en el Decreto del Tratamiento de Desarrollo."*, ii) ajustar el área útil del proyecto y, iii) ajustar la obligación de Vivienda de Interés Prioritario prevista en el Decreto nacional 1077 de 2015.

4. Que mediante Resolución número 1095 del 5 de septiembre de 2022, el Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD fijó el valor a pagar para la obligación del 25% del área

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

REFERENCIA: **11001-4-22-1185**

RESOLUCIÓN No.11001-4-22-1505 del 21 de octubre de 2022

*Por la cual se concede la Modificación del Desarrollo Urbanístico denominado "**URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, localizado en la KR 99 153 A 33 (ACTUAL), Localidad de Suba.*

neta urbanizable del proyecto de conformidad con lo definido en el Decreto Distrital 323 de 2004.

5. Que el artículo primero de la Resolución No. 1095 del 5 de septiembre de 2022, expedida por el Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD, estableció que la suma contenida en dicho acto administrativo, deberá ser objeto de pago por parte de la sociedad A&I INSTELMEC S.A.S., identificada con NIT No. 800.033.347-4, y el artículo segundo de la Resolución No. 1095 del 5 de septiembre 2022, expedida por el Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD, establece que el pago del cien por ciento (100%) de la suma establecida por concepto de compensación de cesiones públicas para parques, se deberá consignar en la cuenta bancaria designada por la Tesorería General del Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de ejecutoria de la licencia.

6. Que adicionalmente la modificación propuesta implica ajustar el área útil del proyecto de 830,61 m2 a 1.149,80 m2 y por lo tanto la obligación del 20% para suelo de Vivienda de Interés Prioritario – VIP establecida por el Decreto Nacional 1077 de 2015 de 166,12 m2 a 229,96 m2 y en la modificación del proyecto urbanístico se propuso 587,11 m2.

7. Que según lo dispuesto por el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto Nacional 1783 de 2021, la citación a vecinos no se aplicará para las solicitudes de modificación de licencia vigente siempre y cuando, en estas últimas, se trate de rediseños internos manteniendo la volumetría y el uso predominante aprobados en la licencia objeto de modificación.

8. Que no obstante lo anterior, dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto Nacional 1783 de 2021, y con el objeto de advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la presente modificación de licencia vigente, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública. Para los efectos legales los solicitantes, anexaron al expediente fotografías de la valla con la información requerida, el día 13 de junio de 2022, sin que hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo exista pronunciamiento alguno al respecto por parte de terceros.

9. Que en respuesta a la solicitud presentada por este despacho para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene la Modificación del Desarrollo Urbanístico denominado "**URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYAN"**, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación (S.D.P) le asignó a dicho plano el número **CU4S291/4-06.**

10. Que la presente solicitud de aprobación de la Modificación del Desarrollo Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYAN"** ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, así como el Decreto Distrital 327 de 2004 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 con sus modificaciones, por lo tanto, es aceptada por este despacho.

ARTURO BAQUERO CASTRO
CURADOR URBANO 4
Bogotá, D.C. - Colombia

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

REFERENCIA: **11001-4-22-1185**

RESOLUCIÓN No.11001-4-22-1505 del 21 de octubre de 2022

*Por la cual se concede la Modificación del Desarrollo Urbanístico denominado "**URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, localizado en la KR 99 153 A 33 (ACTUAL), Localidad de Suba.*

11. Que como consecuencia de lo anteriormente expuesto este Despacho verificó que la Modificación de Desarrollo Urbanístico denominado **"URBANIZACION MIRADOR DEL ARRAYAN"**, ha sido tramitada de conformidad con las Normas Nacionales y Distritales citadas, encontrando urbanística y normativamente viable la propuesta de este proyecto.

12. Que toda vez que se trata de una modificación de Licencia de Urbanización vigente no es exigible el pago por efecto plusvalía en virtud de lo consagrado en el numeral 2 del parágrafo 3 del artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto Nacional 2218 de 2015.

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

RESUELVE

CAPITULO I
DE LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO Y DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE

ARTÍCULO 1: DE LA MODIFICACION DEL PROYECTO URBANÍSTICO Y DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE.

Aprobar la Modificación del Proyecto Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYAN"**, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria 50N-698050, CHIP AAA0136RWDE, con nomenclatura KR 99 153 A 33 (ACTUAL) de la localidad de Suba, Bogotá, D.C., en el sentido de modificar la alternativa para el cumplimiento del 25 % del área neta urbanizable del proyecto equivalente a un área de 319.19 m2 y la distribución del área útil VIP y NO VIP.

ARTÍCULO 2: ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO.

Adoptar el plano que contiene la Modificación del Desarrollo Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYAN"** distinguido con el número **CU4S291/4-06**, en un original, el cual reposará en el archivo de este despacho y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación (S.D.P), para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad.

Parágrafo 1: El plano que se aprueba mediante el presente acto administrativo, reemplaza y sustituye en su totalidad al plano No. **CU5S291/4-05** del Desarrollo Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYAN"**, aprobado mediante la Resolución 11001-5-21-1304 del 23 de septiembre de 2021.

Parágrafo 2: Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación (S.D.P), incorporar la siguiente nota en el plano Urbanístico No. **CU5S291/4-05** del Desarrollo Urbanístico denominado

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

REFERENCIA: **11001-4-22-1185**

RESOLUCIÓN No.11001-4-22-1505 del 21 de octubre de 2022

*Por la cual se concede la Modificación del Desarrollo Urbanístico denominado "**URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, localizado en la KR 99 153 A 33 (ACTUAL), Localidad de Suba.*

"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYAN" la siguiente nota: "Este plano fue reemplazado y sustituido en su totalidad por el plano urbanístico No. **CU4S291/4-06.**

ARTICULO 3: DE LA COMPENSACIÓN DE LA OBLIGACION DEL 25% DEL ÁREA NETA URBANIZABLE

Modificar el artículo 8 de la Resolución No. 11001-5-21-1304 del 23 de septiembre de 2021, ejecutoriada el día 24 de septiembre de 2021, el cual quedará así:

ARTICULO 8: NORMAS GENERALES Y ESPECIFICAS.

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en esta Resolución, se tendrá en cuenta la información contenida en el plano número **CU4S291/4-06**. El proyecto denominado **"URBANIZACION MIRADOR DEL ARRAYAN"** cuenta con el siguiente cuadro de áreas:

CUADRO DE ÁREAS GENERALES			
ITEM		M2	%
1	Área Bruta	1.465,10	100,00
2	Área zonas de Reserva Plan Vial	87,83	5,99
2.1	Carrera 99 Avenida de la Conejera	87,83	
3	Área Neta Urbanizable	1.377,27	100,00
3.1	Control Ambiental	100,50	7,30
4	Área para Calculo de Cesiones	1.276,77	92,70
4.1	Cesión por Vías Locales	126,97	9,22
4.1.1	Cesión Vial Local Carrera 100 Tipo V-7	126,97	
5	Total de Cesiones al Distrito	227,47	
6	Área Útil Total	1.149,80	83,48
6.1	Área Útil VIP	587,11	51,06
6.2	Área Útil NO VIP	562,69	48,94

El detalle de estas áreas está contenido en el plano número CU4S291/4-06, que se adopta mediante la presente resolución.

ARTÍCULO 4°. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.

1. USOS.

El proyecto urbanístico propone los siguientes usos en el área útil:

Vivienda VIP: Área: 587,11 m2
Vivienda no VIP: Área: 562,69 m2

Los usos permitidos son los contenidos en el numeral 1. del numeral IV. "NORMAS

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

URBANÍSTICAS" del Artículo 9 del la Resolución 11001-5-21-1304 del 23 de septiembre de 2021, ejecutoriada el día 24 de septiembre de 2021, por la cual se aprobó el Desarrollo Urbanístico "URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN".

2. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN.

El numeral 2.2. "ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN" del numeral IV. "NORMAS URBANÍSTICAS" del Artículo 9 de la Resolución 11001-5-21-1304 del 23 de septiembre de 2021, ejecutoriada el día 24 de septiembre de 2021, por la cual se aprobó el Desarrollo Urbanístico "URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN" quedará así:

2.2. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN

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

De acuerdo con el plano 28 del Decreto Distrital 190 de 2004, el proyecto denominado "URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN", SE UBICA EN Rango de desarrollo 3, que permite un índice básico de 1,00 y un índice máximo de 1,75, que se obtiene por el sistema de reparto de cargas y beneficios.

El proyecto contempla 87.83 m2 de área de cesión de suelo para la conformación de la Avenida de la Conejera (KR 99) para incrementar la edificabilidad de acuerdo al artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004. Como resultado de la aplicación de las equivalencias (1 m2 de cesión adicional equivale a 4,8 m2 de construcción adicional = 421,58 m2) el índice máximo de construcción puede incrementarse hasta 1,3061, específicamente 1.798,8540 m2 de área válida para el cálculo del Índice de Construcción.

I.C. BASICO	I. C. MAXIMO	I. C. PROPUESTO	M2
1,00	1,75	1,3061	1.798,8540

Las demás normas generales y específicas del Desarrollo urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYAN"**, son las contenidas en el Artículo 9 de la Resolución 11001-5-21-1304 del 23 de septiembre de 2021, ejecutoriada el día 24 de septiembre de 2021.

ARTÍCULO 5°. OBLIGACIONES DEL TITULAR.

Las obligaciones del titular a cargo del Desarrollo urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYAN"**, son las contenidas en la Resolución 11001-5-21-1304 del 23 de septiembre de 2021, ejecutoriada el día 24 de septiembre de 2021.

Adicionalmente, el titular de la licencia debe realizar el pago del cien por ciento (100%) de la suma establecida por concepto de compensación de cesiones públicas para parques, dentro de

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

ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO
CURADOR URBANO 4
Bogotá D.C. - Col

REFERENCIA: **11001-4-22-1185**

RESOLUCIÓN No.11001-4-22-1505 del 21 de octubre de 2022

*Por la cual se concede la Modificación del Desarrollo Urbanístico denominado "**URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, localizado en la KR 99 153 A 33 (ACTUAL), Localidad de Suba.*

los diez (10) días siguientes a la fecha de ejecutoria de la licencia. La falta de pago de esta compensación constituye condición resolutoria de la presente modificación, de conformidad con lo previsto en el artículo 2 de la Resolución 1095 de 2022, expedida por el Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD y el Decreto Distrital 323 de 2004.

ARTÍCULO 6°. TERMINO DE LA VIGENCIA.

Se mantiene la vigencia de la licencia de urbanización del Desarrollo urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYAN"**, aprobada mediante la Resolución 11001-5-21-1304 del 23 de septiembre de 2021, ejecutoriada el día 24 de septiembre de 2021.

La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado y adicionado por el artículo 27 del Decreto Nacional 1783 de 2021.

CAPÍTULO II
TITULARES Y PROFESIONALES RESPONSABLES

ARTÍCULO 7. DE LOS TITULARES Y PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN. Establecer como titular y como profesionales responsables de las licencias otorgadas por el presente acto administrativo a:

- TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE: A&I INSTELMEC S.A.S., identificada con NIT No. 800033347-4, representada legalmente por el señor DIEGO RICARDO MORENO FLÓREZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.778.171.

- CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LAS OBRAS DE URBANISMO Y ARQUITECTO PROYECTISTA: DIEGO RICARDO MORENO FLÓREZ identificado con C.C. No 79.778.171 y matricula profesional No A25882008-79778171.

ARTÍCULO 8°. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

El parágrafo 3, numeral 2 del artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto Nacional 2218 de 2015, señala que *"En trámites de modificación de licencia vigente no es exigible el pago del tributo, toda vez que no se trata de una nueva licencia y que las modificaciones deben resolverse aplicando las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición"*, por lo cual no es exigible en este trámite.

CAPITULO III
DOCUMENTACIÓN ANEXA Y OTRAS DISPOSICIONES.

ARTÍCULO 9°. Para todos los fines legales los siguientes documentos hacen parte de la

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

REFERENCIA: **11001-4-22-1185**

RESOLUCIÓN No.11001-4-22-1505 del 21 de octubre de 2022

*Por la cual se concede la Modificación del Desarrollo Urbanístico denominado "**URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYÁN"**, localizado en la KR 99 153 A 33 (ACTUAL), Localidad de Suba.*

presente Resolución:

1. La solicitud del interesado de aprobación de la modificación del Proyecto Urbanístico radicados bajo la referencia 11001-4-22-1185 del 31 de mayo de 2022 formulario y anexo suscrito por el representante legal de la sociedad A&I INSTELMEC S.A.S., identificada con NIT No. 800033347-4.
2. El Plano del Proyecto Urbanístico del Desarrollo Urbanístico denominado **"URBANIZACIÓN MIRADOR DEL ARRAYAN"** aprobado bajo el número No **CU4S291/4-06** y el archivo digital, radicados con referencia No 11001-4-22-1185.

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

CAPÍTULO IV
NOTIFICACIÓN Y EJECUTORIA

ARTÍCULO 10º. La presente resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, en concordancia con la Ley 1437 de 2011, y contra ella proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano No. 4 de Bogotá, D.C y el de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (S.D.P), los cuales deben interponerse por escrito en el acto de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, con el lleno de los requisitos establecidos en el Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

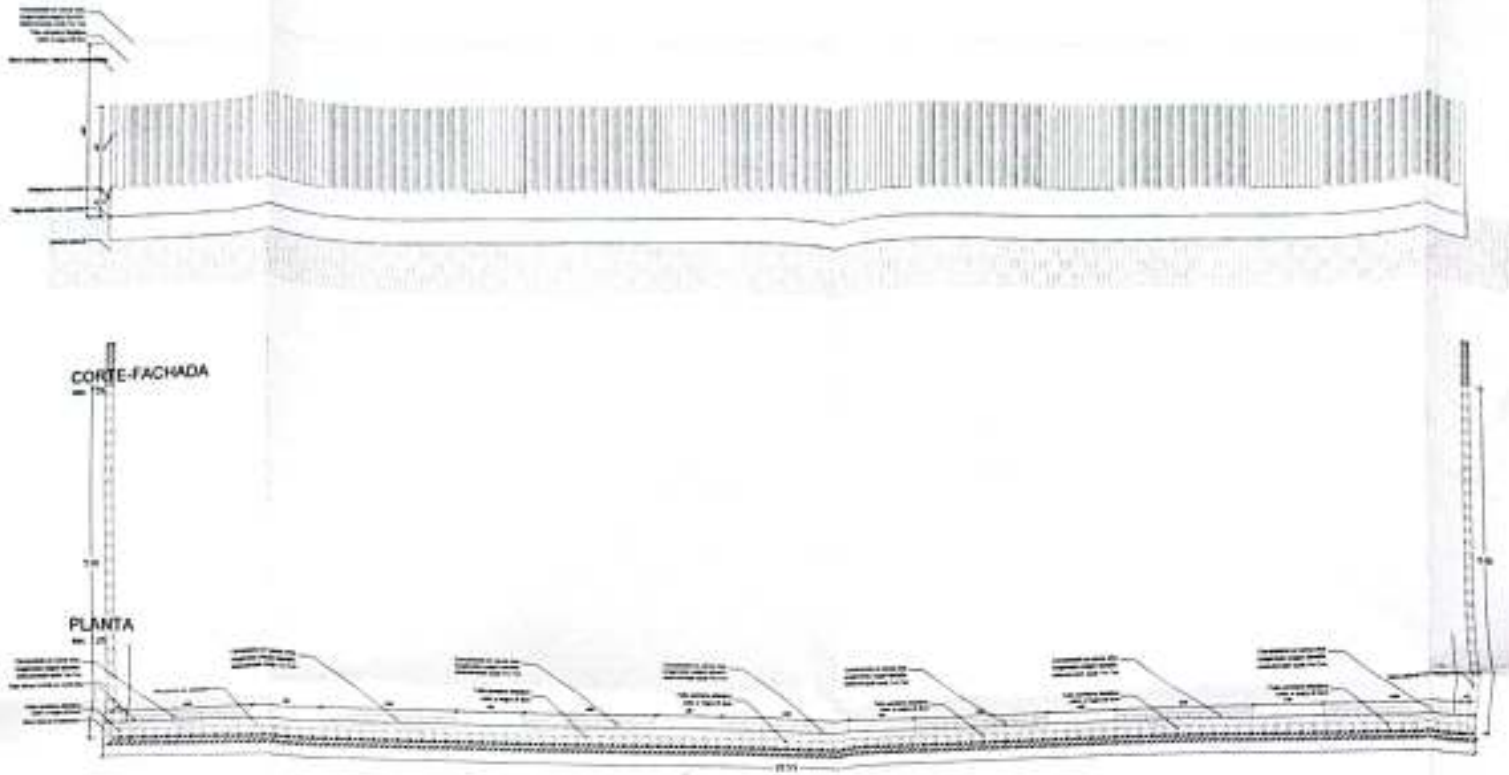
Se expide en Bogotá, D.C., hoy

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

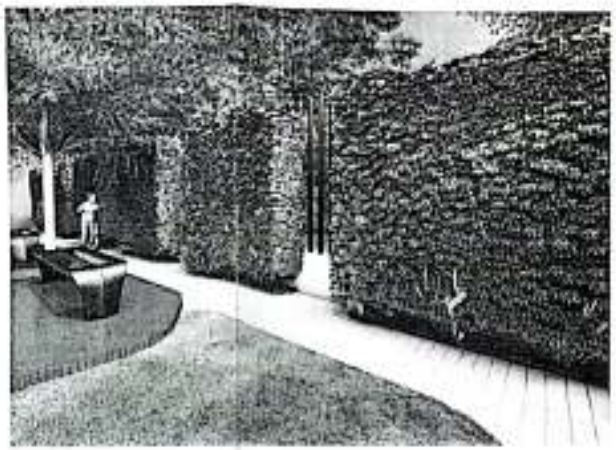
Fecha de Ejecutoria: 18 NOV 2022

Arquitecto: Carlos Mauricio Iregui Castañeda
Abogada: A. Landeta P.

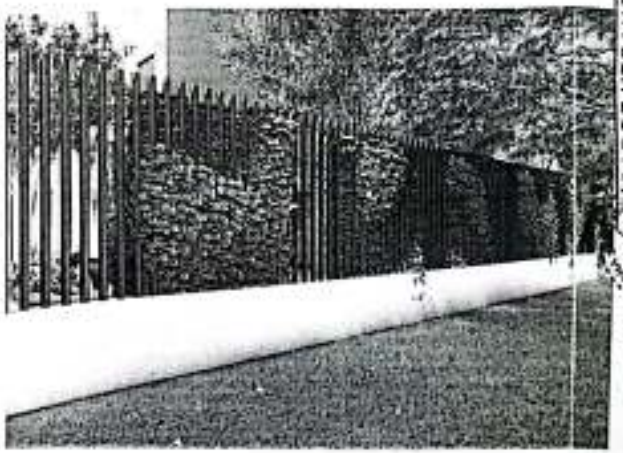
Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co



Nota: Distancia total de cerramiento 30.59 m



RENDER COSTADO INTERIOR



RENDER COSTADO EXTERIOR

SECUENCIA	INSTELMEC SAS
D-03	

A&I INSTELMEC

DEPARTAMENTO DE DISEÑO ARQUITECTONICO

PROYECTO
MIRADOR DEL ARRAYÁN

UBICACION
BOGOTÁ

CONTENIDO
DETALLE CERRAMIENTO POSTERIOR

ESCALA INDICADA

CONTROL DE REVISIONES

FECHA	DESCRIPCION

FECHA DE PLOTEO
MARZO - 2024

FECHA PROYECTO

NORTE

GRADO DE DESEMPEÑO

GRUPO DE USO	I

GRADO DE DESEMPEÑO DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO

DISEÑO RESPONSABLE

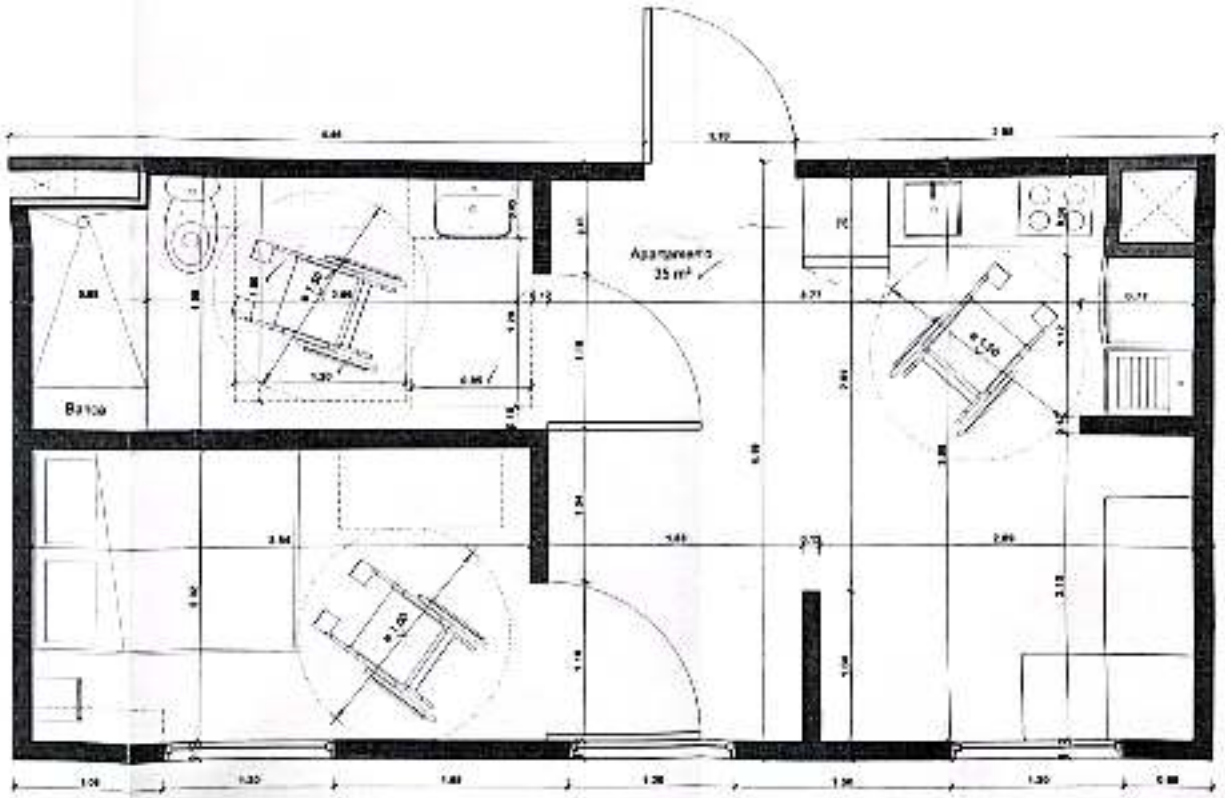
CURADOR URBANO 3
ARQUITECTURA

CURADOR URBANO 3
INTERESADO

SECUENCIA	INSTELMEC SAS
D-03	



② LOCALIZACIÓN
1 : 350



① MODELO APTO MOVILIDAD REDUCIDA
1 : 25

CURADOR URBANO 3
11001-3-23-2180
22 MAR 2024

CURADOR URBANO 3
ARQUITECTURA

SECUENCIA M 01	INSTELMEC SAS

A&I INSTELMEC
ARQUITECTURA E INGENIERÍA

DEPARTAMENTO DE DISEÑO ARQUITECTONICO

PROYECTO
MIRADOR DEL ARRAYÁN

UBICACION
BOGOTÁ
KR 99 #153A-33

CONTENIDO
MODELO MOVILIDAD REDUCIDA V2

ESCALA INDICADA

CONTROL DE REVISIONES

FECHA	DESCRIPCION

FECHA DE PLOTEO
Marzo - 2024

FECHA PROYECTO
Marzo - 2024

NORTE

GRADO DE DESEMPEÑO

GRUPO DE USO	1

GRADO DE DESEMPEÑO DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: MUO

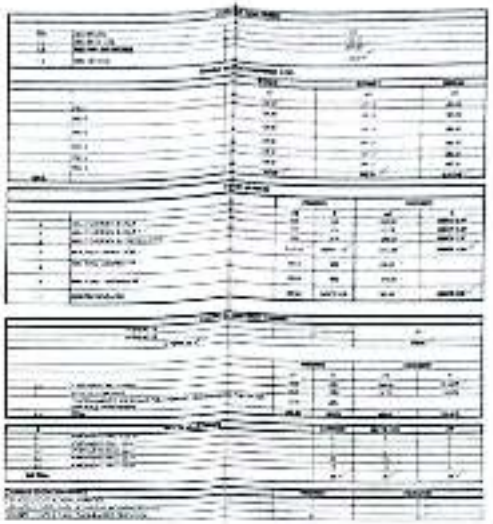
DISEÑO RESPONSABLE

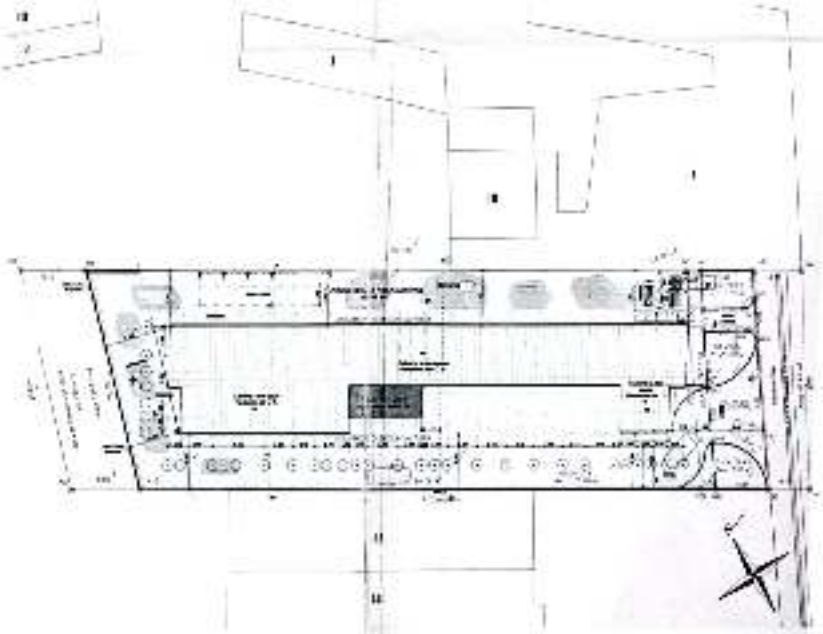
CURADOR URBANO 3
INTERESADO

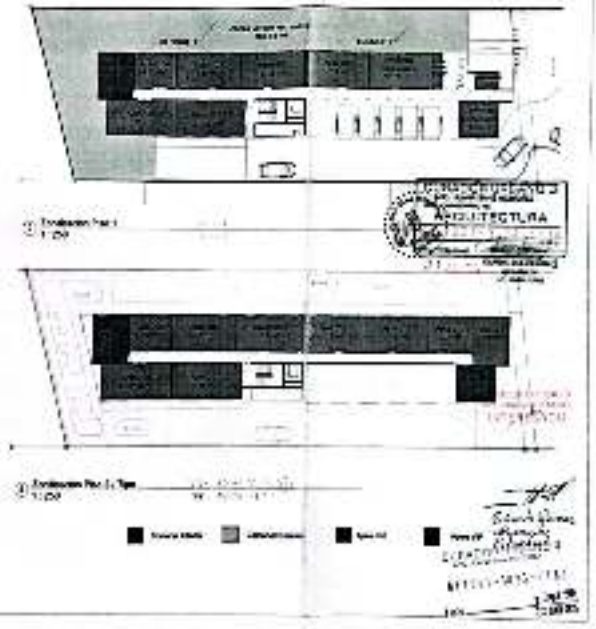
SECUENCIA M-01	INSTELMEC SAS











A&I INSTELMEC

DEPARTAMENTO DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

PROYECTO

UBICACIÓN

BOGOTÁ

CONTENIDO

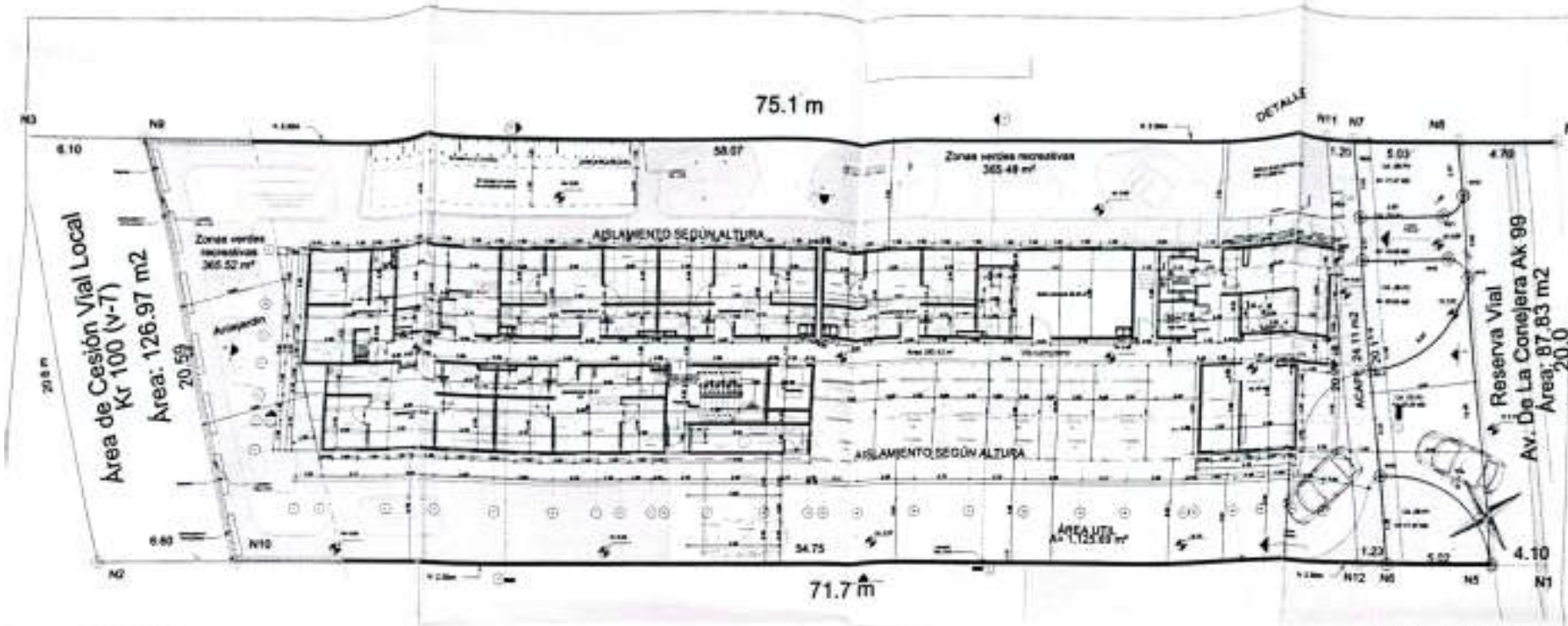
PLANTA DE LOCALIZACIÓN

ESCALA INDICADA

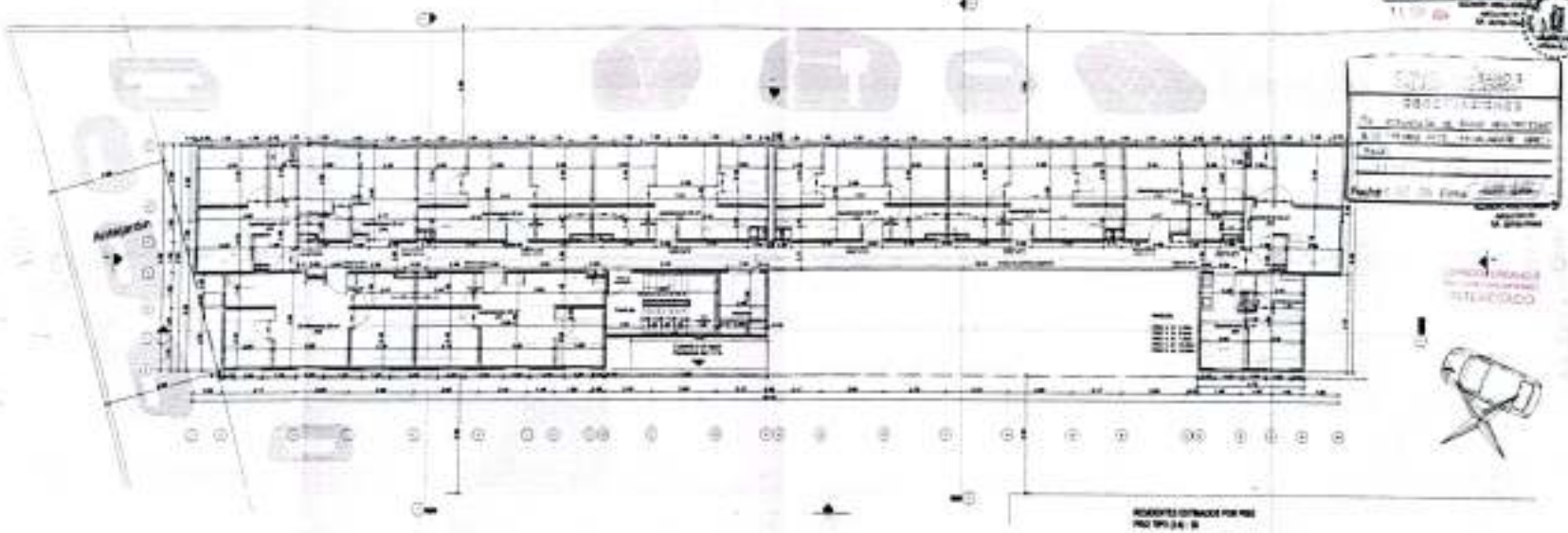
CONTROL DE REVISIONES

DISEÑO

RESPONSABLE



1 Piso 1 propuesta 2
1 : 100



2 Piso 2 - 5 propuesta 2
1 : 100

CURADOR URBANO 3
ARQUITECTURA

A 02	INSTELMEC SAS

A&I INSTELMEC

DEPARTAMENTO DE DISEÑO ARQUITECTONICO

PROYECTO
MIRADOR DEL ARRAYÁN

UBICACION
BOGOTA
KR 99 #153A-33

CONTENIDO
PLANTAS ARQUITECTONICAS PISO 1 Y PLANTA TIPO DEL 2 AL 6

ESCALA INDICADA

CONTROL DE REVISIONES

FECHA	DESCRIPCION

FECHA DE PLOTEO
Marzo - 2024

FECHA PROYECTO
Marzo - 2024

ADPS

GRADO DE ESCOMBRO

GRUPO DE USO I

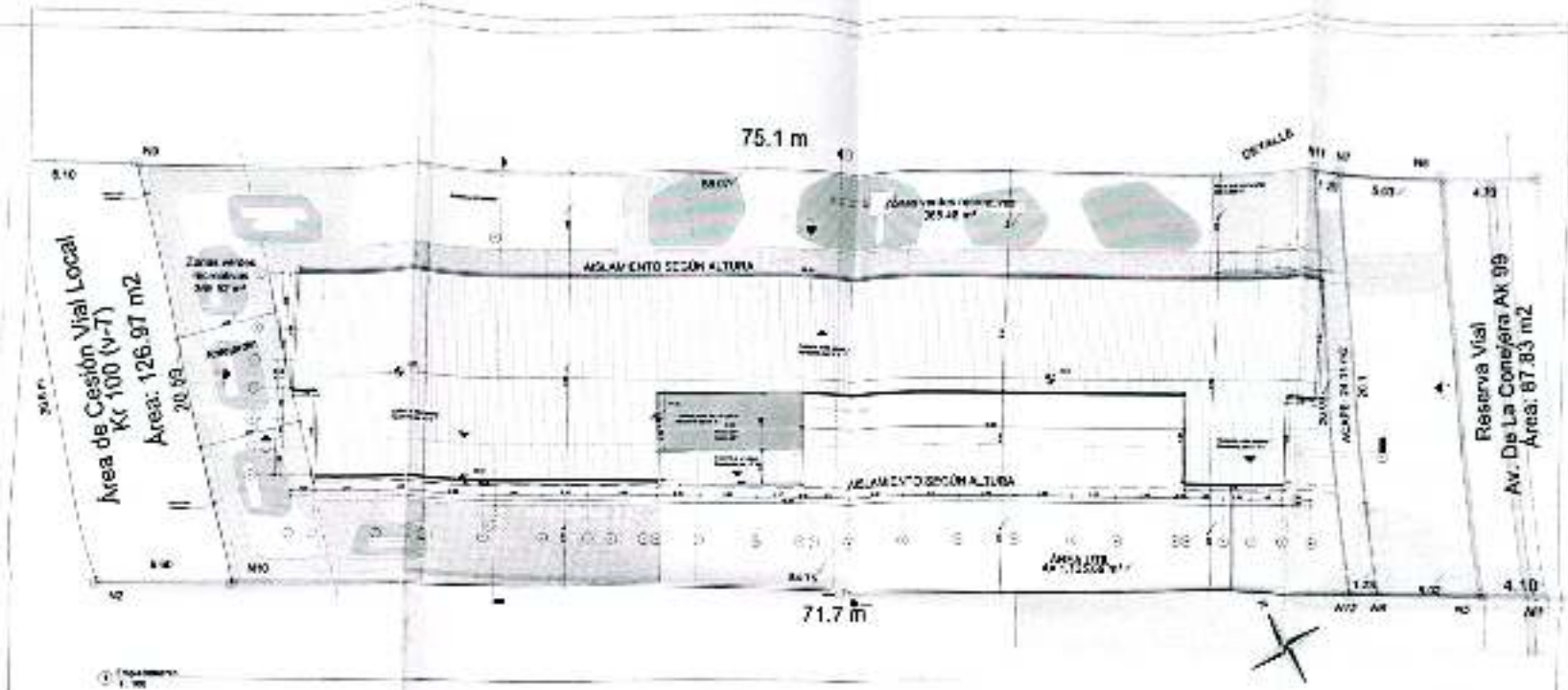
GRADO DE ESCOMBRO DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES
BAJO

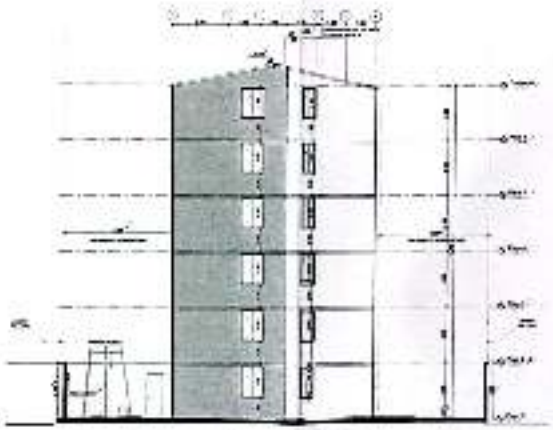
DISEÑO

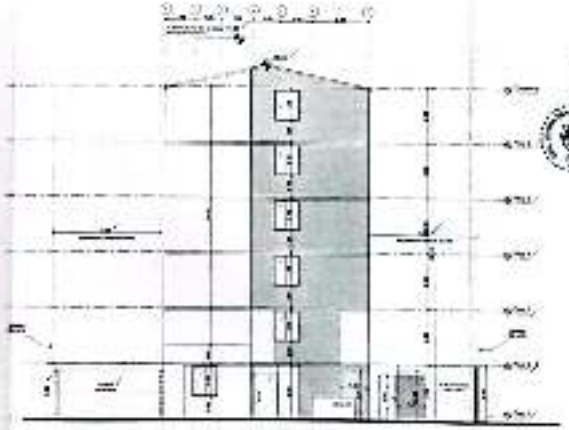
RESPONSABLE

Arq. Carlos Ricardo Miranda Ruiz
MP A25200-111247
RESPONSABLE

A 02	INSTELMEC SAS









A&I INSTELMEC

DEPARTAMENTO DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

PROYECTO
ARRADOR DEL ARRAYAN

LOCACION
BOGOTÁ

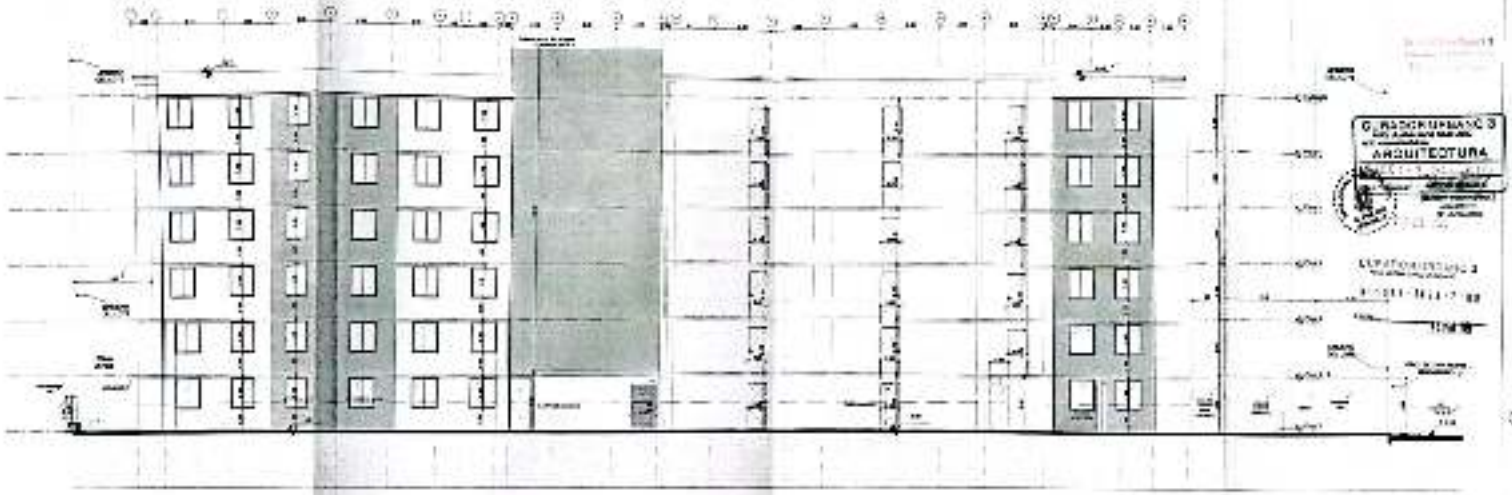
CONTENIDO
PLANTA DE CUBIERTAS Y ALZADOS

ESCALA INDICADA

CONTROL DE REVISIONES

DISEÑO





A&I INSTELMEC

DEPARTAMENTO DE DISEÑO ARQUITECTONICO

PROYECTO

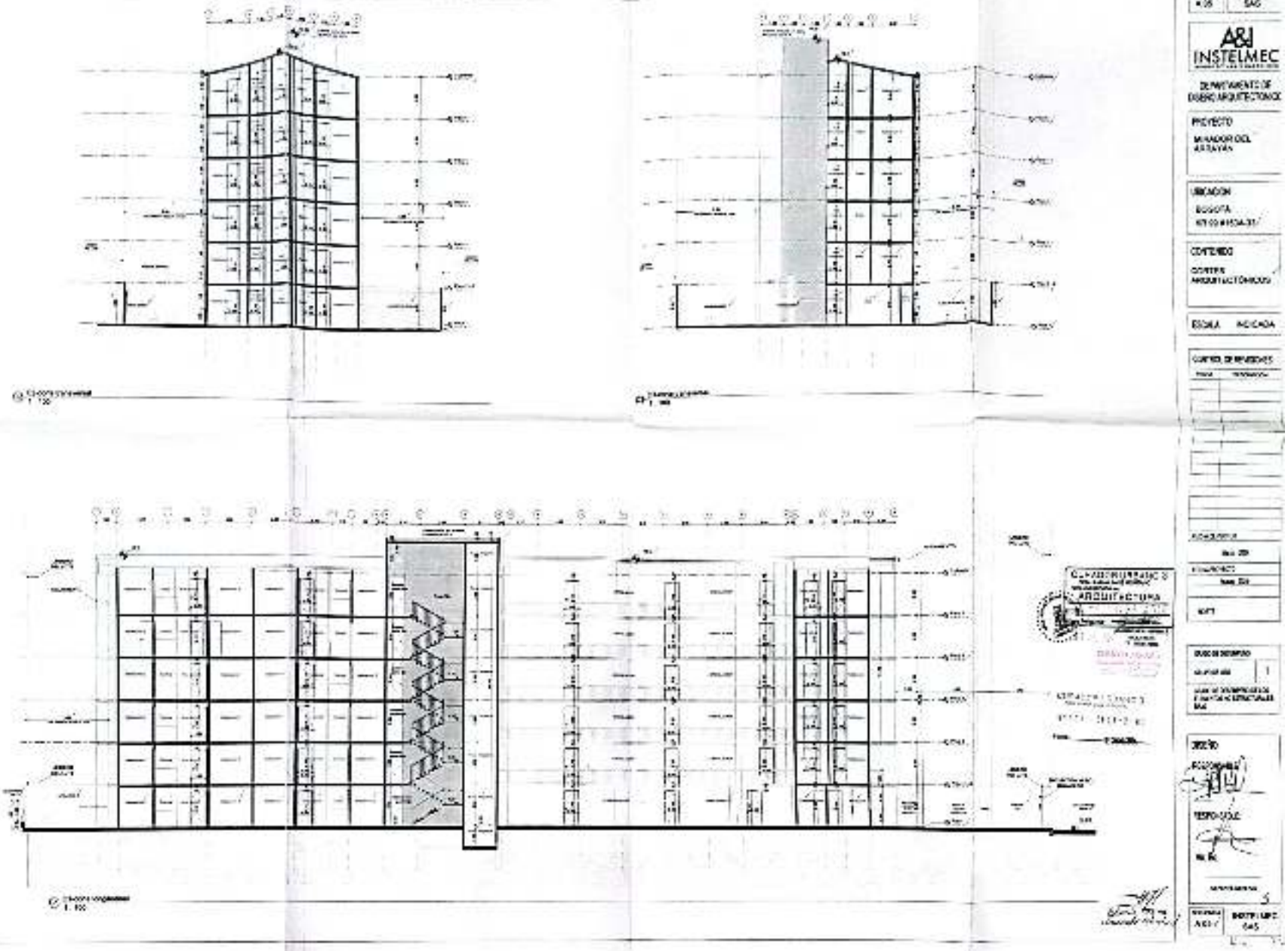
UBICACION

CONTENIDO

ESCALA

ARQUITECTURA

4



A&I INSTELMEC

DEPARTAMENTO DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

PROYECTO

MIRADOR DEL ARRAYÁN

UBICACIÓN

BOGOTÁ

CONTENIDO

CORTES ARQUITECTÓNICOS

ESCALA INDICADA

ARQUITECTURA

GENERAL

RESISTENCIA DE MATERIALES

NOTAS GENERALES

NOTAS GENERALES

EXCAVACIONES DE CAMPO

INSPECCION ESPECIAL

CONVENCIONES DEL ACERO DE REFUERZO

CARGAS DE DISEÑO

CODIGOS Y ESPECIFICACIONES DE DISEÑO

RECUBRIMIENTO

DISEÑO ESTRUCTURAL

PROYECTO

ARMADOR DEL ARAYAN

CRA 99 153A 33

UBICACION

BOGOTA D.C.

CONTENIDO

NOTAS

ESCALA

CONTROL DE REVISIONES

FECHA DE PLOTEO

DISEÑO ESTRUCTURAL

REVISO ESTRUCTURAL

DISEÑO ESTRUCTURAL

PROYECTO

MIRADOR DEL ARAYAN

CRA 96 108A 23

UBICACION

BOGOTA D.C

CONTENIDO

PILOTES

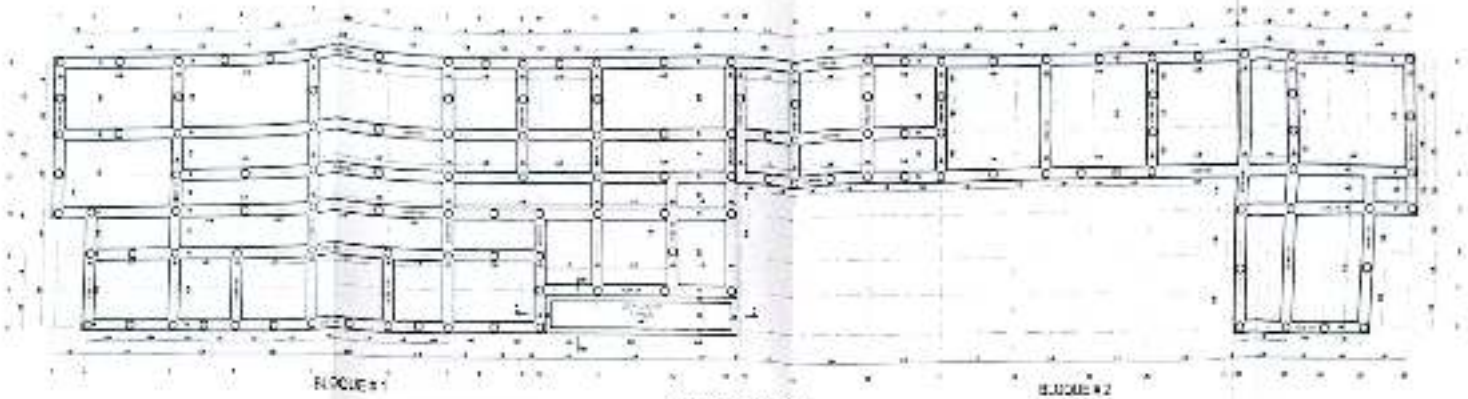
ESCALA

CONTROL DE MODIFICACIONES

FECHA

DISEÑADOR ESTRUCTURAL

DETALLE PILOTES



BLOQUE # 1

BLOQUE # 2

PLANTA DE PILOTES



Es obligatorio el uso de separadores plásticos o
acordes para garantizar la correcta posición del refuerzo
NOTA: Excavar hasta -1.30m para garantizar retiro de material
organico encontrado cerca a la superficie para el armado de las vigas

CORTE TIPICO PLACA

Sin Escala

DISEÑO
ESTRUCTURAL

PROYECTO
MIRADOR DEL
ARAYAN

CRA 96 153A 33

UBICACION
BOGOTA D.C.

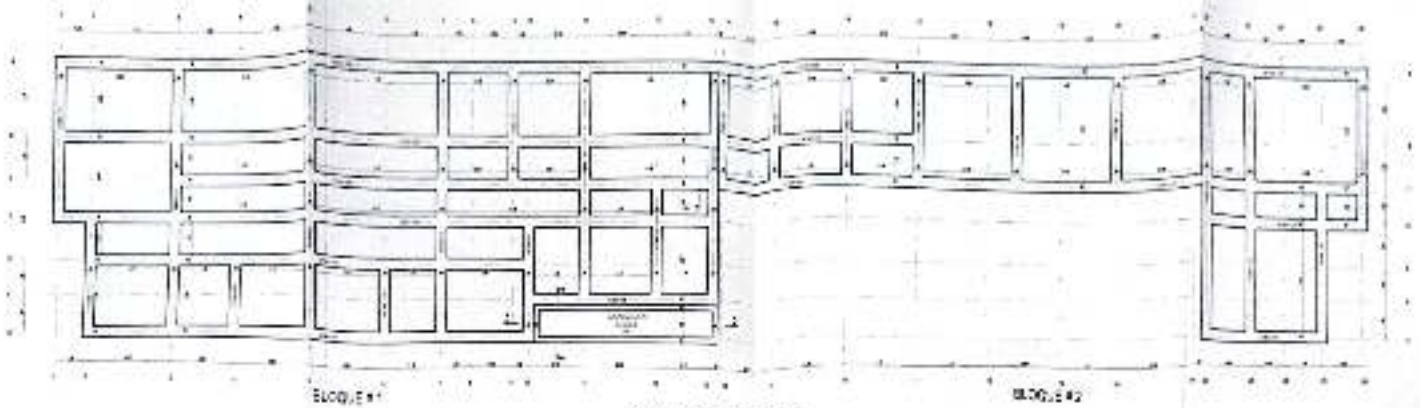
CONTENIDO
PLANTA DE
PILOTES

ESCALA

CONTROL DE
REVISIONES

DISEÑADOR
ESTRUCTURAL

REVISOR
ESTRUCTURAL



PLANTA DE CIMENTACIÓN



LOCALIZACION



PLANTA DE MUROS



CORTE 4-4



REFUERZO LOSA SOMEROS



CORTE 6-6

DETALLES TANQUE

DISEÑO ESTRUCTURAL

PROYECTO

MIRADOR DEL ARAYAN

UBICACION

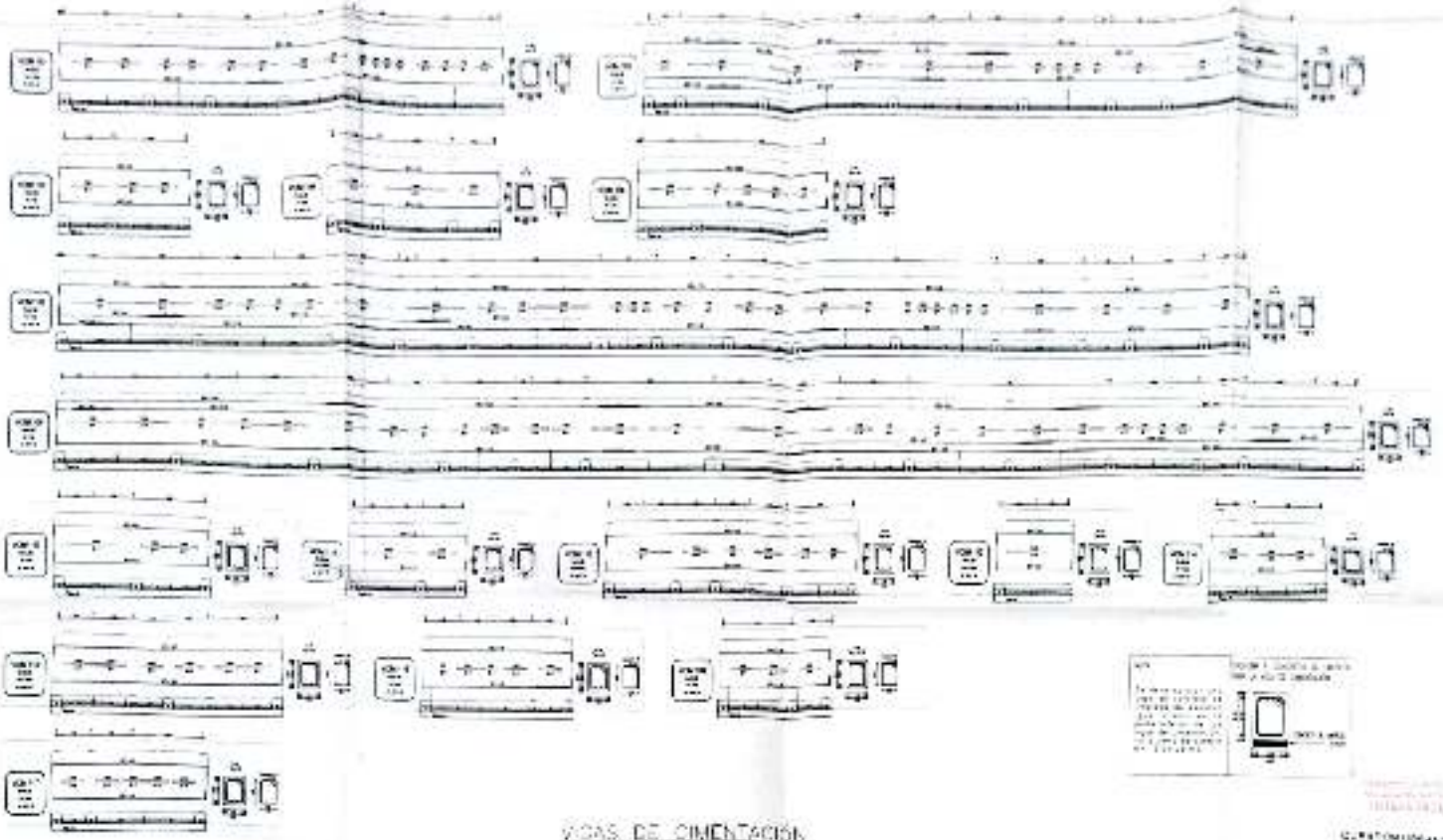
BOGOTA D.C

CONTENIDO

VIGAS
CIMENTACIÓN
DETALLES
TANQUE

ESCALA

CONTROL DE REVISIONES



DISEÑO ESTRUCTURAL

PROYECTO

MIRADOR DEL ARAYAN

UBICACION

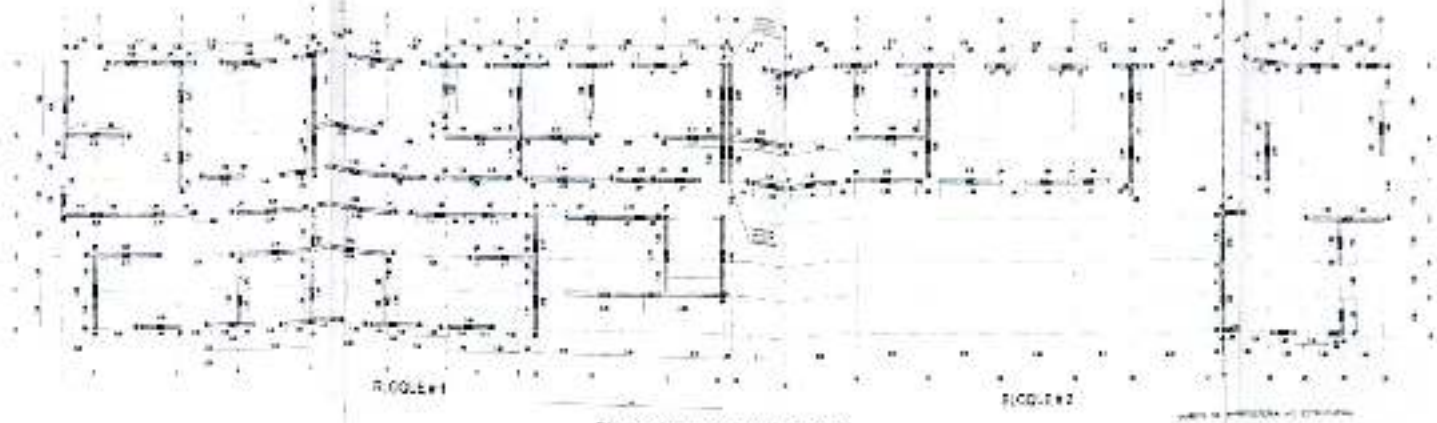
BOGOTA D.C

CONTENIDO

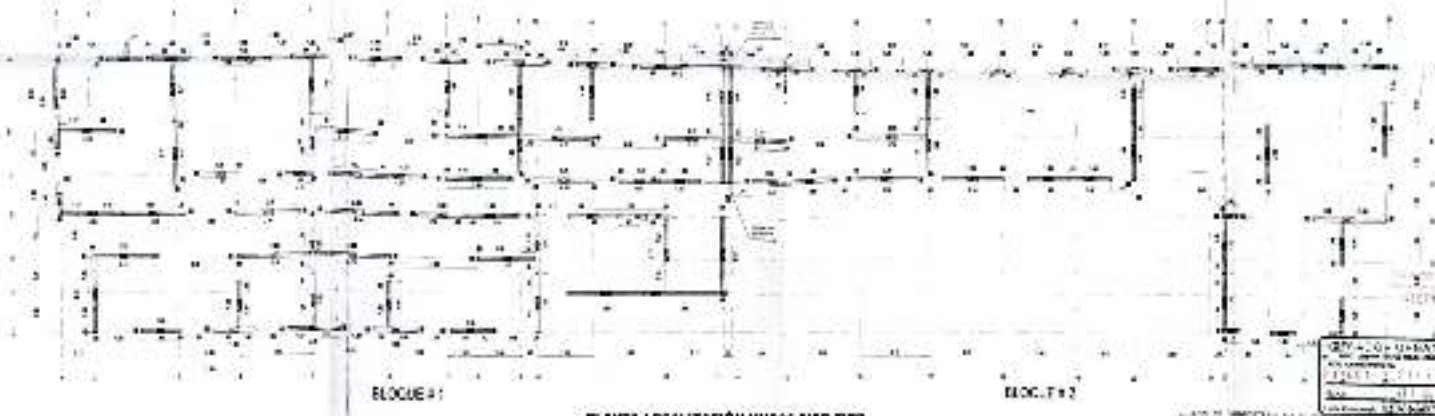
DESPIECE VIGAS CIMENTACION
DESPIECE VIGAS ENTREPISO

ESCALA

CONTROL DE REVISIONES



PLANTA LOCALIZACIÓN MUROS PISO 1



PLANTA LOCALIZACIÓN MUROS PISO TIPO



DETALLE UNION DE MUROS



DETALLE TIPO MUROS

DISEÑO ESTRUCTURAL

PROYECTO

MIRADOR DEL ARAYAN

CRA 98 150A 33

UBICACION

BOGOTA D.C

CONTENIDO

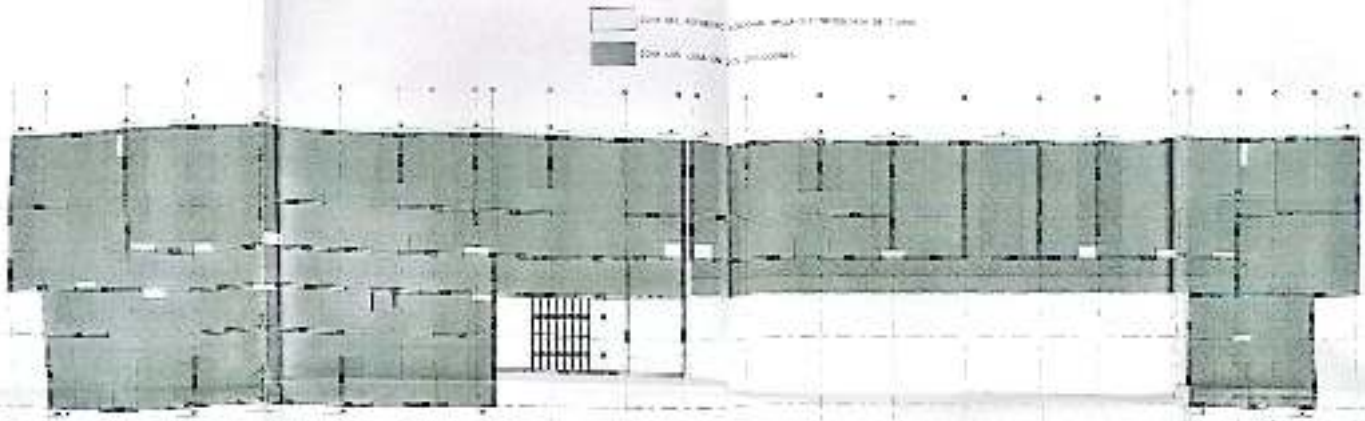
LOCALIZACIÓN DE MUROS

ESCALA

CONTROL DE REVISIONES

DISEÑO ESTRUCTURAL

13



PLANTA LOSA ENTREPISO



DISEÑO ESTRUCTURAL

PROYECTO

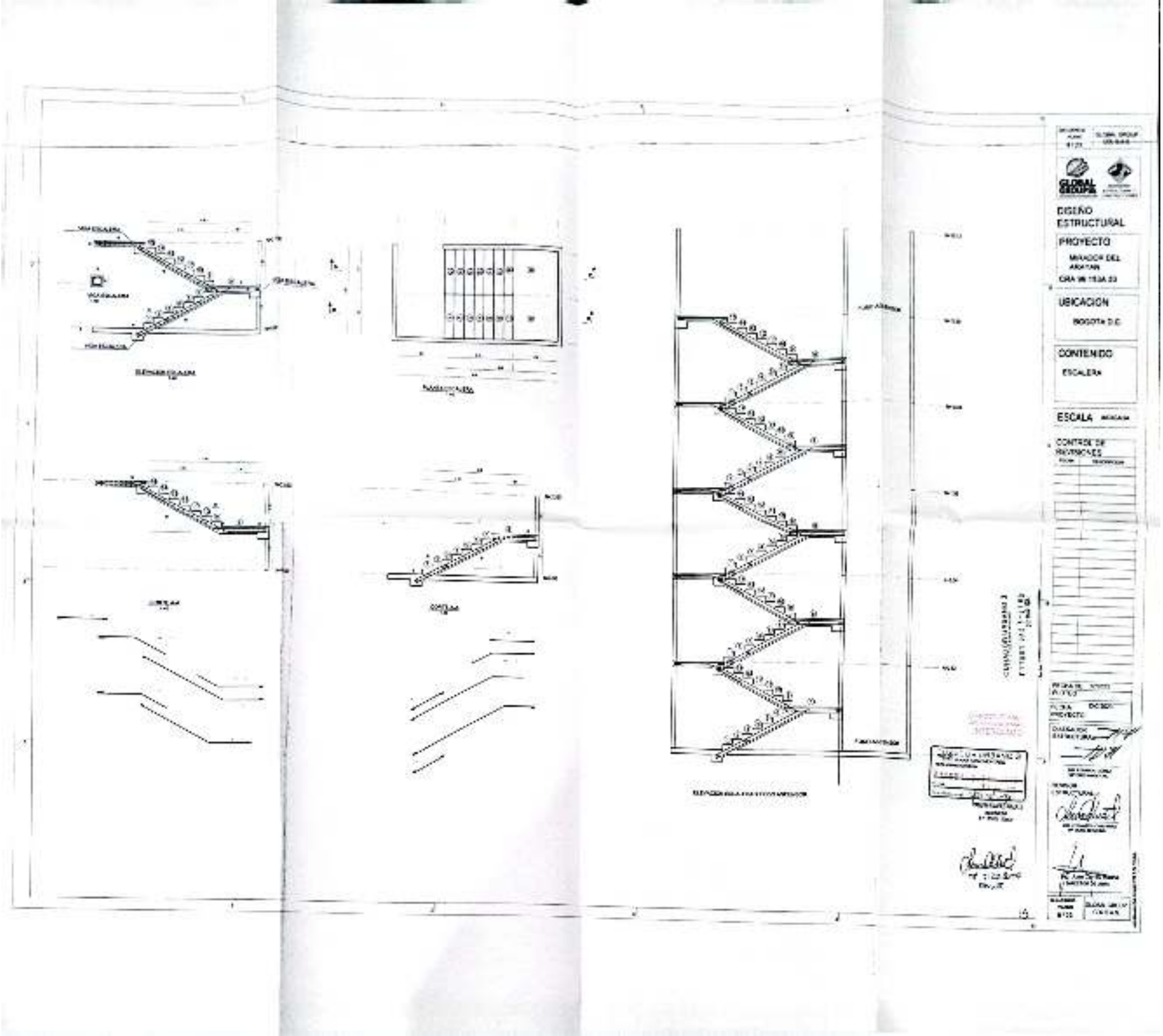
UBICACION

CONTENIDO

LOSA ENTREPISO

ESCALA

CONTROL DE REVISIONES



DISEÑO ESTRUCTURAL

PROYECTO

MIRADOR DEL ARAYAN

CRA 9B 153A 33

UBICACION

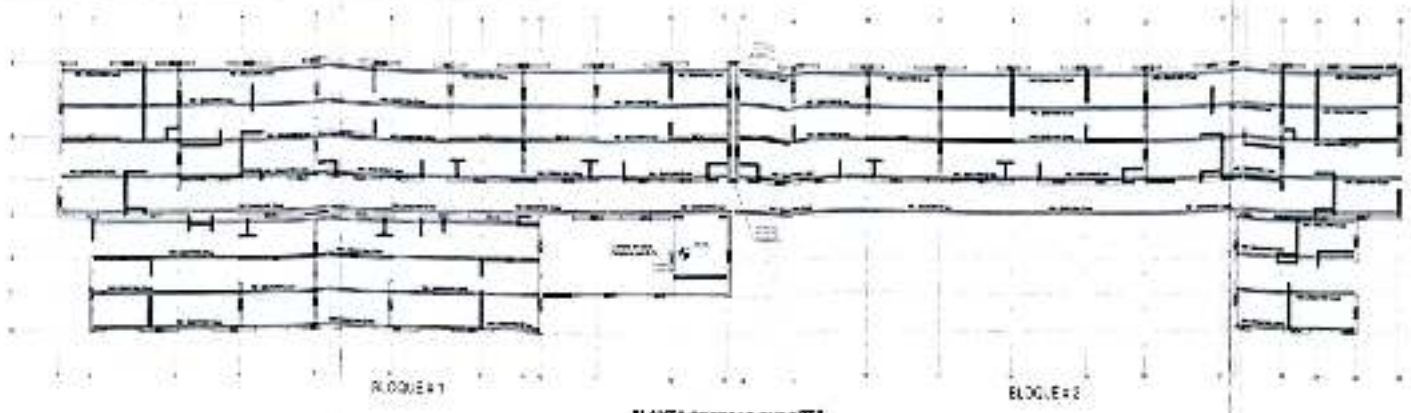
BOGOTA D.C

CONTENIDO

ESCALERA

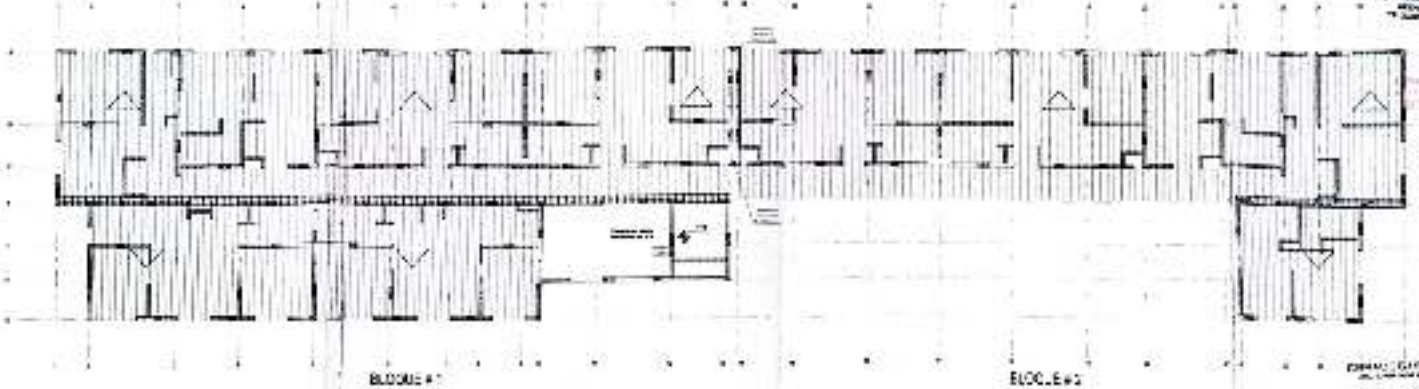
ESCALA

CONTROL DE REVISIONES



PLANTA CORREAS CUBIERTA





PLANTA DIRECCIÓN CUBIERTAS

DISEÑO ESTRUCTURAL

PROYECTO

MIRADOR DEL ARAYAN

CRA 90 153A 30

UBICACION

BOGOTA D.C.

CONTENIDO

CUBIERTA DETALLES CONEXION CORREAS

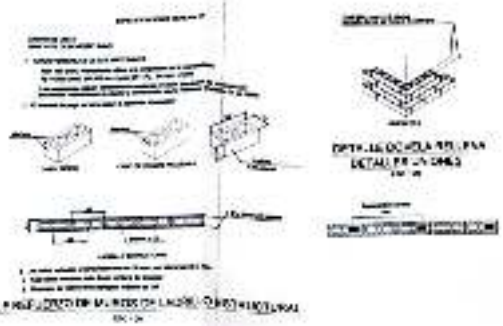
ESCALA INDICADA

CONTROL DE REVISIONES

FECHA	DESCRIPCION

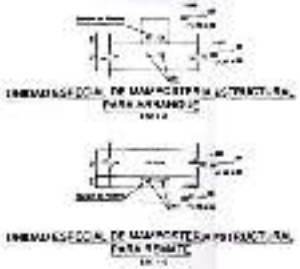
DISEÑADO ESTRUCTURAL

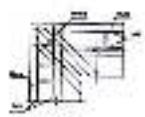
DIBUJO ESTRUCTURAL

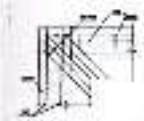


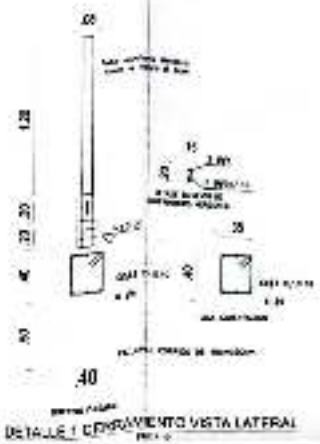


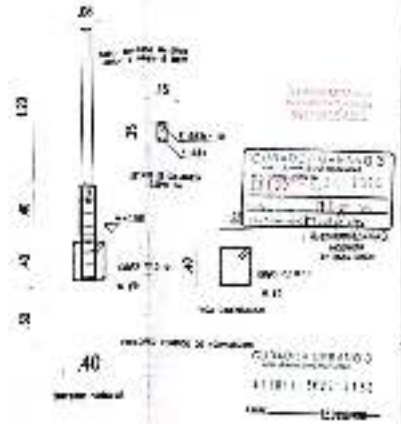




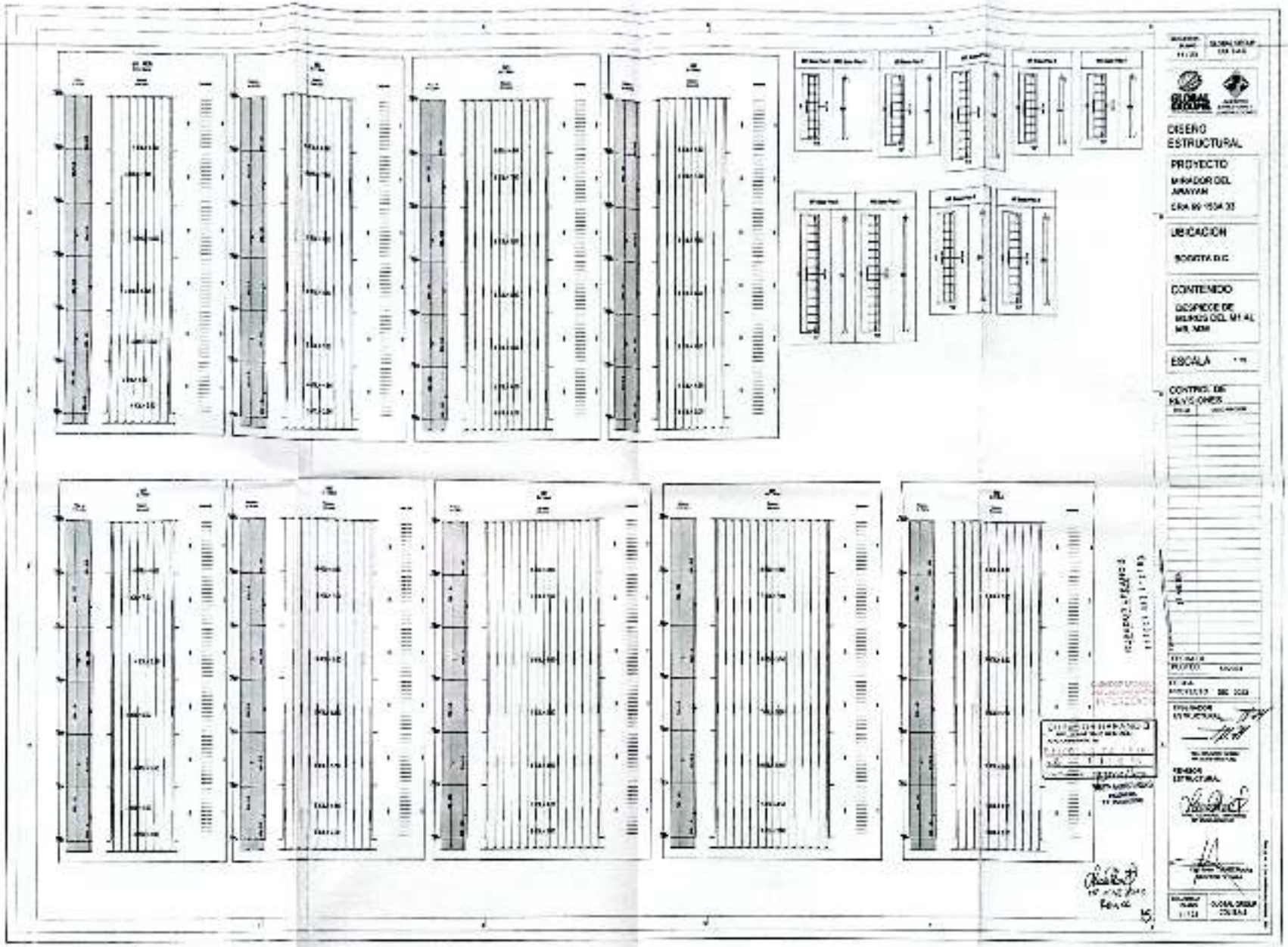


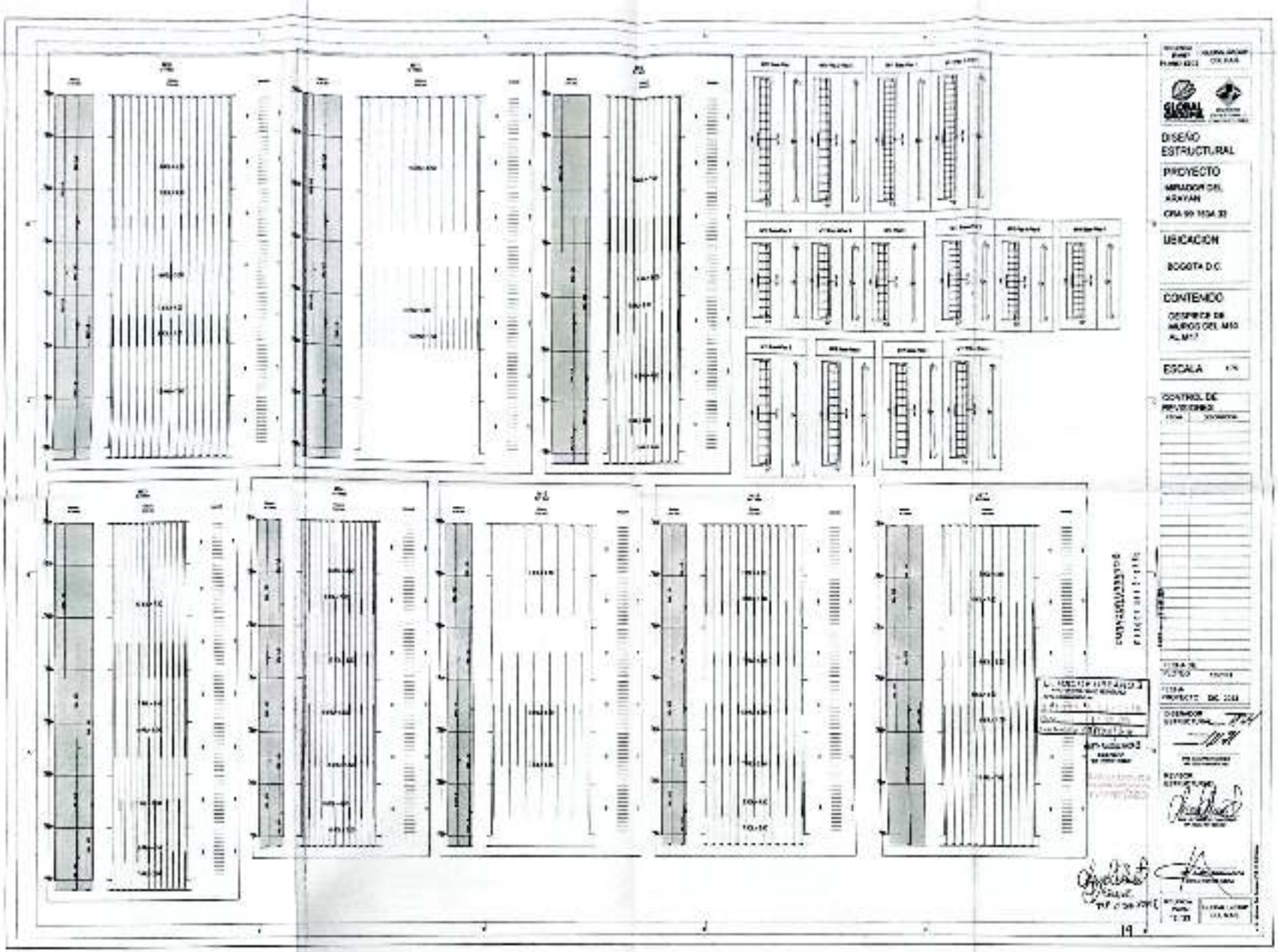


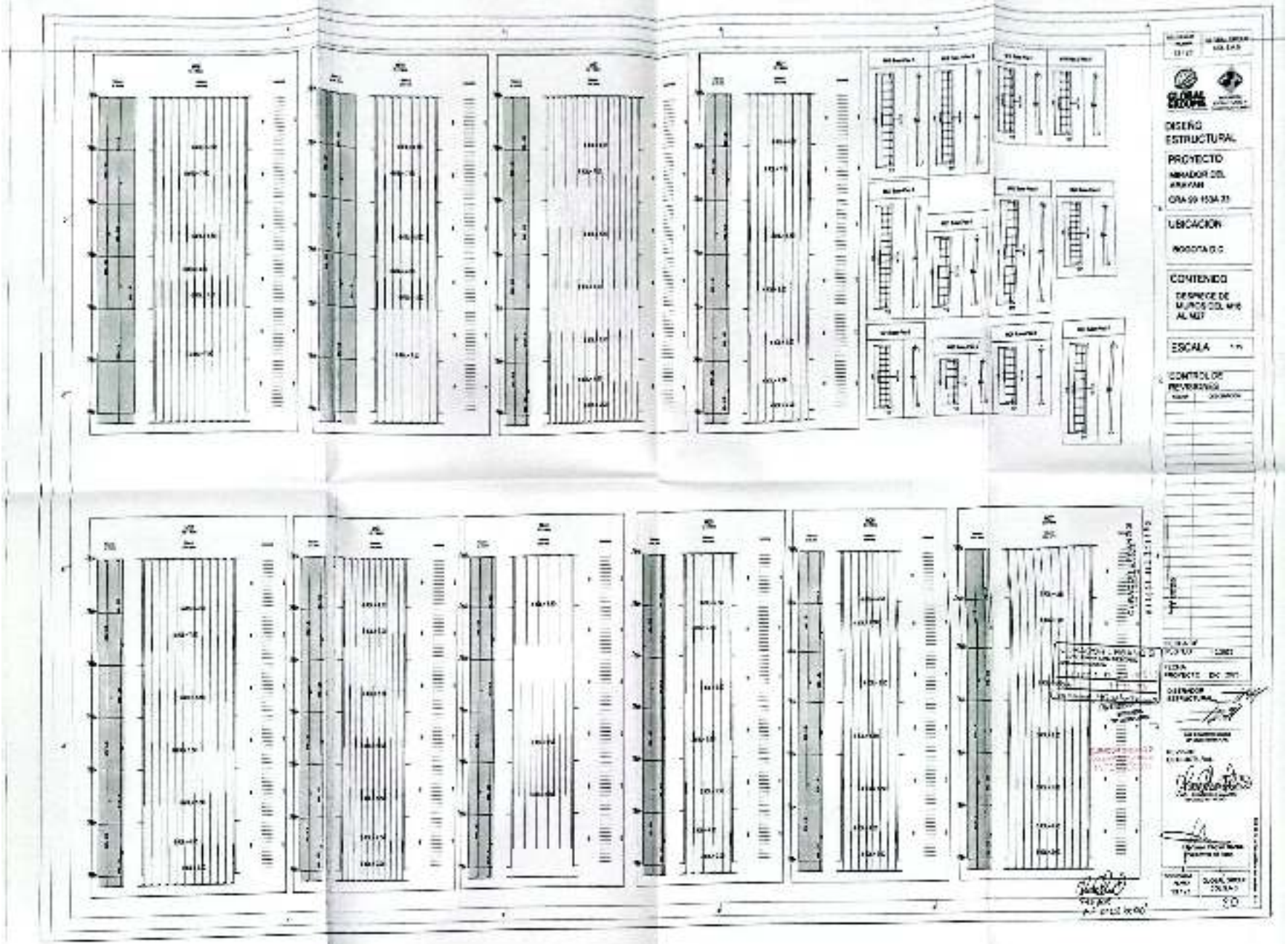


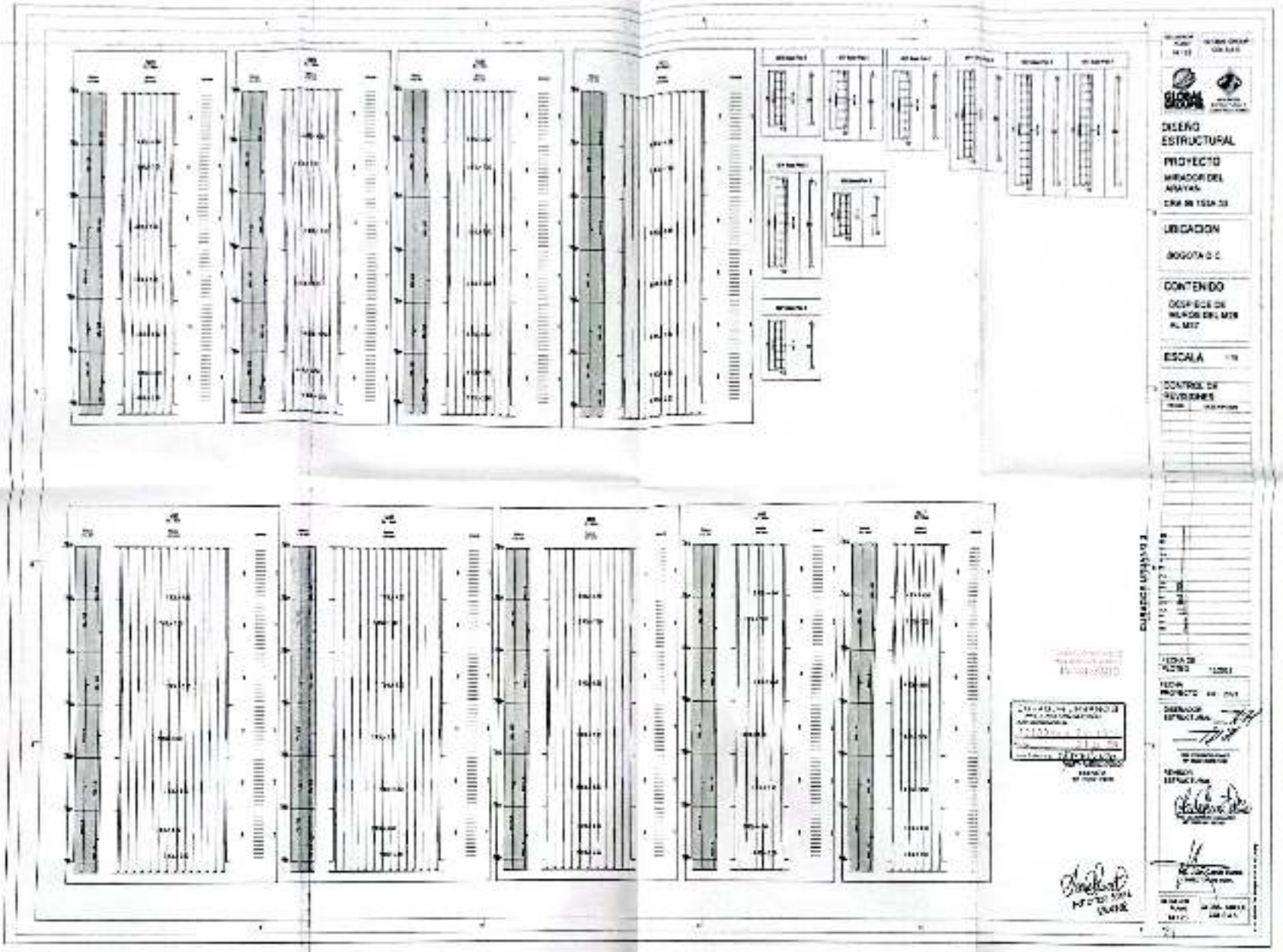


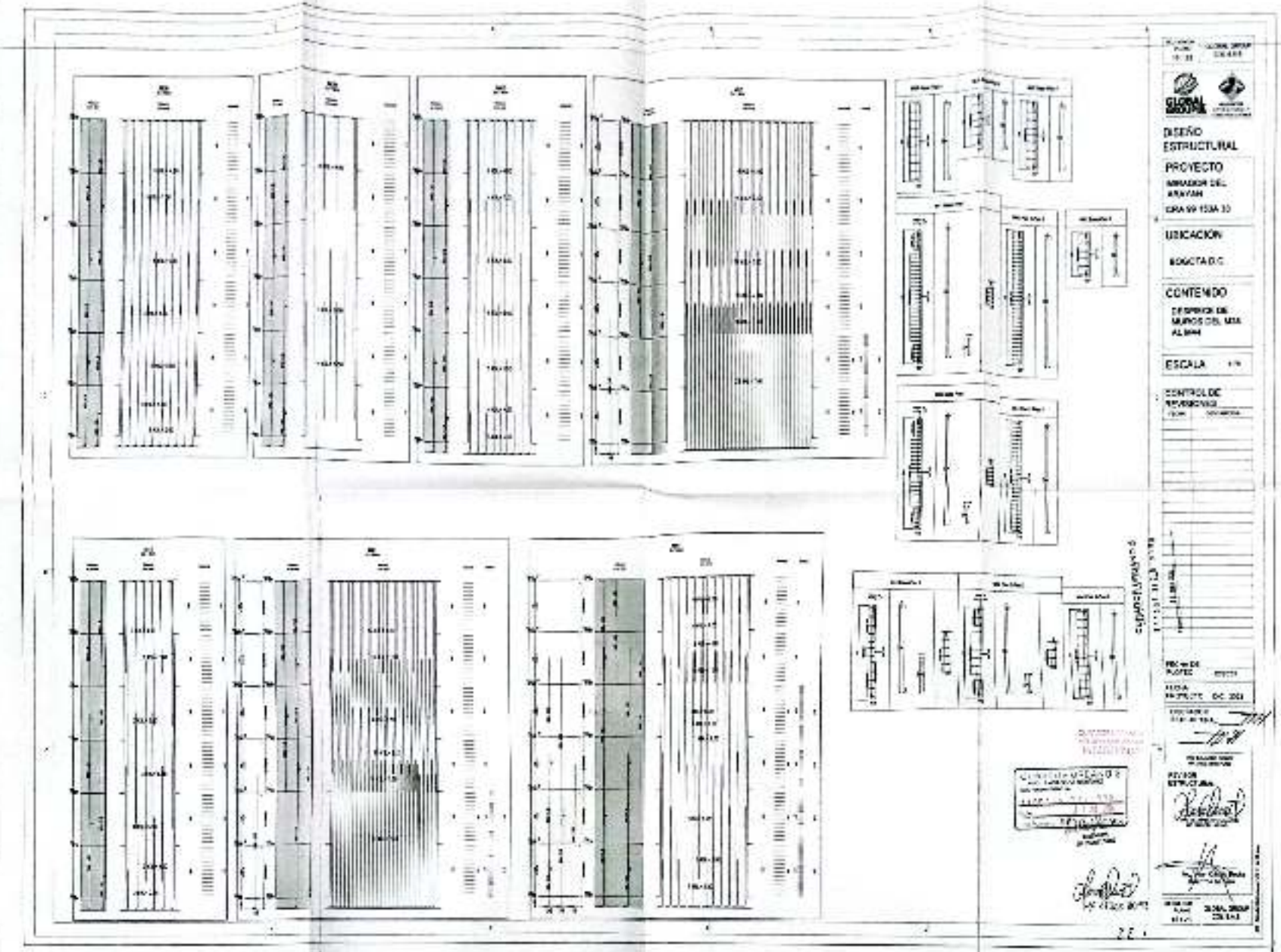


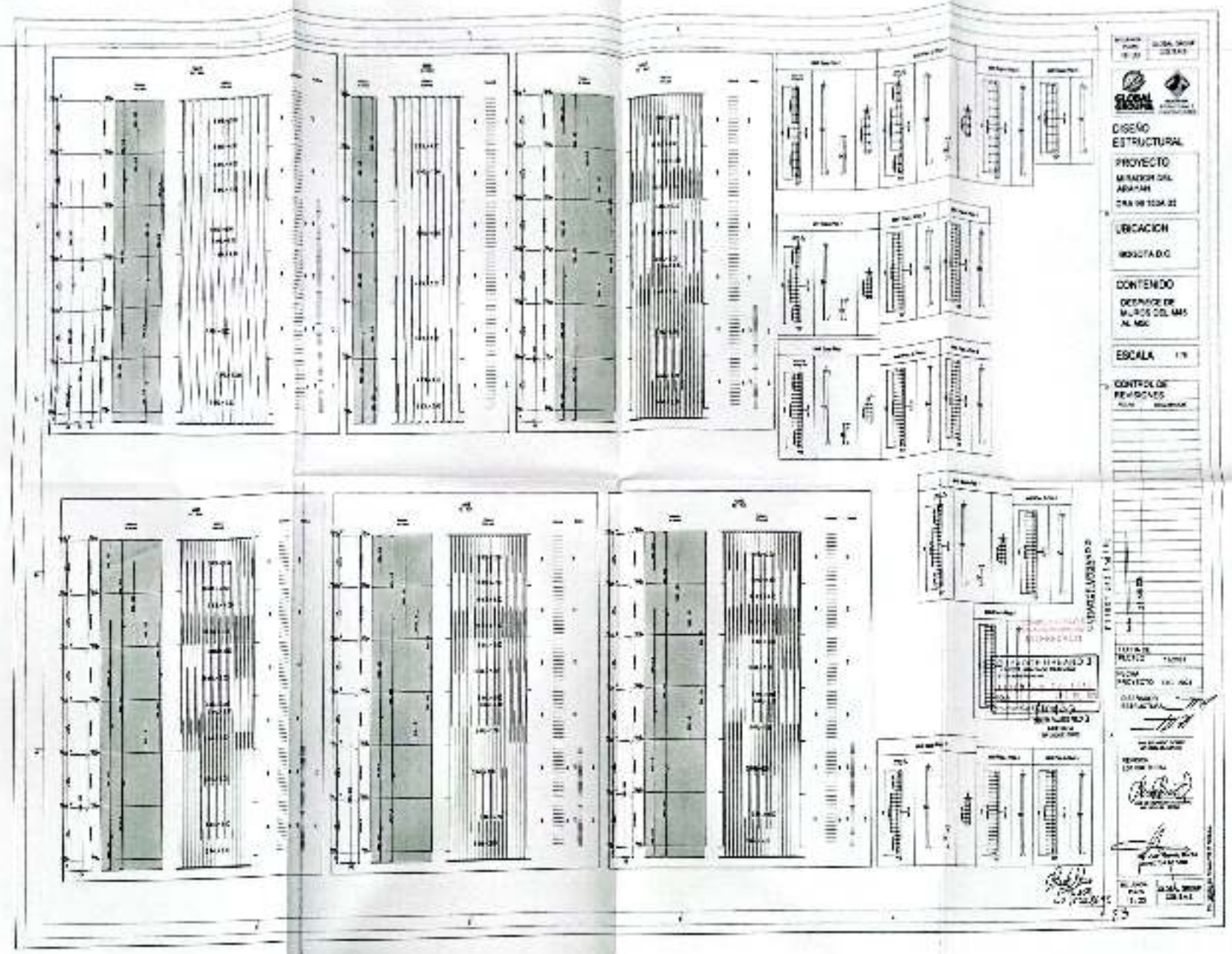

DISEÑO ESTRUCTURAL
PROYECTO
UBICACION
CONTENIDO
ESCALA
CONTROL DE REVISIONES

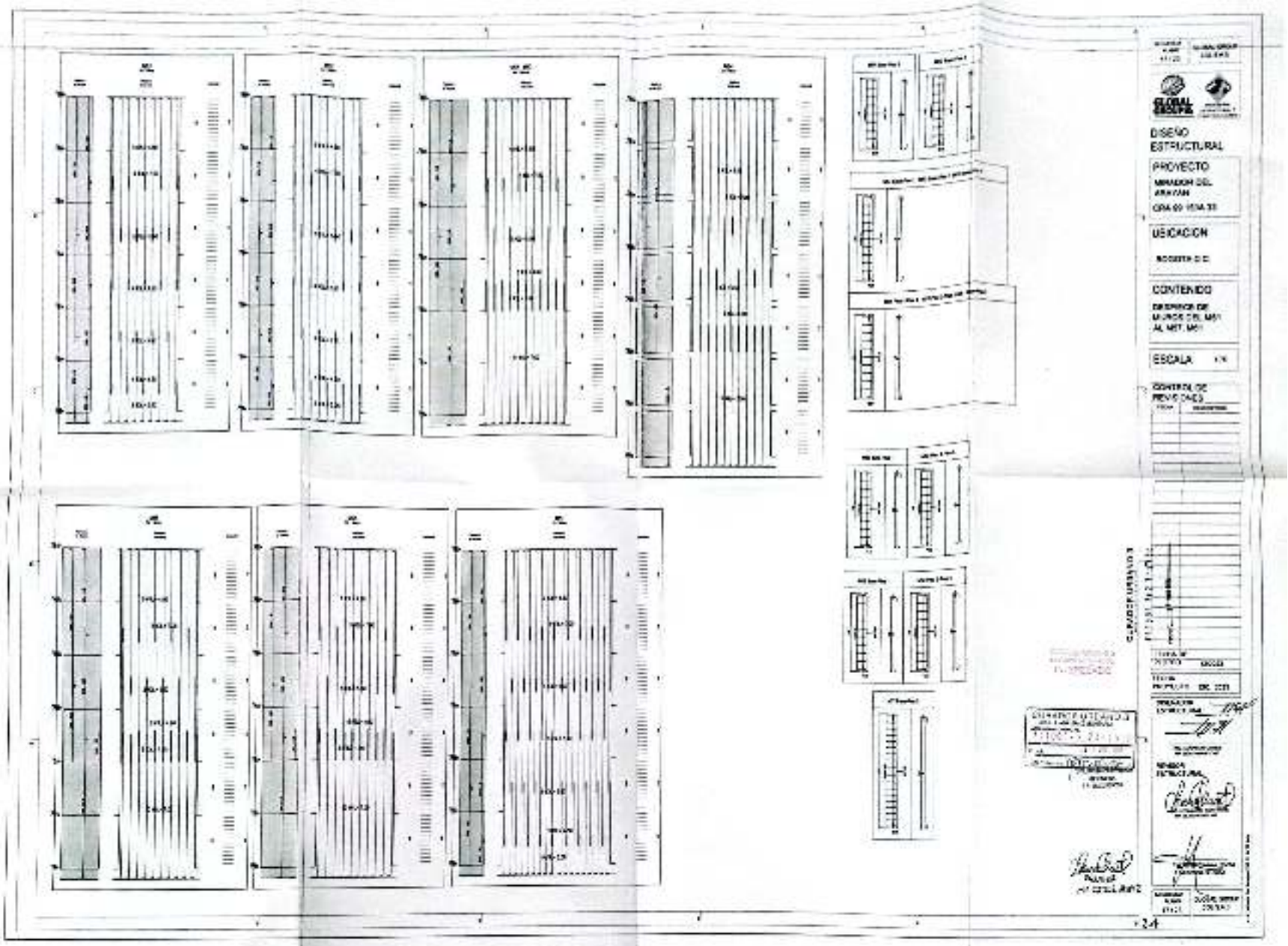

DISEÑO ESTRUCTURAL
PROYECTO
MIRADOR DEL ARAYAN
UBICACION
BOGOTA D.C.
CONTENIDO
ESCALA
CONTROL DE REVISIONES
DISEÑADOR ESTRUCTURAL
REVISOR ESTRUCTURAL
19

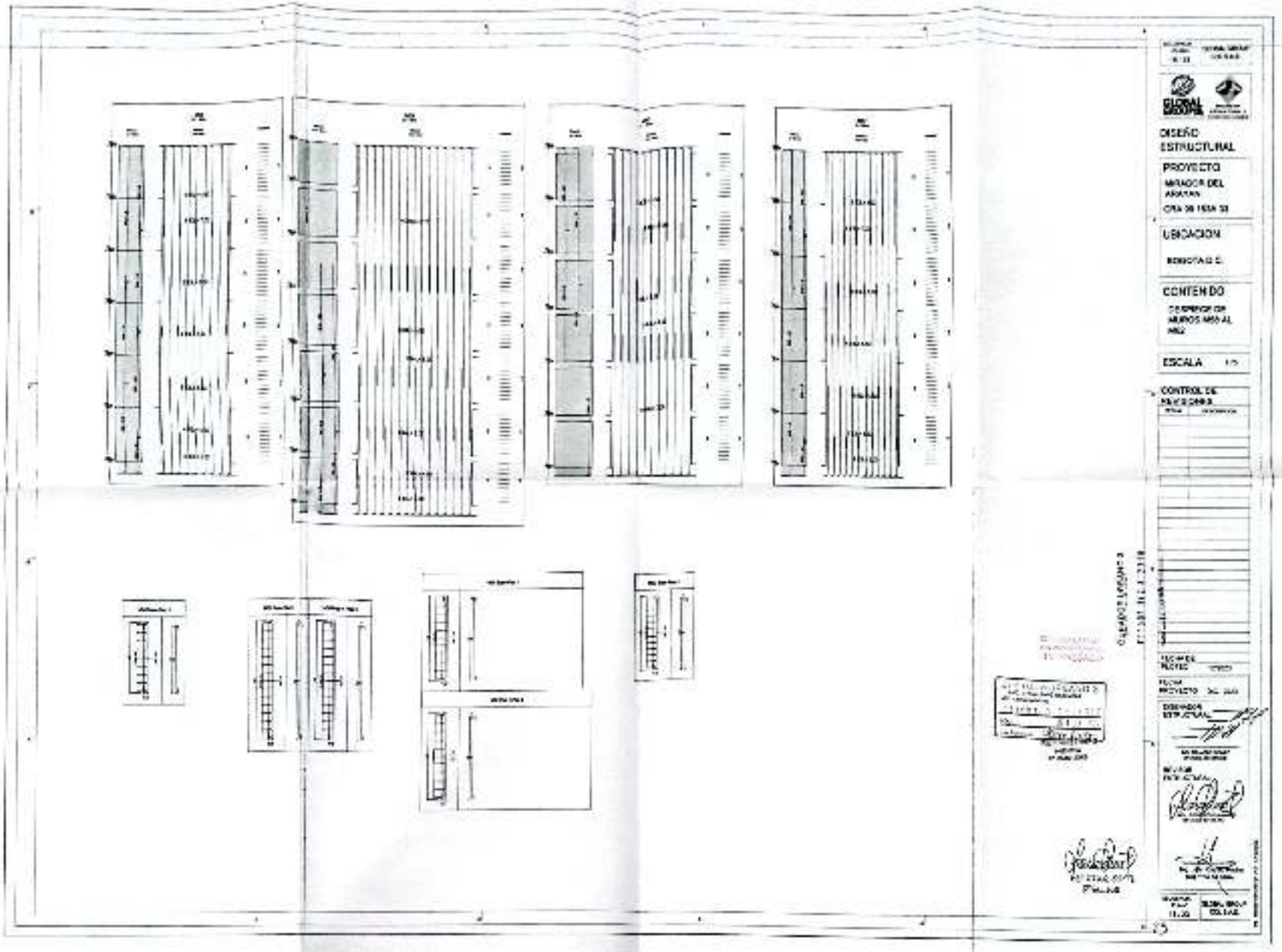

DISEÑO ESTRUCTURAL
PROYECTO
UBICACION
BOGOTA D.C
CONTENIDO
ESCALA
CONTROL DE REVISIONES

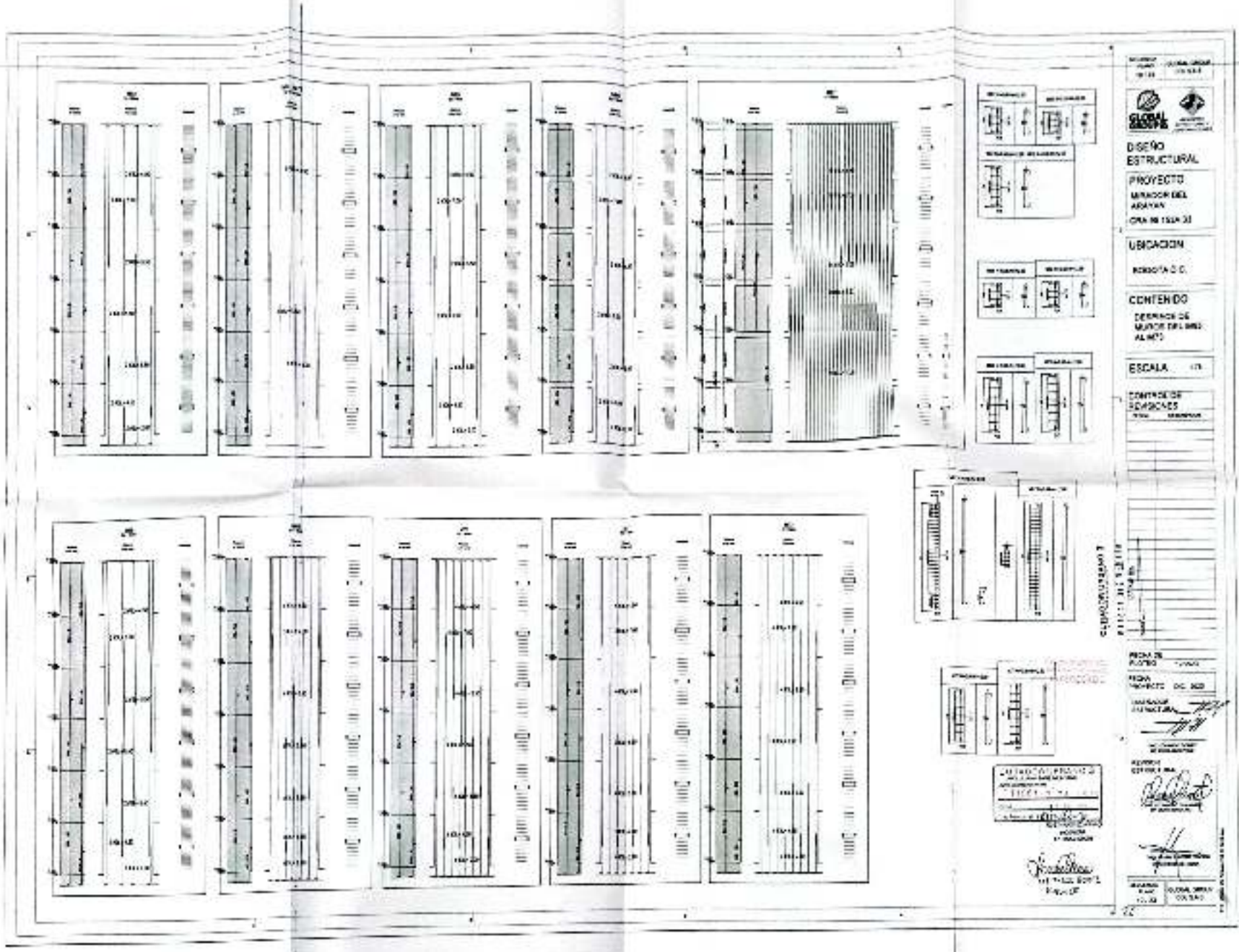

DISEÑO ESTRUCTURAL
PROYECTO
MIRADOR DEL ARAYAN
UBICACION
BOGOTA D C
CONTENIDO
ESCALA
CONTROL DE REVISIONES

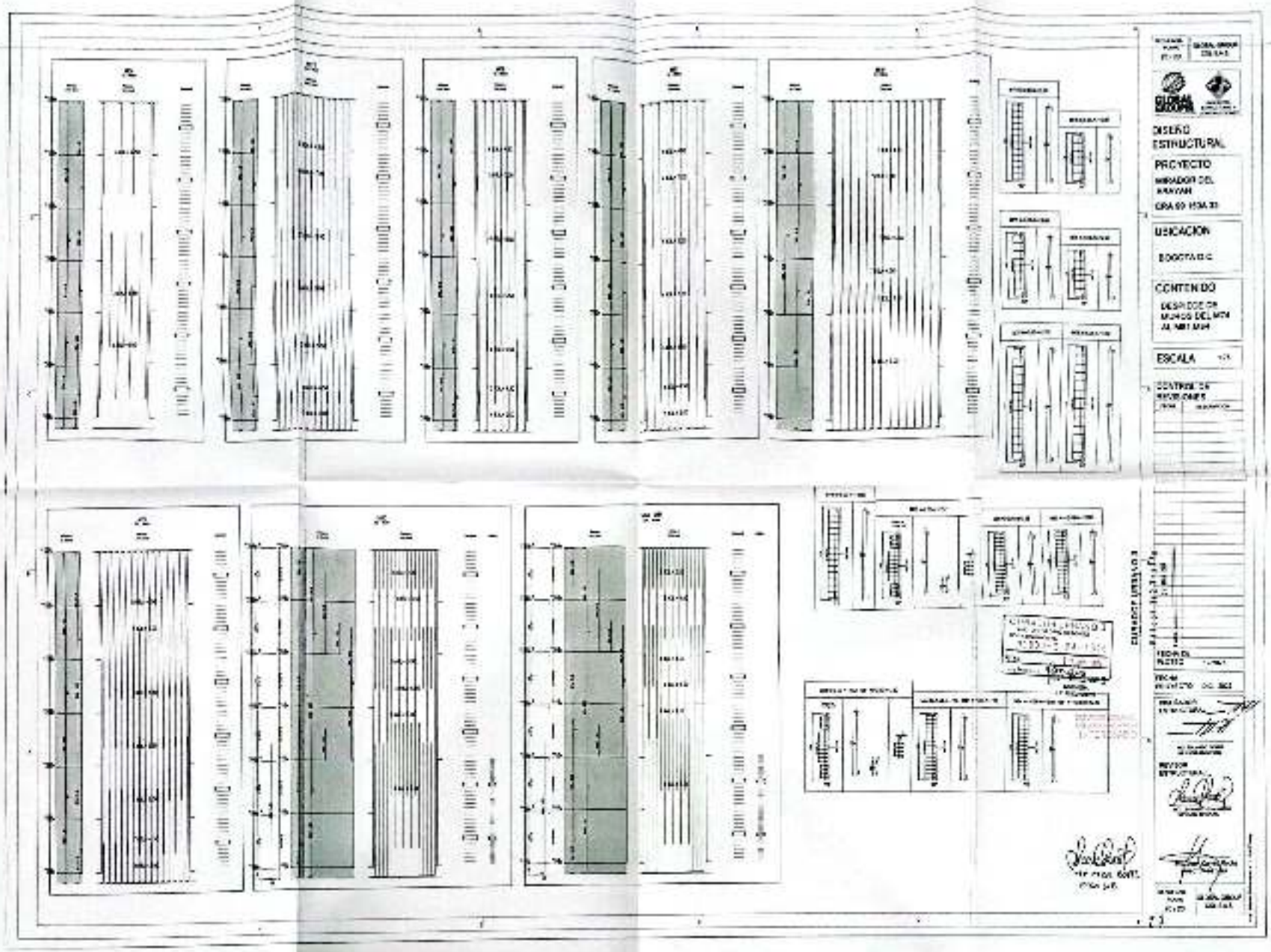

DISEÑO ESTRUCTURAL
PROYECTO
UBICACIÓN
CONTENIDO
ESCALA
CONTROL DE REFERENCIAS

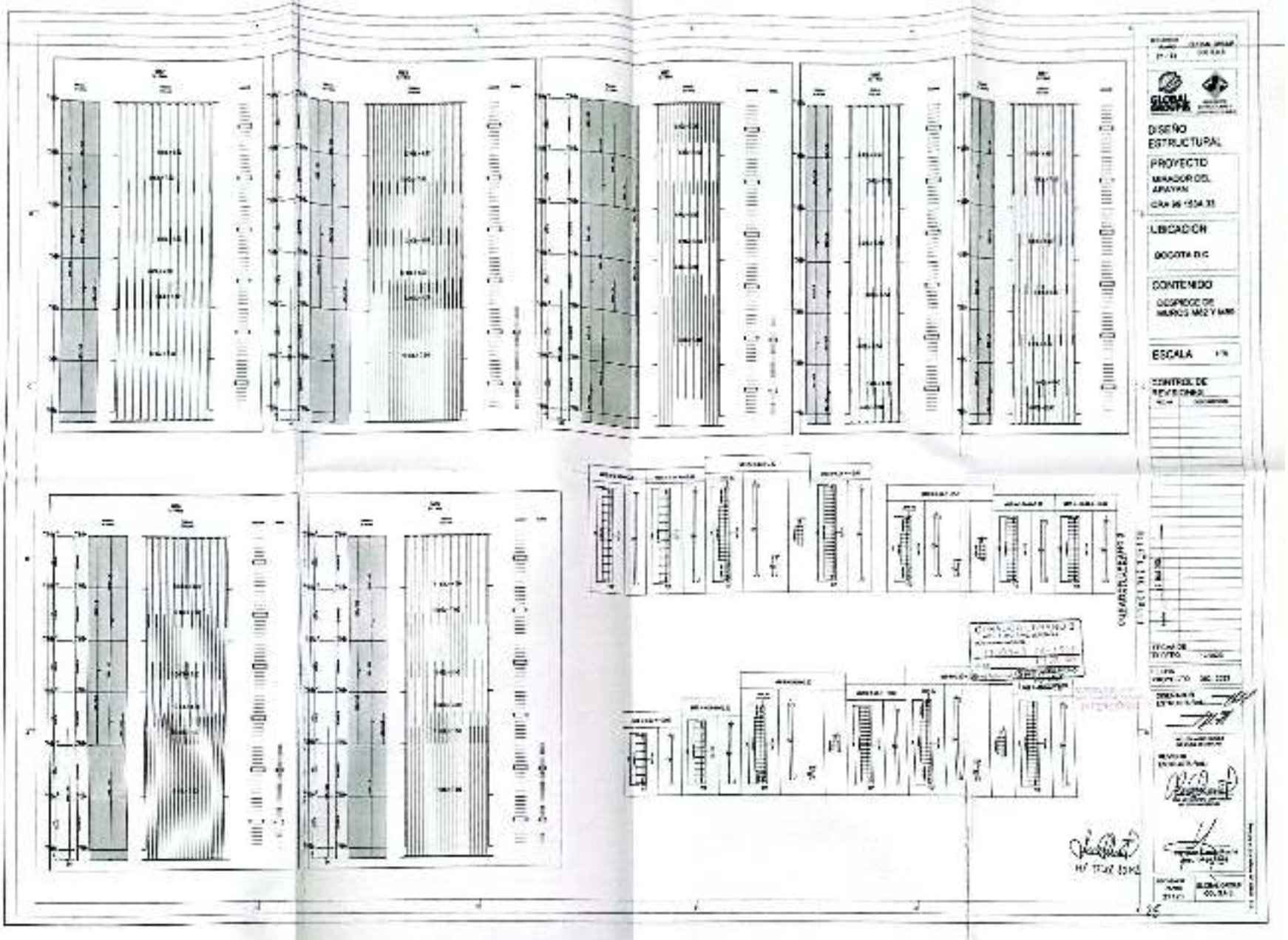

DISEÑO ESTRUCTURAL
PROYECTO
UBICACION
CONTENIDO
ESCALA
CONTROL DE REVISIONES

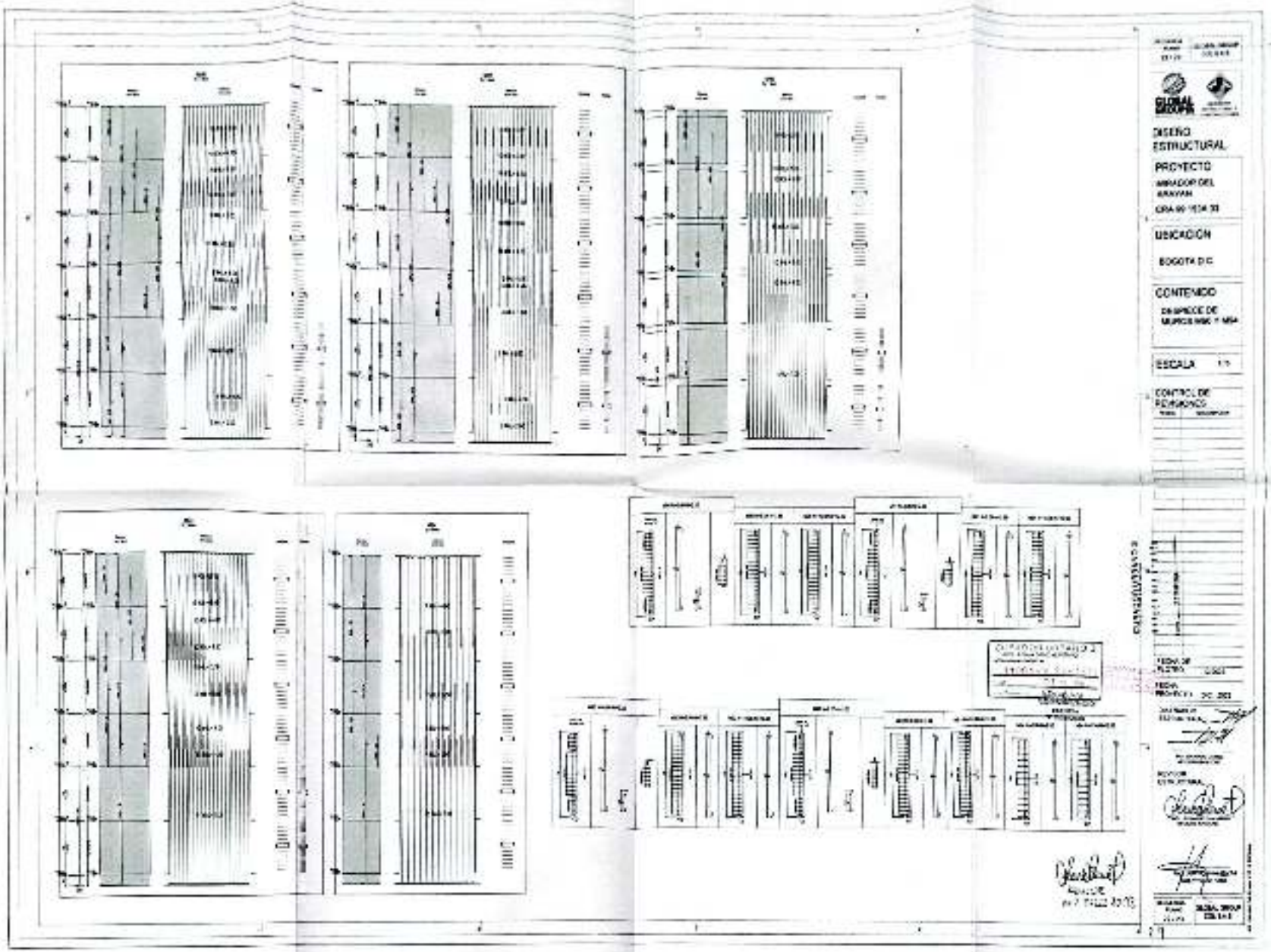

DISEÑO ESTRUCTURAL
PROYECTO
UBICACION
CONTENIDO
ESCALA
CONTROL DE REVISIONES

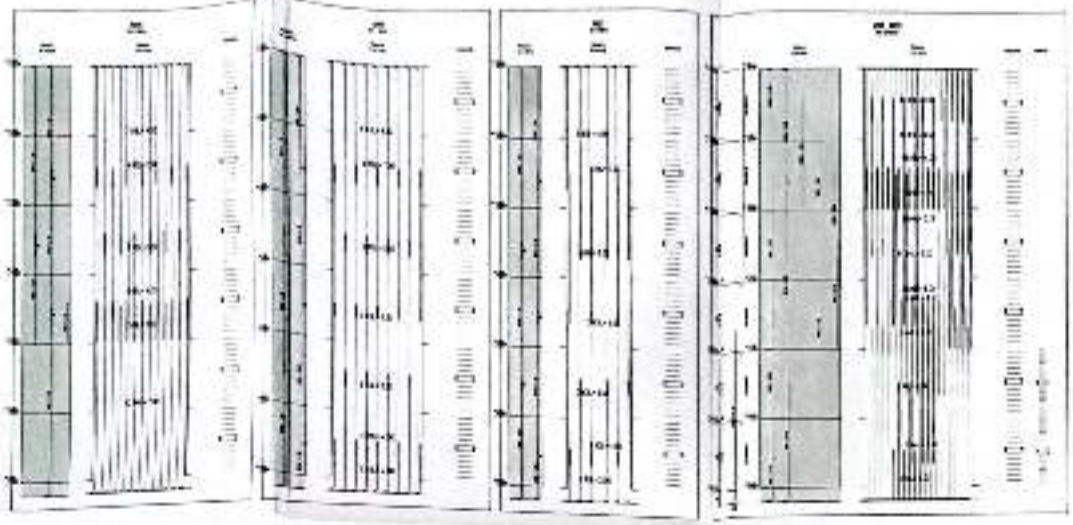

DISEÑO ESTRUCTURAL
PROYECTO
UBICACION
CONTENIDO
ESCALA

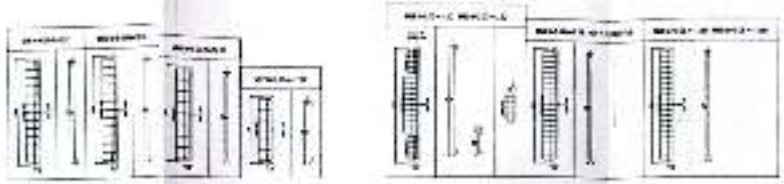

DISEÑO ESTRUCTURAL
PROYECTO
UBICACION
CONTENIDO
ESCALA
CONTROL DE REVISIONES


DISEÑO ESTRUCTURAL
PROYECTO
UBICACION
CONTENIDO
ESCALA


DISEÑO ESTRUCTURAL
PROYECTO
MIRADOR DEL ARAYAN
LOCACION
BOGOTA D.C
CONTENIDO
DESPIECE DE MUROS MC2 Y MC3
ESCALA
CONTROL DE REVISIONES


DISEÑO ESTRUCTURAL
PROYECTO
UBICACIÓN
BOGOTA D.C
CONTENIDO
ESCALA
CONTROL DE REVISIONES





DISEÑO ESTRUCTURAL

PROYECTO

UBICACION

CONTENIDO

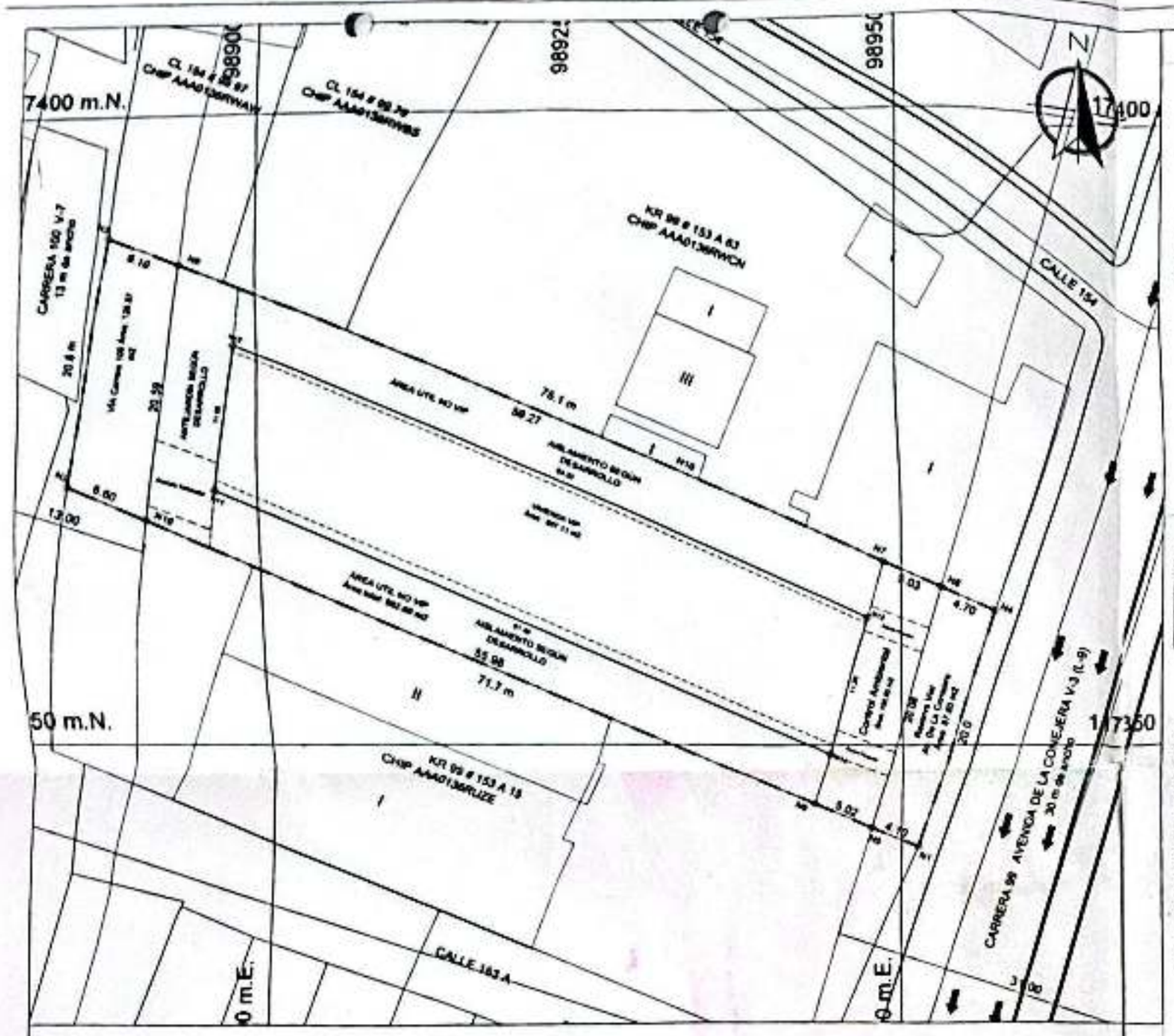
ESCALA

CONTROL DE REVISIONES

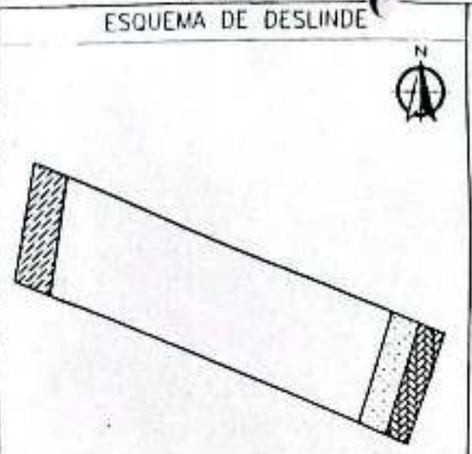
FECHA PROYECTO

DISEÑADOR ESTRUCTURAL

REVISO ESTRUCTURAL



ESQUEMA DE DESLINDE



	RESERVA PLAN VIAL CARRERA 99 (V-3 AVENIDA DE LA CONEJERA)
	CESION VIAL CARRERA 100 (V-7)
	CONTROL AMBIENTAL
	AREA UTIL

Nota 1. En virtud de lo dispuesto por el parágrafo 1 del artículo 13 del Decreto 327 de 2004, el área de Control Ambiental exigida sobre la Avenida de La Conejera, no es bonificable dentro del Área Neta Urbanizable para efectos del cálculo de cesión para parques y equipamientos públicos.

Nota 2. Las construcciones proyectadas y existentes se deberán construir sobre la línea y en el predio del Art. 20 literal b Decreto 327 de 2004.

Nota 3. El área destinada a vivienda de interés social prioritario correspondiente a 587,11 mts2 (51.66% de Área Útil Residencial) se garantiza con el desarrollo de un proyecto VIP en el mismo proyecto urbanístico sobre área útil 1149.80m2 (Decreto Distrital 327 de 2004). A su vez este porcentaje no incide en los aislamientos previstos.

Nota 4. El área de control ambiental debe ser cedida y entregada y cumplir con lo establecido en el Decreto 561 de 2015.

Nota 5. El área destinada a la Cesión Pública igual al 25% del área neta urbanizable: 319.20 m2, se efectuará con la compensación a través del Fondo para el Pago de Compensación de Cesiones Públicas de acuerdo con lo establecido en la resolución No. 1005 del 2022.

Nota 6. El aislamiento anterior en localidad sobre la carrera 100 (vía local) y comercial desde la línea de paramentación de la vía, a una distancia de 15 metros con respecto al punto de numeración de la Calle de propietario de antejardines, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 19 del decreto 327 de 2004.

CUADRO DE AREAS GENERALES

	ITEM	M2	%
1	AREA BRUTA	1466.10	100.00
2	AREA ZONAS DE RESERVA PLAN VIAL	87.83	5.99
2.1	CARRERA 99 AV DE LA CONEJERA	87.83	
3	AREA NETA URBANIZABLE	1377.27	100.00
3.1	CONTROL AMBIENTAL (Nota 5)	100.50	7.30
4	AREA PARA CALCULO DE CESIONES	1276.77	92.70
4.1	CESION POR VIAS LOCALES	126.97	9.22
4.1.1	CESION VIAL LOCAL CARRERA 100 TIPO V-7	126.97	
5	TOTAL DE CESIONES AL DISTRITO	227.47	
6	AREA UTIL TOTAL	1149.80	83.48
6.1	AREA UTIL VIP	587.11	51.06
6.2	AREA UTIL NO VIP	562.69	48.94

CUADRO DE MOJONES Y AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO

DESCRIPCION	MOJONES	M2
CESION VIA CARRERA 100	N3, N2, N10, N9, N3	126.97
CESION VIAL AV. DE LA CONEJERA	N5, N6, N4, N1, N5	87.83
CONTROL AMBIENTAL	N6, N7, N8, N5, N6	100.50

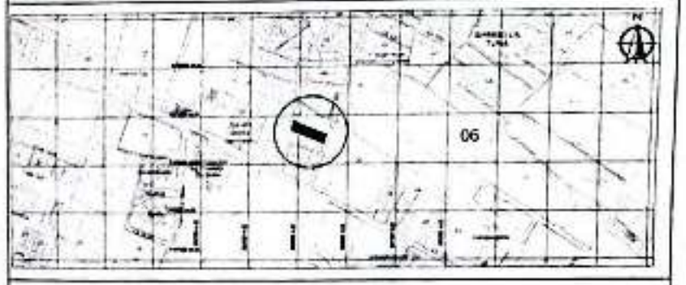
CUADRO DE MOJONES - AREA UTIL

DESCRIPCION	MOJONES	M2
AREA UTIL TOTAL	N7, N6, N10, N9, N7	1149.80

CUADRO INDICATIVO DE INDICES

INDICES	BÁSICO	PERMITIDOS	PROPUESTO	M2
INDICE DE OCUPACION	-	0.28	0.28	386.53
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	1.00	1.75	1.3061	1798.8540

LOCALIZACIÓN
ESC: 1:10.000



ESCALA: 1 : 350

BOGOTÁ D.C.
APROBACIÓN CURADURÍA

CURADOR URBANO — CURADOR URBANO

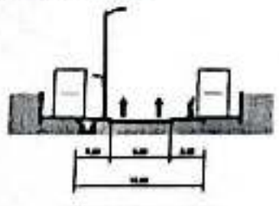
ARQUITECTO:

CARLOS MAURICIO IREGUI C.
M.P. A25392007-79683023

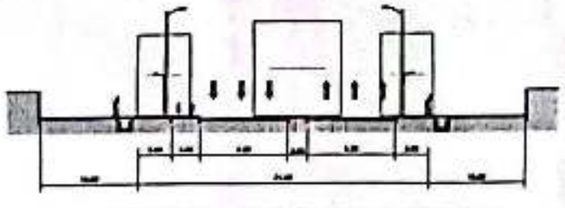
RADICACION 11001-4-22-1185
RESOLUCION 11001-4-22-1505
FECHA: 21/10/2022

PLANO No.
CU4S291/4-06

PERFILES VIALES



CARRERA 100 (V-7)



CARRERA 99 AVENIDA DE LA CONEJERA V-3 (L-9)

URBANIZACION:

MIRADOR DEL ARRAYÁN

LOCALIDAD **SUBA**

ARJ INSTELMEC S.A.S.

PROYECTO URBANISTICO
MODIFICACION

1

PLANCHA No. 1/1

ESCALA 1:350

ANTECEDENTES Y OBSERVACIONES

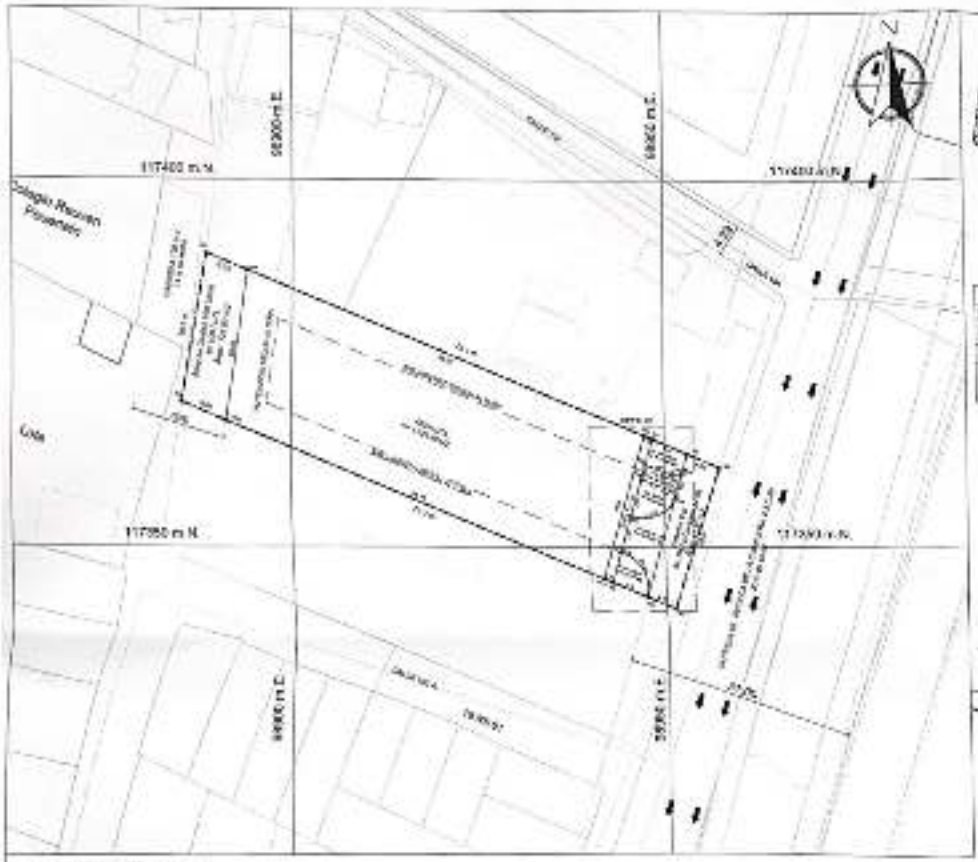
PLANO TOPOGRAFICO SDP 5291/1-04
INCORPORACION PLANO TOPOGRAFICO: KR 99 153A 33
RADICADO: 2021-424337
OFICIO: 2021EE22178 DEL 18/06/2021
PLANCHA 1.2000 E.30

PLANO URBANISTICO CU5291/4-05 ADOPTADO MEDIANTE LA RESOLUCION 11001-5-21-1304 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2021

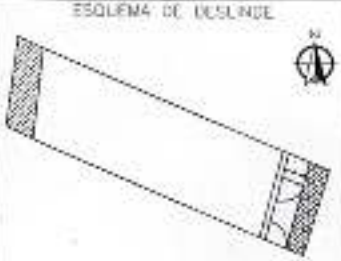
ACTUACIONES POSTERIORES

ESTE PLANO REMPLAZA EN SU TOTALIDAD EL PLANO IDENTIFICADO COMO CU5S291/4-05

Powered by CamScanner



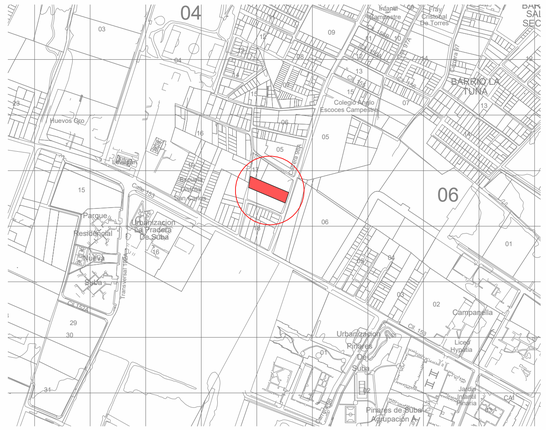
ESQUEMA DE DESLINDE

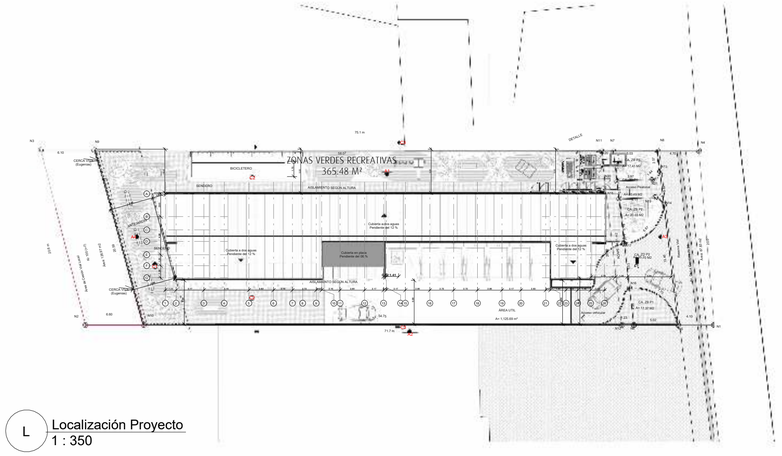


Convenciones	
	Nuevo Muro No. De Los Edificios de 1/2
	Área de Cesión No. Local de 100 [V-1]
	Área de Cesión Pública interna para Vivienda Unifamiliar
	Ronda Ambiental
	Área [m]

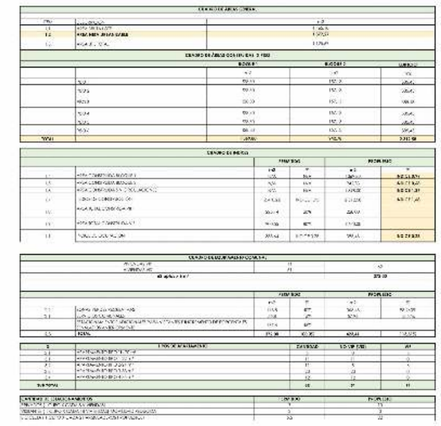
DETALLE

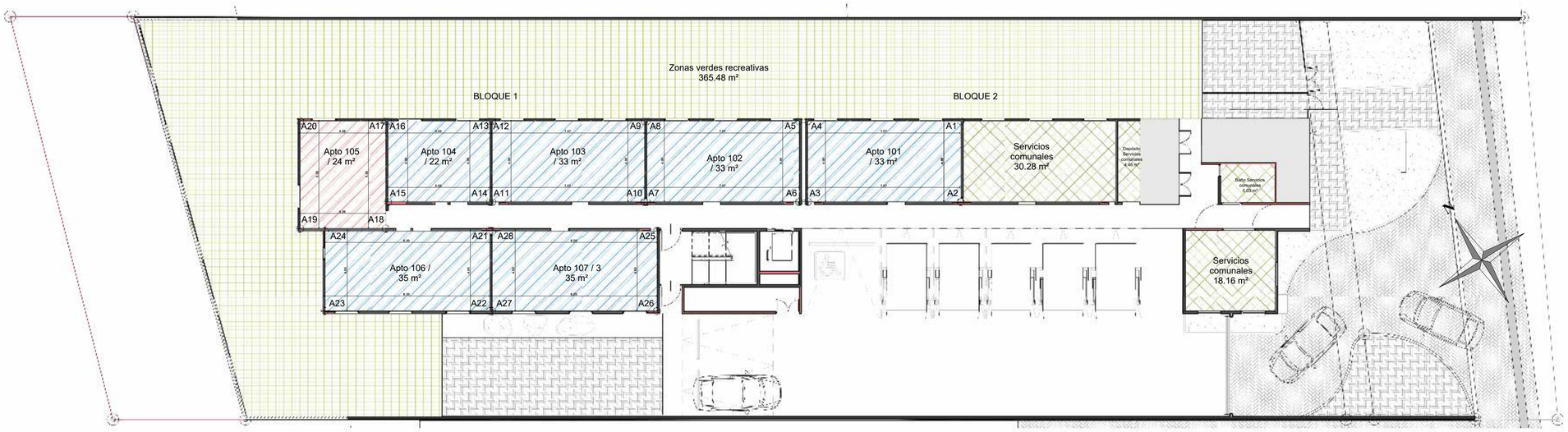






L Localización Proyecto
1 : 350





UBICACIÓN UNIDADES		
NOMENCLATURA	DISTANCIA	APTO
A1 a A2	4	
A3 a A4	7,57	APTO 101
A5 a A6	4	
A7 a A8	7,57	
A9 a A10	4	
A11 a A12	7,57	APTO 102
A13 a A14	4	
A15 a A16	7,57	
A17 a A18	4	
A19 a A20	7,57	APTO 103
A21 a A22	4	
A23 a A24	5,03	
A25 a A26	4	APTO 104
A27 a A28	5,03	
A29 a A30	4	
A31 a A32	5,32	
A33 a A34	4,28	APTO 105
A35 a A36	5,32	
A37 a A38	4,28	
A39 a A40	4	
A41 a A42	9,2	APTO 106
A43 a A44	4	
A45 a A46	9,2	
A47 a A48	4	
A49 a A50	9,2	APTO 107
A51 a A52	4	
A53 a A54	9,2	

PH 1 Propiedad horizontal Piso 1
1 : 125

APTOS VIS | APTOS VIP | COMUNAL INTERIOR | COMUNAL EXTERIOR



UBICACIÓN UNIDADES		
NOMENCLATURA	DISTANCIA	APTO
B1 a B2	4	
B2 a B3	7,57	APTO 201
B4 a B4	4	
B4 a B5	7,57	
B6 a B6	4	
B6 a B7	7,57	APTO 202
B7 a B8	4	
B8 a B9	7,57	
B9 a B10	4	
B11 a B11	7,57	APTO 203
B11 a B12	4	
B12 a B6	7,57	
B13 a B14	4	
B14 a B15	5,03	APTO 204
B15 a B16	4	
B16 a B17	5,03	
B17 a B18	4	APTO 205
B18 a B19	4,28	
B19 a B20	5,32	
B21 a B22	4	
B22 a B23	9,2	APTO 206
B23 a B24	4	
B24 a B25	9,2	
B25 a B26	4	
B26 a B27	9,2	APTO 207
B27 a B28	4	
B28 a B29	9,2	
B29 a B30	4	
B30 a B31	4,46	APTO 208
B31 a B32	4	
B32 a B33	4,46	
B33 a B34	5,32	APTO 209
B34 a B35	4,28	
B35 a B36	5,32	
B37 a B38	4	
B38 a B39	5,03	APTO 210
B39 a B40	4	
B40 a B41	5,03	
B41 a B42	4	APTO 211
B42 a B43	7,57	
B43 a B44	4	
B44 a B45	7,57	

PH 2 Propiedad horizontal Piso 2
1 : 125

APTOS VIS | APTOS VIP

SECUENCIA | INSTELMEC SAS

A&I INSTELMEC ARQUITECTURA E INGENIERÍA

DEPARTAMENTO DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

PROYECTO
MIRADOR DEL ARRAYÁN

UBICACION
BOGOTÁ
KR 99 #153A-33

CONTENIDO
PLANTA DE PROPIEDAD HORIZONTAL PISO 1 - PISO 2

ESCALA INDICADA

CONTROL DE REVISIONES

FECHA	DESCRIPCION

FECHA DE PLOTEO
13 - Febrero - 2025

FECHA PROYECTO

NORTE

GRADO DE DESEMPEÑO

GRUPO DE USO I

GRADO DE DESEMPEÑO DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO

DISEÑO
RESPONSABLE:

RESPONSABLE:

Vo. Bo.

GERENTE GENERAL

SECUENCIA | INSTELMEC SAS



3PH Propiedad horizontal Piso 3
1 : 125

UBICACIÓN LINDEROS		
NOMENCLATURA	DISTANCIA	APTO
C1 a C2	4	
C2 a C3	7,57	APTO 301
C3 a C4	4	
C4 a C1	7,57	
C5 a C6	4	
C6 a C7	7,57	APTO 302
C7 a C8	4	
C8 a C9	7,57	
C9 a C10	4	
C10 a C11	7,57	APTO 303
C11 a C12	4	
C12 a C9	7,57	
C13 a C14	4	
C14 a C15	5,33	APTO 304
C15 a C16	4	
C16 a C13	5,33	
C17 a C18	5,33	
C18 a C19	4,28	APTO 305
C19 a C20	5,17	
C20 a C17	4,28	
C21 a C22	4	
C22 a C23	8,2	APTO 306
C23 a C24	4	
C24 a C21	8,2	
C25 a C26	4	
C26 a C27	8,2	APTO 307
C27 a C28	4	
C28 a C25	8,2	
C29 a C30	4	
C30 a C31	4,48	APTO 308
C31 a C32	4	
C32 a C29	4,48	
C33 a C34	5,32	
C34 a C35	4,28	APTO 309
C35 a C36	5,32	
C36 a C33	4,28	
C37 a C38	4	
C38 a C39	5,33	APTO 310
C39 a C40	4	
C40 a C37	5,33	
C41 a C42	4	
C42 a C43	7,57	APTO 311
C43 a C44	4	
C44 a C41	7,57	

N

APTOS VIS

APTOS VIP



4PH Propiedad horizontal Piso 4
1 : 125

UBICACIÓN LINDEROS		
NOMENCLATURA	DISTANCIA	APTO
D1 a D2	4	
D2 a D3	7,57	APTO 401
D3 a D4	4	
D4 a D1	7,57	
D5 a D6	4	
D6 a D7	7,57	APTO 402
D7 a D8	4	
D8 a D5	7,57	
D9 a D10	4	
D10 a D11	7,57	APTO 403
D11 a D12	4	
D12 a D9	7,57	
D13 a D14	4	
D14 a D15	5,33	APTO 404
D15 a D16	4	
D16 a D13	5,33	
D17 a D18	5,33	
D18 a D19	4,28	APTO 405
D19 a D20	5,17	
D20 a D17	4,28	
D21 a D22	4	
D22 a D23	8,2	APTO 406
D23 a D24	4	
D24 a D21	8,2	
D25 a D26	4	
D26 a D27	8,2	APTO 407
D27 a D28	4	
D28 a D25	8,2	
D29 a D30	4	
D30 a D31	4,48	APTO 408
D31 a D32	4	
D32 a D29	4,48	
D33 a D34	5,32	
D34 a D35	4,28	APTO 409
D35 a D36	5,32	
D36 a D33	4,28	
D37 a D38	4	
D38 a D39	5,33	APTO 410
D39 a D40	4	
D40 a D37	5,33	
D41 a D42	4	
D42 a D43	7,57	APTO 411
D43 a D44	4	
D44 a D41	7,57	

N

APTOS VIS

APTOS VIP

SECUENCIA | INSTELMEC SAS

A&I INSTELMEC ARQUITECTURA E INGENIERÍA

DEPARTAMENTO DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

PROYECTO

MIRADOR DEL ARRAYÁN

UBICACION

BOGOTÁ

KR 99 #153A-33

CONTENIDO

PLANTA DE PROPIEDAD HORIZONTAL PISO 3 - PISO 4

ESCALA INDICADA

CONTROL DE REVISIONES

FECHA	DESCRIPCION

FECHA DE PLOTEO

13 - Febrero - 2025

FECHA PROYECTO

NORTE

GRADO DE DESEMPEÑO

GRUPO DE USO I

GRADO DE DESEMPEÑO DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO

DISEÑO

RESPONSABLE:

RESPONSABLE:

Vo. Bo.

GERENTE GENERAL

SECUENCIA | INSTELMEC SAS



5PH Propiedad horizontal Piso 5
1 : 125

UBICACIÓN LINDEROS		
NOMENCLATURA	DISTANCIA	APTO
E1 a E2	4	
E2 a E3	7,57	APTO 501
E3 a E4	4	
E4 a E1	7,57	
E5 a E6	4	
E6 a E7	7,57	APTO 502
E7 a E8	4	
E8 a E5	7,57	
E9 a E10	4	
E10 a E11	7,57	APTO 503
E11 a E12	4	
E12 a E9	7,57	
E13 a E14	4	
E14 a E15	5,03	APTO 504
E15 a E16	4	
E16 a E13	5,03	
E17 a E18	5,32	
E18 a E19	4,28	APTO 505
E19 a E20	5,32	
E20 a E17	4,28	
E21 a E22	4	
E22 a E23	8,2	APTO 506
E23 a E24	4	
E24 a E21	8,2	
E25 a E26	4	
E26 a E27	8,2	APTO 507
E27 a E28	4	
E28 a E25	8,2	
E29 a E30	4	
E30 a E31	4,48	APTO 508
E31 a E32	4	
E32 a E29	4,48	
E33 a E34	5,32	
E34 a E35	4,28	APTO 509
E35 a E36	5,32	
E36 a E33	4,28	
E37 a E38	4	
E38 a E39	5,03	APTO 510
E39 a E40	4	
E40 a E37	5,03	
E41 a E42	4	
E42 a E43	7,57	APTO 511
E43 a E44	4	
E44 a E41	7,57	

N

APTOS VIS

APTOS VIP



6PH Propiedad horizontal Piso 6
1 : 125

UBICACIÓN LINDEROS		
NOMENCLATURA	DISTANCIA	APTO
F1 a F2	4	
F2 a F3	7,57	APTO 601
F3 a F4	4	
F4 a F1	7,57	
F5 a F6	4	
F6 a F7	7,57	APTO 602
F7 a F8	4	
F8 a F5	7,57	
F9 a F10	4	
F10 a F11	7,57	APTO 603
F11 a F12	4	
F12 a F9	7,57	
F13 a F14	4	
F14 a F15	5,03	APTO 604
F15 a F16	4	
F16 a F13	5,03	
F17 a F18	5,32	
F18 a F19	4,28	APTO 605
F19 a F20	5,32	
F20 a F17	4,28	
F21 a F22	4	
F22 a F23	8,2	APTO 606
F23 a F24	4	
F24 a F21	8,2	
F25 a F26	4	
F26 a F27	8,2	APTO 607
F27 a F28	4	
F28 a F25	8,2	
F29 a F30	4	
F30 a F31	4,48	APTO 608
F31 a F32	4	
F32 a F29	4,48	
F33 a F34	5,32	
F34 a F35	4,28	APTO 609
F35 a F36	5,32	
F36 a F33	4,28	
F37 a F38	4	
F38 a F39	5,03	APTO 610
F39 a F40	4	
F40 a F37	5,03	
F41 a F42	4	
F42 a F43	7,57	APTO 611
F43 a F44	4	
F44 a F41	7,57	

N

APTOS VIS

APTOS VIP

SECUENCIA | INSTELMEC SAS

A&I INSTELMEC ARQUITECTURA E INGENIERÍA

DEPARTAMENTO DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

PROYECTO

MIRADOR DEL ARRAYÁN

UBICACION

BOGOTÁ

KR 99 #153A-33

CONTENIDO

PLANTA DE PROPIEDAD HORIZONTAL PISO 5 - PISO 6

ESCALA INDICADA

CONTROL DE REVISIONES

FECHA	DESCRIPCION

FECHA DE PLOTEO

13 - Febrero - 2025

FECHA PROYECTO

NORTE

GRADO DE DESEMPEÑO

GRUPO DE USO I

GRADO DE DESEMPEÑO DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO

DISEÑO

RESPONSABLE:

RESPONSABLE:

Vo. Bo.

GERENTE GENERAL

SECUENCIA | INSTELMEC SAS