



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-3-23-2127

DE

20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

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

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015 y 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017, 1783 de 2021 y el Decreto Distrital 056 de 2023 y

CONSIDERANDO

1. Que el **GRUPO QBK S.A.S. FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO LOTE BRITALIA**, identificado con NIT 900214345-1, Representada Legalmente por la señora **JIMENA VIÑA RODRIGUEZ** con cedula de ciudadanía No. 65.776.878, Sociedad propietaria de los predios denominados Lote 1, Lote 2 y Lote 3, ubicados en KR 65 165 30 IN-2 (ACTUAL), KR 65 164 B 30 INT 3 (ACTUAL), KR 65 164 B 02 (ACTUAL), con CHIP AAA0270TJZE, AAA0270TJYN, AAA0270TJXS, y folios de matrícula inmobiliarias No 050N20844844, 050N20844845, y 050N20844846, de la Urbanización **SANTA ISABEL RESERVADO**, de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., solicitaron ante esta Curaduría Urbana mediante radicación No. 11001-3-23-0856 del 23 de mayo de 2023, Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización.
2. Que los predios ubicados en la KR 65 165 10, KR 65 165 30 INT 1, KR 65 164 A 02, KR 65 164 B 30, CON CHIP AAA0270TKAF, AAA0270TKBR, AAA0270TKCX y AAA0270TKDM y folios de Matrículas inmobiliarias Nos. 050N20844840, 050N20844841, 050N20844842, y 050N20844843, que forman parte de las cesiones públicas para parques y equipamientos, vías públicas y cesiones adicionales constituidas para la Urbanización **SANTA ISABEL RESERVADO**, de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se encuentran incorporados y titulados en el Inventario General de Espacio Público Distrito Capital con RUPIS N° 4415-1, 4415-2, 4415-3, y 4415-4, forman parte de la solicitud, por ser objeto de reconfiguración espacial para la Licencia de Reurbanización.
3. Que los predios objeto de la solicitud de Licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización cuentan con la Licencia de Urbanismo en la modalidad de Desarrollo para el proyecto urbanístico denominado **SANTA ISABEL RESERVADO**, expedida mediante

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

Resolución No. RES 18-4-0072 del 19 de enero de 2018 y plano No. **CU4-S91/4-02**, por la entonces Curadora Urbana No. 4 Arq. Adriana López Moncayo.

4. Que los predios objeto de la solicitud de Licencia de Urbanismo, cuenta con la actualización de Plano Topográfico con código de Sector No 0091350405 incorporado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficio No 2014EE26958, el cual fue base cartográfica para la expedición Licencia de Urbanismo en la modalidad de Desarrollo otorgada por la entonces Curadora Urbana N° 4 de Bogotá.
5. Que el Decreto Distrital 072 de febrero 15 de 2023, "por el cual se reglamentan las disposiciones sobre espacio público del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.", establece en el Artículo 71." *Se requerirá la anuencia del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP - como condición previa para la radicación de trámites ante la autoridad urbanística competente, cuando:*
 - 71.1. *Se requiera adelantar la modificación, sustitución, delimitación y/o reconfiguración de las áreas de cesión que se encuentren incorporadas y/o tituladas en el Inventario General de Espacio Público y Bienes Fiscales del Distrito Capital.*
 - 71.2. *Se requiera adelantar trámites de licencias de construcción en cualquiera de sus modalidades por parte de las entidades públicas a cargo de su administración. En estos casos se requerirá autorización previa y escrita por parte del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público —DADEP— para radicar el respectivo trámite ante la autoridad urbanística competente. "*
6. Que en virtud de lo definido en Decreto Distrital 072 de 2023, el interesado presentó para el efecto de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, la anuencia del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público-DADEP- otorgada por esa entidad mediante el oficio número 20232010151901 octubre 03 del 2023, para los predios que forman parte de las cesiones públicas para parques y equipamientos, vías públicas y cesiones adicionales constituidas para la Urbanización **SANTA ISABEL RESERVADO**, de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C. en favor del Distrito Capital, con RUPIS N° 4415-1, 4415-2, 4415-3, y 4415-4.
7. Que en virtud de la anuencia otorgada por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP, mediante el oficio N° 20232010151901, se incorporan las siguientes obligaciones para el titular de la licencia dentro de las "**OBLIGACIONES RESPECTO A LA**



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-3-23-2127 DE

20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

ANUENCIA DEL DADEP-PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO las cuales forman parte del documento citado:

- *"El titular de la Licencia deberá," en coordinación con Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP, corregir o modificar la Escritura Pública N° 2597 del 06/08/2018, aclarada por medio de la Escritura Pública N° 4272 del 07/12/2018 de la Notaría 64 y/o adelantar las actuaciones que se consideren pertinentes para redistribuir y reconfigurar las zonas de uso público de conformidad con el proyecto que se aprueba con el presente acto administrativo.*
 - *Adicionalmente se aclara que tanto el representante legal de la entidad que promueve el proyecto, así como los profesionales encargados de los diseños y la ejecución de las obras, serán los únicos legalmente responsables de lo estipulado en las cláusulas civiles penales y administrativas que esto conlleve, teniendo en cuenta que la firma de la Subdirectora e Registro Inmobiliario del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP, no se registra como titular responsable de las licencias ni de las obras de urbanismo."*
8. Que en el predio original, objeto de licencia de Urbanismo en la Modalidad de Reurbanización, se desarrolló el equipamiento Colectivo Educativo de **ESCALA VECINAL**, Tipo plantel Educativo denominado Colegio Santa Isabel de Hungría y en vigencia del Decreto 190 de 2004, hacía parte de la UPZ 18-BRITALIA y en la Plancha No 1 de 2 de "usos permitidos" así como en la Plancha 2 de 2 de "edificabilidad permitida de la citada UPZ", se encontraba destinado en su totalidad al uso Dotacional.
9. Que, según el Decreto Distrital 555 de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C." el predio se encuentra localizado en la **UPL 8 BRITALIA en tratamiento de Consolidación, Área de Actividad Proximidad Generadora de Soportes Urbanos.**
10. Que de acuerdo al ámbito de aplicación del Artículo 175 del Decreto 555 de 2021 "Permanencia y desarrollo del suelo dotacional", *Se entienden permanentes en suelo urbano, el área de funcionamiento y prestación del servicio de los equipamientos que cumplan alguna de las siguientes condiciones:*



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

1. Equipamientos existentes de **escala urbana o metropolitana** en los términos definidos en el Decreto Distrital 190 de 2004 y demás normas reglamentarias existentes a la entrada en vigencia del presente Plan. (Subrayado y negrilla fuera de texto).

2. Los predios señalados como institucionales por normas anteriores al Decreto Distrital 619 de 2000 en los cuales existan equipamientos en funcionamiento a la entrada en vigencia del presente Plan.

3. Los equipamientos tipo 2 y 3 que a futuro se destinen 100% a usos dotacionales

La condición de existencia hace referencia a que los predios cuenten con edificaciones construidas a la entrada en vigencia del presente Plan destinadas al uso dotacional, lo cual podrá ser verificado mediante certificación catastral que expida la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, elementos fotográficos, planimétricos y otros tipos de soporte que permitan determinar dicha condición.

11. Que el predio de la solicitud, **NO** se encuentra enmarcado dentro de ninguna de las condiciones descritas anteriormente para mantener la Permanencia y desarrollo del suelo dotacional de conformidad con el Artículo 175. "Permanencia y desarrollo del suelo Dotacional" del Decreto 555 de 2021 y en consecuencia el predio no se considera como un predio Dotacional Permanente.
12. Que, en desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, el Decreto 555 de 2021 establece las condiciones para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento territorial, considerando la relación que existe entre la autorización de mayores aprovechamientos urbanísticos y las necesidades colectivas de suelo y de recursos.
13. Que de conformidad con el numeral 2 del artículo 546 del Decreto 555 de 2021, la participación del Distrito en la plusvalía que genera su acción urbanística en los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación y renovación urbana y desarrollo, se recuperará con el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que se definen en el presente Plan.

4

JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

14. Que, respecto a la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 3° del Decreto 2218 de 2015, señala:

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

Esta modalidad permite la reconfiguración de espacios públicos en sectores desarrollados siempre y cuando se autorice previamente por parte del concejo municipal o distrital, en los términos del artículo 6 de la Ley 9 de 1989.

En el caso que los predios objeto de esta licencia no abarquen la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcará el área objeto de la licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcará como una etapa denominada urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas.

Estas licencias se expedirán aplicando las normas urbanísticas contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial y demás disposiciones que lo desarrollen y complementen. *En el evento en que no se encuentren reglamentadas las condiciones para adelantar dichos procesos de reurbanización, estos se podrán adelantar con base en las normas urbanísticas del tratamiento de desarrollo, siempre que el municipio o distrito cuente con dicha reglamentación.*

PARÁGRAFO 2. La autorización de la licencia en la modalidad de reurbanización en predios ubicados en tratamientos urbanísticos diferentes a la renovación urbana deberá preverse en el plan de ordenamiento territorial o las normas que lo reglamenten o complementen, donde se contemplen las áreas mínimas de intervención, así como las nuevas cargas urbanísticas que resulten pertinentes. *(subraya fuera de texto).*

MONTAÑO



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-3-23-2127 DE

20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

15. Que el predio denominado "**SANTA ISABEL RESERVADO**" se enmarca dentro de las condiciones para adelantar un nuevo proceso de urbanización mediante Licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización por formar parte de una licencia de urbanismo definida en el Plano de Loteo No. CU4-S91/4-02 correspondiente a **SANTA ISABEL RESERVADO** en la Localidad de Suba, por estar rodeado de predios Urbanizados y desarrollados y por requerir una redefinición del espacio público existente en el marco de las obligaciones urbanísticas del tratamiento.
16. Que las cargas locales previstas para acceder a una mayor edificabilidad se encuentran contempladas en el artículo 265 del Decreto 555 de 2021, para lo cual se define en el numeral 1, lo siguiente:

*"Están determinadas como el soporte urbano básico producto del proceso de urbanización o **reurbanización**; permiten brindar los servicios esenciales en relación con **espacio público**, equipamientos, vivienda de interés social y prioritario, **malla vial local** e intermedia en la proximidad y del acceso a los servicios públicos. Según la normatividad vigente estarán conformadas por los siguientes elementos:*

a. El suelo y construcción de las cesiones públicas para espacio público peatonal y para el encuentro.

*b. El suelo y la construcción de la malla vial intermedia y **local**, y demás áreas que conforman el perfil vial, sea peatonal o vehicular y los estacionamientos de uso público.*

c. El suelo de las zonas de cesión para equipamiento comunal público. Podrán definirse condiciones particulares en las que la construcción de equipamientos también sea incluida como parte de la carga local en el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

d. El suelo y la construcción de redes secundarias y locales de los servicios públicos domiciliarios y sus infraestructuras relacionadas.

e. Destinación de un porcentaje obligatorio de suelo o su equivalente en área construida para VIS y VIP, en los términos establecidos por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo adicione o sustituya.

ARQ. JUANA
SANTANA



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

- f. Los costos asociados a los estudios y la ejecución de obras de mitigación de los suelos que tengan la obligación de sanear pasivos ambientales, suelos contaminados y/o afectados por actividades mineras y desarrollar acciones de mitigación derivadas de impactos ambientales.
- g. Los costos asociados a la política de moradores y actividades productivas, y la participación ciudadana promovida por el presente Plan.
- h. Los costos asociados a la formulación y gestión de planes parciales y demás instrumentos que desarrollen el reparto de cargas y beneficios.

17. Que según el artículo 267 del Decreto 555 de 2021. Trámite para el cumplimiento de obligaciones urbanísticas por mayor edificabilidad mediante la entrega de zonas de cesión en sitio.

Los proyectos que accedan a la edificabilidad adicional, deberán asumir cargas urbanísticas para la generación de espacio público. En caso de que la obligación se cumpla parcial o totalmente mediante la cesión de suelo en sitio, se deben tramitar y obtener la respectiva licencia de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. (Negrita y subrayado fuera de texto original).

18. Que para los proyectos que superan el índice de construcción base (IC Base) de 1.3, el artículo 317 del Decreto 555 de 2021 define el cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público, para proyectos que se desarrollen bajo las condiciones del tratamiento de consolidación, calculando el área a ceder en m2 de suelo, teniendo en cuenta el rango de índice de construcción efectivo (ICe) en suelo según la siguiente tabla:

CONSOLIDACIÓN	
IC Efectivo (ICe)	Cálculo de obligación total
	Porcentaje de cálculo para obligación en suelo (Fs)
$ICe \leq 2$	N/A
$2 < ICe \leq 3$	5%
$3 < ICe \leq 4$	10%

Handwritten signature and stamp



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

DE

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

ICe > 4	15%
---------	-----

- 19. Que el Índice de Construcción Efectivo (ICE) al que puede acceder el proyecto se concretará en la Licencia de Construcción según procedimiento establecido, una vez se dé cumplimiento a las demás cargas urbanísticas previstas de los artículos de 317, 318, 320 y 322 del Decreto 555 de 2021.
- 20. Que para el cálculo de la obligación total para el proyecto se tiene en cuenta el área de terreno correspondiente a 10.707,90 m2 y el Porcentaje para el cálculo de la obligación, de acuerdo con el rango de índice de construcción efectivo (Ice >4) en suelo de acuerdo a la tabla, (15%) corresponde a 1.606,19 m2 de obligación.
- 21. Que de conformidad con los numerales 1 y 2, del artículo 318 del Decreto 555 de 2021 establece las formas del cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público, así:

1. Cesión en suelo para espacio público en sitio (CSs)

CONSOLIDACIÓN	
IC Efectivo (ICe)	Forma de cumplimiento
	Porcentaje de Cesión en suelo para espacio público en sitio (FCep)
ICe ≤ 1,3	N/A
1,3 < ICe ≤ 2	N/A
2 < ICe ≤ 3	5%
3 < ICe ≤ 4	10%
ICe > 4	10%

2. Pago compensatorio en Dinero (PD).

MONTAÑO



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

CONSOLIDACIÓN	
IC	Forma de cumplimiento
Efectivo (ICe)	Porcentaje para pago compensatorio en dinero (Fd)
ICe ≤ 1,3	N/A
1,3 < ICe ≤ 4	N/A
ICe > 4	5%

22. Que, teniendo en cuenta que la presente reurbanización, genera la reubicación de la cesión para Parque aprobada mediante Resolución No. RES 18-4-0072 del 19 de enero de 2018 y Plano Urbanístico No. CU4-S91/4-02, las cuales ya hacen parte del inventario de áreas de uso público y cuentan con RUPI asignado, los interesados presentan la anuencia de la Defensoría del Espacio Público (DADEP), la cual fue concedida mediante oficio No. 20232010151901 de 2023.
23. Que Según lo anterior, el área de terreno válida para el cálculo de cargas urbanísticas de espacio público en sitio corresponde a **10.707,90 m²**, donde el predio puede concretar un índice de construcción efectivo de **(1,3) < I_{Ce} > 4**, la carga urbanística para estos rangos de edificabilidad efectiva, equivalente al **10%** de carga de espacio público en sitio, es de **(1.070,79 m²)** y el **5%** (**535,4 m²**) restante deberá cumplirse por medio del Pago compensatorio en Dinero de conformidad con el numeral 2 del artículo 318 del Decreto 555 de 2021.
24. Que, para el cumplimiento de las obligaciones, el proyecto plantea 2 globos de cesión de espacio público para parques, plazas y plazoletas.
25. Que de acuerdo con lo establecido en el numeral 1.6.2 "Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos", del Decreto 603 del 28 de diciembre de 2022" Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo 05 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos" de Diciembre de 2021, los proyectos que sean objeto de cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público deberán cumplir los criterios de diseño para el sistema de espacio público peatonal y para el encuentro definidos en el articulado del plan de ordenamiento, se deben aplicar las condiciones generales de localización y específicas de dicho manual.

JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-3-23-2127

DE

20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

26. Que en concordancia con el numeral 7.2 del Anexo 05 Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos de diciembre de 2021 del Decreto antes referido, el proyecto plantea espacio público para parques, plazas y plazoletas, en dos globos, Globo 1 con (1.808,65 m2) que corresponde al 16,89% y Globo 2 (775,53 m2) que corresponde al 7,24 %. Las cesiones planteadas cumplen con dimensión mínima, configuración geométrica, accesibilidad y Fragmentación de la cesión y globos mínimos de conformidad con el numeral antes citado.
27. Que en relación con las obligaciones urbanísticas aplicables al proyecto en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados, señalados en los artículos 318, 320 y 322 del Decreto 555 de 2021 "Obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público", "Redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario" y "Porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción" el titular de la licencia deberá realizar los pagos correspondientes cuando se concrete el índice efectivo en la respectiva Licencia de Construcción.
28. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el proyecto en referencia, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante oficios de fecha 21 de septiembre de 2023, 28 de septiembre de 2023 y 11 de octubre de 2023, en el cual se informó sobre la iniciación del trámite de Licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización, de la cual una fue devuelta, por lo que se realizó publicación en la página web de este Despacho el 28 de septiembre de 2023, relacionando la información entregada en la citación a vecinos, cumpliendo con lo señalado en el artículo citado.
29. Que de conformidad con lo dispuesto en el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo de la solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, radicada bajo el expediente No. 11001-3-23-0856, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, y aportaron fotografías de la misma con la información indicada, las cuales se anexaron al expediente el día 30 de mayo de 2023.
30. Que de acuerdo con los planos que forman parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza Alta/Media de INUNDACIÓN por encharcamiento,





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-3-23-2127

DE

20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

lo cual de acuerdo con lo establecido en el párrafo del Artículo 106 del mencionado Decreto, no implica restricciones normativas para los predios que se encuentran en el mismo.

Que de acuerdo con los planos que forman parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza BAJA por movimientos en masa, en zona de amenaza BAJA por avenidas torrenciales y NO se encuentra en zona de amenaza de INUNDACIÓN por desbordamiento, ni rompimiento de Jarillón.

31. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá el plano del Proyecto Urbanístico denominado **SANTA ISABEL RESERVADO** objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el C.
32. Que el proyecto urbanístico que se aprueba no presenta ajustes a las áreas ni modificaciones a los espacios públicos presentados ante el DADEP para efectos de la anuencia otorgada por esta entidad mediante el oficio No 20232010151901 de octubre 3 del 2023, por consiguiente, el plano urbanístico **CU3 S91/4-03**, que se adopta y el presente acto administrativo, será remitido a esa entidad para que forme parte del archivo documental de la entidad.
33. Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana igualmente la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización, para el proyecto urbanístico denominado **SANTA ISABEL RESERVADO**.
34. Que la solicitud de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del Proyecto Urbanístico denominado **SANTA ISABEL RESERVADO**, ha sido encontrado viable por esta Curaduría Urbana por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá" y numeral 1.6.2 "Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos", del Decreto 603 del 28 de diciembre de 2022" Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo 05 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos" de Diciembre de 2021.

J. MONTAÑO
E.C.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-3-23-2127
DE

20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

35. Que la presente solicitud de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del Proyecto Urbanístico denominado **SANTA ISABEL RESERVADO**, ha sido tramitada de conformidad con las disposiciones de las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones.
36. Que solicitud de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del Proyecto Urbanístico denominado **SANTA ISABEL RESERVADO** no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 2041 de 2014, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1993 y el Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones.
37. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la solicitud de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del Proyecto Urbanístico denominado **SANTA ISABEL RESERVADO**, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Consolidación por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en el Decreto Distrital 555 de 2021 y numeral 1.6.2 "Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos", del Decreto 603 del 28 de diciembre de 2022" Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo 05 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos" de Diciembre de 2021, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para la Licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización en el Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones, por lo tanto es aceptado por esta Curaduría Urbana.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana 3 de Bogotá, D.C., Arq. JUANA SANZ MONTAÑO.

ARQ. JUA.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-3-23-2127

DE

20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

RESUELVE

CAPITULO I

DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE REURBANIZACIÓN

ARTÍCULO 1º: Aprobar la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SANTA ISABEL RESERVADO** desarrollarse en los predios identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 050N20844840, 050N20844841, 050N20844842, 050N20844843, 050N20844844, 050N20844845, 050N20844846, 050N258060, ubicados en la nomenclatura KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, cuya área objeto de Licenciamiento se encuentra contenida en títulos de propiedad y su base cartográfica corresponde al plano Urbanístico No. CU4-S91/4-02 aportado por el interesado mediante referencia No. 11001-3-23-0856.

ARTICULO 2º: DEL PLANO URBANÍSTICO QUE SE ADOPTA

Adoptar como plano que contiene el Proyecto Urbanístico de la urbanización **SANTA ISABEL RESERVADO** distinguido con el N° **CU3S91/4-03** 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: Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación incluir en el plano urbanístico No. CU4-S91/4-02 correspondiente al proyecto **SANTA ISABEL RESERVADO** en la Localidad de Suba la siguiente nota:

“Este plano se anula y reemplaza totalmente por el plano No. **CU3S91/4-03**”.

ARTICULO 3º LICENCIA QUE SE CONCEDE.

Conceder al **GRUPO QBK S.A.S. FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO LOTE BRITALIA**, identificado con NIT 900214345-1, Representada Legalmente por la señora **JIMENA VIÑA**

13

JUANA
SANTANA
C



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

RODRIGUEZ con Cedula de ciudadanía No. 65776878, en calidad de propietario de los predios ubicados en la KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), con CHIPS AAA0270TKAF, AAA0270TKBR, AAA0270TKCX, AAA0270TKDM, AAA0270TJZE, AAA0270TJYN, AAA0270TJXS, AAA0128LCYX, identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 050N20844840, 050N20844841, 050N20844842, 050N20844843, 050N20844844, 050N20844845, 050N20844846, 050N258060 de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C. Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SANTA ISABEL RESERVADO**.

ARTICULO 4º TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN

El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización será de treinta y seis (36) meses a partir de la ejecutoria del presente Acto Administrativo, prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

ARTICULO 5º DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

▪ TITULAR DE LA LICENCIA

Establecer como titular de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del Proyecto Urbanístico denominado **SANTA ISABEL RESERVADO** al **GRUPO QBK S.A.S. FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO LOTE BRITALIA**, identificado con NIT 900214345-1, Representada Legalmente por la señora **JIMENA VIÑA RODRIGUEZ** con Cedula de ciudadanía No. 65776878, propietario de los predios ubicados en la KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), con CHIPS AAA0270TKAF, AAA0270TKBR, AAA0270TKCX, AAA0270TKDM, AAA0270TJZE, AAA0270TJYN, AAA0270TJXS, AAA0128LCYX y folios de matrícula inmobiliaria Nos. 050N20844840, 050N20844841, 050N20844842, 050N20844843, 050N20844844, 050N20844845, 050N20844846, 050N258060.

▪ URBANIZADOR RESPONSABLE

MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-3-23-2127

DE

20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

Establecer como urbanizador responsable del desarrollo denominado urbanización **SANTA ISABEL RESERVADO**, al Ingeniero Civil **RONCANCIO BUSTOS NESTOR IVAN**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80023860 y Matrícula Profesional No. 25202145885 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-3-23-0856.

▪ **ARQUITECTO PROYECTISTA**

Establecer como arquitecto proyectista del proyecto urbanístico denominado **SANTA ISABEL RESERVADO**, al Arquitecto **GONZALEZ GUERRERO RICHARD YEFERSON**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79880454 y Matrícula Profesional No. A25102005-79880454, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-3-23-0856.

ARTICULO 6º ACTUACIONES PREVIAS

La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al Proyecto Urbanístico **SANTA ISABEL RESERVADO**, deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4º del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con las condiciones técnicas de la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano.
- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y la Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, el nombramiento de los interventores



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127
DE

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTICULO 7° CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente acto administrativo, se tendrá en cuenta la información contenida en el plano número CU3S91/4-03, que para todos los efectos se adopta en el artículo 2°, teniendo en cuenta la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

Nombre: urbanización SANTA ISABEL RESERVADO

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No. CU3S91/4-03 que se adopta mediante el presente acto administrativo.

2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO.

CUADRO GENERAL DE AREAS				
		M2	%	%
1.	AREA BRUTA	10707,90	100,00%	
2.	AREA NETA URBANIZABLE	10707,90		100,00%
3.	CESION PUBLICA GLOBO 1	1808,65		16,89%
4.	CESION PUBLICA GLOBO 2	775,53		7,24%
5.	CESION VIA CALLE 165 (L-9)	169,25		1,58%
7.	TOTAL AREA UTIL	7957,47		74,31%

NA SANZ
URADORA
MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

Terreno que cubre: El área resultante de las cargas urbanísticas del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SANTA ISABEL RESERVADO**.

CAPITULO II

DE LAS NORMAS GENERALES Y ESPECIFICAS DE LA URBANIZACION

ARTICULO 8º NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LA URBANIZACIÓN:

El proyecto urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA ISABEL RESERVADO**, se regirá por las normas generales y específicas contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, Decreto 603 de 2022 "Por medio de cual se actualiza, complementa y precisa el anexo 05 "Manual de normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos" del Decreto Distrital 555 de 2021".

I. ZONIFICACION E IDENTIFICACION

a) ZONIFICACIÓN SEGÚN DECRETO 555 DE 2021

1. Que, según el Decreto Distrital 555 de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C." el predio se encuentra localizado en la UPL 8 BRITALIA en tratamiento de Consolidación, Área de Actividad Proximidad Generadora de Soportes Urbanos.
2. Área de Actividad: Proximidad Generadora de Soportes Urbanos.
3. Tratamiento: Consolidación

ZONIFICACION POR FENOMENOS DE MOVMIENTOS EN MASA E INUNDACION

Que de acuerdo con los planos que forman parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza Alta/Media de INUNDACIÓN por encharcamiento, lo cual de acuerdo con lo establecido en el parágrafo del Artículo 106 del mencionado Decreto, no implica restricciones normativas para los predios que se encuentran en el mismo.

Que de acuerdo con los planos que forman parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza BAJA por movimientos en masa, en zona de amenaza BAJA por



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

avenidas torrenciales y NO se encuentra en zona de amenaza de INUNDACIÓN por desbordamiento, ni rompimiento de Jarillón.

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

1. CESIÓN PARA ESPACIOS PEATONALES

El titular del proyecto urbanístico denominado, **URBANIZACIÓN SANTA ISABEL RESERVADO**, prevé la cesión gratuita al Distrito para espacios públicos en sitio con área de **2.584,18 M2** correspondiente al **24,13%** del área de terreno valido para cargas urbanística, así:

- Parque y plazoleta globo 1 de 1808,65 m2, que corresponde a 16,89%
- Parque y plazoleta globo 2 de 775,53 m2, que corresponde a 7,24%

Que el área válida para el **cumplimiento del 10%** de carga de espacio público en sitio (FCep), corresponde a **1.070,79 m2**, el área restante correspondiente a **1.513,39 m2**, hace parte de área adicional propuesta en sitio.

III. SISTEMA VIAL

ACCESOS Y SALIDAS VEHICULARES DE LOS ESTACIONAMIENTOS¹.

Los accesos y salidas vehiculares de estacionamientos están sujetos a la siguiente regulación:

A. Localización de accesos y salidas vehiculares

- Deben plantearse desde la vía con circulación vehicular de menor dimensión de ancho mínimo, de acuerdo a los tipos de calle establecidos en el artículo 155 del Decreto Distrital 555 de 2021.
- En una distancia de quince (15,00) metros medida desde la finalización del radio del sardinel de las intersecciones viales, los accesos y salidas vehiculares deben localizarse a la mayor distancia posible de tales intersecciones.



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

- En predios frente a vías de la malla vial local o intermedia, existentes o proyectadas, los accesos y salidas de estacionamientos se regulan así:

Características del proyecto	Cupos de estacionamiento de vehículos motorizados proyectados	
	Hasta 50 unidades	Más de 50 unidades
Proyecto con frente solo a 1 un costado de manzana	Se permite un único acceso vehicular que cumplirá ambas condiciones de acceso y salida.	Se exige el acceso y salida vehicular separados.
Proyecto frente a 2 o más costados de manzana	Se permite el acceso y salida vehicular separados.	Se exige el acceso y salida vehicular separados.

B. Dimensionamiento de accesos y salidas vehiculares

- El ancho mínimo del acceso o salida a los espacios destinados para estacionamiento de vehículos al interior de los predios es de 2,50 metros para usos residenciales y de 3,00 metros para usos no residenciales.
- En los proyectos en los cuales se planteen más de 500 cupos de estacionamiento para vehículos motorizados, se deben plantear accesos y salidas de forma independiente, con carriles de ancho mínimo de 5,00 metros.

B. Características de los accesos y salidas vehiculares

- Deben garantizar la continuidad para el libre tránsito de los peatones desde el espacio público hasta los accesos peatonales de las edificaciones, cumpliendo con las normas que permitan la movilidad y accesibilidad para personas en condición de discapacidad.

JUANA S. MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

DE

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

- Deben garantizar condiciones seguras para el ingreso y la salida de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, en los casos en donde existan más de 50 cupos para el parqueo de bicicletas, se deberán delimitar los flujos con demarcación o segregación física.
- Los accesos y salidas vehiculares no podrán tener acceso peatonal por el mismo espacio físico. En predios con frente mayor a cinco (5,00) metros, los anchos de accesos y salidas vehiculares y peatonales no pueden superar el 50% del ancho de la fachada.
- Pueden efectuarse mediante rampas y sistemas elevadores de vehículos (ascensores y similares). La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén deberá localizarse en la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de circulación peatonal sea constante, de acuerdo con los parámetros determinados en el Manual de Espacio Público.

Dimensiones de los estacionamientos

A. Estacionamientos de vehículos motorizados

Las dimensiones mínimas para los cupos de estacionamientos son las siguientes:

Tipo de estacionamiento	Ancho mínimo libre en metros	Largo mínimo libre en metros
Para automóviles, camionetas y camperos	2,40	5,00
Para personas en condición de discapacidad (movilidad reducida)	3,70	5,00
Para motocicletas	1,00	2,50

La altura libre mínima en las áreas de estacionamiento debe ser de 2,30 metros.

MONTAÑO
JUAN SANZ



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

DE

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

B. Estacionamientos para bicicletas

Las dimensiones de cupos para bicicletas deberán seguir las recomendaciones de la guía de ciclo infraestructura para las ciudades colombianas, o las precisadas a continuación

Tipo de parqueo	Ancho (metros)	Largo (metros)	Ancho del área de circulación (metros)
En paralelo con área de circulación central	0,60	2,00	1,75
Intercalados con áreas de circulación laterales	0,60	3,00	1,75
Intercalados con áreas de circulación central	0,60	2,00	1,75
En espiga con área de circulación central	0,50	1,40	1,00
Dispuestos en vertical	0,60	2,00	1,75

- Se permite el planteamiento de parqueo en doble nivel. Planteamientos de más niveles y/o sistemas mecanizados, se permiten en el marco de tipologías aprobadas por la Secretaría Distrital de Movilidad.
- Las dimensiones de cupos para otros vehículos de micromovilidad serán las que resulten necesarias acorde a las características del vehículo, y podrán ser establecidas por la Secretaría Distrital de Movilidad.
- Los cupos de estacionamientos para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones deberán cumplir con las especificaciones técnicas señaladas en el Decreto Nacional 191 de 2021 o las normas que lo complementen o sustituyan.

ANZ
RDA



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-3-23-2127 DE

20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

- Las dimensiones y características técnicas para estacionamientos automatizados están determinadas por el respectivo fabricante y deberán cumplir las condiciones de seguridad para su instalación y funcionamiento.

C. Dimensiones de circulación y áreas de maniobra

Las dimensiones de las zonas de maniobra y circulación, la inclinación de las rampas y la altura de los espacios para automóviles, camperos, camionetas o similares deben cumplir con lo siguiente:

	Ancho mínimo de la circulación (metros)	
	Una crujía	Doble crujía
Estacionamientos entre 90 (perpendicular) y mayor a 45 grados de la circulación	4,50	5,00
Estacionamientos entre 45 y mayor a 30 grados de la circulación	4,50	4,50
Estacionamientos entre 30 y mayor a 0 grados de la circulación	4,00	4,00
Estacionamientos paralelos a la circulación	4,00	4,00

El ancho de la zona de maniobra puede reducirse en la misma proporción en que se incremente el ancho de los cupos de parqueo; sin embargo, en ningún caso la zona de maniobra puede ser inferior a cuatro (4,00) metros. Cuando se planteen dimensiones variables en el ancho de los cupos, la reducción de la dimensión del área de maniobra se define por el cupo de menor ancho. Los anchos fijados deben conservarse libres en todo su recorrido, hasta el punto en que entreguen a la zona de maniobra. Cuando el ancho del cupo de estacionamiento esté limitado en uno o más costados por columnas o cualquier tipo de muro, las dimensiones citadas se pueden tomar al eje de estos elementos. En ningún caso el ancho mínimo libre del cupo, tomado al borde de la cara de la columna o muro, puede ser inferior a 2,30 metros.

JUANA SANZ MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

En las circulaciones el radio de curvatura mínimo es de tres (3,00) metros

D. Para motocicletas

	Ancho de la circulación (metros)
Estacionamientos a 90 (perpendicular) grados de la circulación	2,50
Estacionamientos a 60 grados de la circulación	1,75
Estacionamientos a 45 grados de la circulación	1,50
Estacionamientos menores a 45 grados o paralelos a la circulación	1,20

**b) ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO:
ESTRATO PROVISIONAL: 3**

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 arquitectónico, 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.

Las obligaciones urbanísticas se concretarán una vez se defina el IC Efectivo (ICe) en la Licencia de construcción del proyecto arquitectónico.

IV. NORMAS URBANÍSTICAS.

MONTAÑO
JUAN SANZ



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

DE

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

1. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS²

1.1 Obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público:

- Los proyectos que superan el índice de construcción base (IC Base) de 1.3, el artículo 317 del Decreto 555 de 2021 define el cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público, para proyectos que se desarrollen bajo las condiciones del tratamiento de consolidación, calculando el área a ceder en m2 de suelo, teniendo en cuenta el rango de índice de construcción efectivo (ICe) en suelo según la siguiente tabla:

CONSOLIDACIÓN	
IC Efectivo (ICe)	Cálculo de obligación total
	Porcentaje de cálculo para obligación en suelo (Fs)
ICe ≤ 2	N/A
2 < ICe ≤ 3	5%
3 < ICe ≤ 4	10%
ICe > 4	15%

- El Índice de Construcción Efectivo (ICE) al que puede acceder el proyecto se concretará en la Licencia de Construcción según procedimiento establecido, una vez se dé cumplimiento a las demás cargas urbanísticas previstas de los artículos de 317, 318, 320 y 322 del Decreto 555 de 2021.
- El cálculo de la obligación total para el proyecto se tiene en cuenta el área de terreno correspondiente a 10.707,90 m2 y el Porcentaje para el cálculo de la obligación, de acuerdo con el rango de índice de construcción (máximo) efectivo (ICe) en suelo de acuerdo a la tabla, (15%) corresponde a 1.606,19 m2 de obligación.

² Son un mecanismo que tiene como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones de edificabilidad y las necesidades de soportes urbanos representados en suelo o su equivalencia en área construida o en pagos compensatorios, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el Decreto 555 de 2021 y en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. (Artículo 265 del Decreto 555 de 2021)

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

DE 20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

- De conformidad con los numerales 1 y 2, del artículo 318 del Decreto 555 de 2021 establece las formas del cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público, así:

1. Cesión en suelo para espacio público en sitio (CSs)

CONSOLIDACIÓN	
IC Efectivo (ICe)	Forma de cumplimiento
	Porcentaje de Cesión en suelo para espacio público en sitio (FCep)
$ICe \leq 1,3$	N/A
$1,3 < ICe \leq 2$	N/A
$2 < ICe \leq 3$	5%
$3 < ICe \leq 4$	10%
$ICe > 4$	10%

2. Pago compensatorio en Dinero (PD).

CONSOLIDACIÓN	
IC Efectivo (ICe)	Forma de cumplimiento
	Porcentaje para pago compensatorio en dinero (Fd)
$ICe \leq 1,3$	N/A
$1,3 < ICe \leq 4$	N/A
$ICe > 4$	5%

Según lo anterior, el área de terreno válida para el cálculo de cargas urbanísticas de espacio público en sitio corresponde a **10.707,90 m²**, donde el predio puede concretar un índice de construcción efectivo de **(1,3) < ICe > 4**, la carga urbanística para estos rangos de edificabilidad efectiva, equivalente

JUANA
SANTANA



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

al 10% de carga de espacio público en sitio, es de (1.070,79 m²) y el 5% (535,4 m²) restante deberá cumplirse por medio del Pago compensatorio en Dinero de conformidad con el numeral 2 del artículo 318 del Decreto 555 de 2021.

1.2 Obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario.

Corresponde a la construcción de redes secundarias y locales de los servicios públicos, y sus obras relacionadas, así como la construcción del sistema de drenaje pluvial sostenible, así:

1. Los proyectos que superen el índice básico de 1,3 deberán cumplir con esta obligación, con base en la siguiente fórmula: **OSP: CS * Vref * 0,064**, donde:

OSP: Obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado

CS: Área a ceder en m² de suelo definida en el numeral de cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.

Vref: Valor de referencia del AT del proyecto al que corresponde la obligación, definido de manera general por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del año en el que se realice el pago de esta compensación.

1.2.1 Condiciones para el cumplimiento de las cargas urbanísticas relacionadas con las redes e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario.

- El monto resultante de la aplicación de la fórmula deberá pagarse dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de ejecutoria de la licencia urbanística respectiva.
- La obligación para servicios públicos domiciliarios se pagará a través del mecanismo denominado "Cuenta bancaria para las obligaciones urbanísticas del POT DD 555/2021"

1.3 Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

Los proyectos podrán acceder a la edificabilidad adicional por encima del índice base, siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones:

Porcentajes para el cumplimiento de la obligación VIP / VIS:

1.2.1.

CONSOLIDACIÓN	
IC Efectivo (ICe)	Obligación VIP/VIS
ICe ≤ 3	N/A
3 < ICe ≤ 4	5% VIP o 10% VIS
ICe > 4	6% VIP o 12% VIS

Progresividad en el cumplimiento de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.

El porcentaje obligatorio para VIS y VIP que permiten acceder a la edificabilidad adicional se calculará teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

CONSOLIDACIÓN		
IC Efectivo (ICe)	HASTA EL 31/12/2027	Desde el 01/01/2028 en adelante
ICe ≤ 1.3	N/A	Se debe cumplir la totalidad de la obligación
1.3 < ICe ≤ 2	N/A	
2 < ICe ≤ 3	N/A	
3 < ICe ≤ 4	2.5% VIP o 6% VIS	
4 < ICe ≤ 5	3% VIP o 8% VIS	

Notas.

- La edificabilidad destinada para VIP/VIS que se concrete en sitio derivada de esta obligación no será objeto del cumplimiento de la **obligación de destinar porciones de suelo a la**



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-3-23-2127

DE

20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.

- Los proyectos que se desarrollen en el área de actividad estructurante receptora de actividades económicas que destinen más del 70% del área construida en usos no residenciales no deberán cumplir con la obligación de VIS.
- Para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Social y Prioritario a que se refiere, el área mínima habitable de dichas unidades será de 42 metros cuadrados (m²).

1.2.2 Alternativas para hacer efectivo el cumplimiento de la obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.

Los proyectos tendrán como alternativas de cumplimiento de esta obligación las siguientes:

1. En el mismo proyecto.
2. Mediante el traslado a otra zona localizada dentro de la misma Unidad de Planeamiento Local o en zonas delimitadas como receptoras de vivienda de interés social y prioritario según el Mapa N° CU-5.2. "Áreas de actividad y usos de suelo" o en las áreas calificadas o definidas por la Secretaría Distrital del Hábitat para el desarrollo de proyectos de vivienda social o en aquellos proyectos donde se concreten porcentajes superiores para VIP o VIS a los definidos en la obligación urbanística siempre y cuando sean certificados por la Secretaría Distrital del Hábitat.

Para el efecto, el traslado se hará de acuerdo con la siguiente fórmula: $A2=A1 \times (V1/V2)$, donde:

A2: Área construida VIP o VIS según corresponda, trasladada a otro proyecto.

A1: Área construida de VIP o VIS según corresponda, a destinar en el proyecto original.

V1: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

V2: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación definida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a trasladar se tomará el mayor valor de referencia.

En los programas o proyectos que adelanten las entidades públicas distritales, mediante la compra de derechos fiduciarios. Se hará de acuerdo con la siguiente fórmula: $VrComp = 0,18 * AC(VIP/VIS) * Vref$, donde:

Vr Comp: Valor a compensar

AC(VIP/VIS): Área total construida destinada a VIP y VIS derivada de la obligación

Vref: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a trasladar se tomará el mayor valor de referencia.

Notas.

- De acuerdo con el párrafo 3 del artículo 2.2.2.1.5.3.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el valor de referencia será para este caso, el valor de referencia establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
- De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y con el fin de asegurar que los porcentajes de suelo sobre área útil sean destinados a este tipo de vivienda, cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) o Vivienda de Interés Prioritario

(VIP) se traslade, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles en los que se origina la obligación como en los que se hizo el traslado.

IDENTIFICACION
3



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

DE

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

- Para efectos de acreditar el cumplimiento de la **obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción**, a través de pago en los casos permitidos, se deberá presentar como requisito para la expedición de la licencia de urbanización ante el Curador Urbano, la certificación de cumplimiento de la obligación expedida por el banco inmobiliario, encargos fiduciarios, fiducias, patrimonios autónomos o fondos que se creen.
- No se entenderá cumplida esta obligación cuando se haga efectiva a través de la compra de derechos fiduciarios a terceros que, a su vez, los hayan adquirido para acreditar el cumplimiento de su obligación a destinar suelo para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) o Vivienda de Interés Social (VIS).
- La Secretaría Distrital del Hábitat publicará al inicio de cada año el listado de áreas calificadas para recibir traslados VIS/VIP y las condiciones específicas de dichas áreas.

2. USOS

1. De conformidad con el artículo 243 del Decreto 555 de 2021, para el **Área de Actividad Proximidad Generadora de Soportes Urbanos**. Se permiten los siguientes usos, dando cumplimiento a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales correspondientes

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD
		PROXIMIDAD
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR (PERMITIDO)	P
		25
		MA1 MA8
	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA*	P

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127 DE

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

	HABITACIONALES CON SERVICIOS (PERMITIDO)	1, 25 MU2 MU3 MA1 MA8					
		Área construida en el uso en m2 por predio					
COMERCIO Y SERVICIOS	USO	TIPO 1 Menor a 500 C 3, 15, 20		TIPO 2 Entre 500 y 4.000 C 4, 15, 20 MU1 MU3		TIPO 3 Mayor a 4.000	
		BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8		
	SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE	C 7, 20		C 7, 20 MU3		C 7, 20 MU2 MU3	
		BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2	BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2	BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2

Juana Sanz Montaña



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856 11001-3-23-2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

		MA3		MA3		MA3
		MA7		MA7		MA7
		MA8		MA8		MA8
SERVICIOS AL AUTOMÓVIL (NO PERMITIDO)	R					
	8, 16, 20					
	BIA	AIA				
	MA1	MA1				
	MA8	MA2 MA3 MA7 MA8				
SERVICIOS ESPECIALES (NO PERMITIDO)	R					
	10, 11, 20					
	BIA	AIA				
	MA1	MA1				
	MA8	MA2 MA3 MA7 MA8				
SERVICIOS LOGÍSTICOS (NO PERMITIDO)	R					
	12, 20, 22, 24					

MONTAÑO



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

		BIA	AIA		
		MA1	MA1		
		MA8	MA2		
			MA3		
			MA7		
			MA8		
INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN ARTESANAL (PERMITIDO)	R	R		
		13, 14, 20, 21	13, 14, 20, 21		
			MU3		
		MA1	MA1		
		MA2	MA2		
	INDUSTRIA LIVIANA (NO PERMITIDO)	MA3	MA3		
		MA6	MA6		
		MA7	MA7		
		MA8	MA8		
		R			
	12, 14, 16, 20, 22				
	MA1				
	MA2				
	MA3				
	MA6				
	MA7				
	MA8				





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856

ACTO ADMINISTRATIVO N° **11001-3-23-2127** DE **20 NOV 2023**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

	INDUSTRIA MEDIANA (NO PERMITIDO)			
	INDUSTRIA PESADA (NO PERMITIDO)			
DOTACIONAL	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES			
	TIPO 1	NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA (MU)		
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8		

JUANA SANZ
CURADORA URBANA 3



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127 DE

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

	TIPO 2	MU1 Y MU3
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
	TIPO 3	MU1, MU2 Y MU3
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8

Convenciones:

P: Uso Principal.

C: Uso Complementario.

R: Uso Restringido.

1, 2, 3, 4...: Condiciones.

MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.

MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes.

BIA: Bajo Impacto Ambiental.

AIA: Alto Impacto Ambiental.

*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.

CONDICIONES:

1	Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".
3	Hasta 100 m2 se permite sin restricción. De más de 100 m2, se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".
4	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".

J. MONTAÑO
2023



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

7	Hasta 4.000 m2, se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico y del grupo Urbano; también se permite en predios con frente a vías de la malla vial arterial construida y de la malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. De más de 4.000 m2, se permite únicamente en Bienes de Interés Cultural del grupo Arquitectónico, así como en predios con frente a la malla vial arterial construida.
8	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
9	Las estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolineras) y Centros de Diagnóstico Automotor de clasificación C y D, se permiten en predios con frente a la malla vial arterial construida.
10	Únicamente hasta 100 m2. Se permite en predios con frente la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
11	Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstos en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.
12	Hasta 100 m2, se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. De más de 100 m2, se permite en predios con frente a vías de la malla vial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
13	En los predios que hacen parte de los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales", los proyectos en predios que presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal a la fecha en entrada en vigencia del presente Plan, deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso, con el objeto de garantizar la permanencia del uso y su relación con el espacio público. La preexistencia de los usos se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos o mediante la auto declaración a la que se refiere esta sección.
14	En el área de Actividad de Proximidad, los usos de Producción Artesanal e Industria Liviana se permiten si el puntaje de calificación es de 0, según la calificación obtenida de la sumatoria de los aspectos ambientales, sanitarios y operativos, previstos en el presente Plan.

ARQ. JU. MONTAÑO



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127 DE 20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

15	En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.
16	No se permite el uso al Interior de los Sectores de Interés Urbanístico. Se permiten únicamente los existentes en el marco de las normas urbanísticas anteriores, que cuenten con licencia de construcción con el uso del suelo autorizado.
20	No se permite, en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores de uso residencial neto".
21	Para los proyectos que incluyan inmuebles de interés cultural, se permite en adecuación funcional, siempre y cuando el nuevo uso garantice la conservación de los valores patrimoniales de la edificación.
22	No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste.
23	No se permite el uso residencial en los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".
24	No se permiten bodegas privadas de reciclaje en Área de Actividad de Proximidad.
25	En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.
	En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.

Convenciones:

C:	Uso Complementario.	MA:	Acciones de Mitigación de Impactos Ambientales.
MU:	Acciones de Mitigación de Impactos Urbanísticos.	AIA:	Alto Impacto Ambiental.
BIA:	Bajo Impacto Ambiental.		

ARQ. JUA.



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

Condiciones Específicas:

2.1 ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES (MA)³.

Las acciones de mitigación de impactos ambientales corresponden a:

Criterio	Cód.	Acción de mitigación	Descripción	Verificación de la acción de mitigación / Quién la verifica
1	MA1	Control del ruido	Todos los espacios donde se desarrollen usos del suelo, deberán cumplir con los estándares de ruido máximos permitidos, de acuerdo a la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya.	Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
	MA2	Insonorización interior	Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán insonorizar las fuentes generadoras de ruido de manera que no se extiendan al medio exterior del espacio que desarrolla el uso de alto impacto. NOTA: La SDA verificará el cumplimiento de esta disposición a lo largo de la operación del uso.	Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos. Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
	MA3	Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental	En el caso de no ser posible la insonorización total al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán	Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos. El curador urbano podrá verificar

³ Artículo 245 del Decreto 555 de 2021.

MONTAÑO
44



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

			localizarse a una distancia no menor a 20 metros, medidos desde el lindero más cercano a predios con usos residenciales, hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos, para mitigar el impacto.	esta acción de mitigación con base en la información incluida en el certificado catastral expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
3	MA6	Control de olores ofensivos al interior	Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán controlar al interior la emisión de olores ofensivos hacia el exterior.	Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
	MA7	Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental	En el caso de no ser posible controlar la emisión de olores ofensivos al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse de acuerdo con las distancias recomendadas en las Resoluciones 1541 de 2013 y 2087 del 2014. Anexo 1, o la norma que las modifiquen, deroguen o sustituyan.	Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.

JA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-3-23-2127 DE 20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

4	MA8	Áreas de amortiguamiento	Todos los usos que colinden con EEP, deberán localizar prioritariamente las cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público colindante a la EEP, y desarrollar estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen impactos como emisiones atmosféricas por fuentes fijas y ruido, y el impacto por contaminación lumínica cuando colinden con humedales.	Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos, desde el momento de expedición de las normativas referidas en el Decreto 555 de 2021.
---	-----	--------------------------	--	--

ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANÍSTICOS (MU)⁴.

En el siguiente cuadro se indican las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y sus condiciones técnicas generales para proyectos nuevos:

No.	Acción de mitigación	Condiciones Técnicas	
		Condición de Localización	
MU3	Operación completa al interior. Destinación de áreas operativas y funcionales para cargue y descargue, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular, con operación completa al interior de la edificación o espacio	Condición Física	
		<p>Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas para el uso residencial: En todo caso, durante el tiempo de operación del proyecto se debe garantizar el buen estado de las vías circundantes del predio, sin perjuicio de lo que determine el estudio de movilidad.</p> <p>Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas para el uso residencial: La maniobra de los vehículos se deberá realizar dentro del predio, sin generar colas sobre el espacio público y/o vías públicas.</p>	

⁴ Artículo 248 del Decreto 555 de 2021.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-3-23-2127

DE

20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

<p>que desarrolla el uso, que no obstruya la función del espacio público.</p>	<p>Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas para el uso residencial: Los puntos de control de acceso y la capacidad de colas de vehículos que ingresan al estacionamiento de los espacios y/o edificaciones que desarrollan el uso, deben ubicarse al interior del predio.</p> <p>Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas para el uso residencial: No se permite en ningún caso generar bahías de estacionamiento anexas a la vía pública.</p> <p>Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas para el uso residencial: Cuando el Estudio de movilidad lo contemple, se podrán aprobar soluciones de movilidad planteando la utilización del espacio público a través de túneles, vías deprimidas, entre otras. En estos casos, se deberá obtener la correspondiente licencia de intervención y ocupación del espacio público o celebrar el convenio correspondiente con la autoridad administradora del espacio público. En todo caso la circulación peatonal predominará y deberá tener prelación.</p>
---	--

1. **INDICE EFECTIVO:** Los índices de ocupación y construcción son resultantes de la aplicación de las normas volumétricas.

1.1 Índice de Ocupación: Resultante de la correcta aplicación de aislamientos y retrocesos.

1.2 Índice de Construcción Efectivo: (ICe⁵): ICe > 4

⁵Índice de Construcción Efectivo: Es el factor numérico resultante de dividir el área construida que concreta el proyecto urbanístico o arquitectónico en las licencias urbanísticas o en el acto administrativo de reconocimiento, sobre el área de terreno o el área neta urbanizable, según el tratamiento urbanístico.

MONTAÑO
[Signature]



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-3-23-2127 DE 20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

El Índice de Construcción Efectivo (ICE) al que puede acceder el proyecto se concretará en la Licencia de Construcción según el procedimiento establecido, una vez se dé cumplimiento a las demás cargas urbanísticas previstas de los artículos de 317, 318, 320 y 322 del Decreto 555 de 2021.

2. SÓTANOS, SEMISÓTANOS, RAMPAS Y ESCALERAS.

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

SÓTANOS	SEMISÓTANOS
La placa superior del sótano no puede sobresalir del nivel del terreno.	La placa superior del semisótano puede sobresalir hasta 1,50 metros del nivel del terreno.
Se pueden destinar para estacionamientos, depósitos, cuartos de basura, cuartos de máquinas, áreas de equipamiento comunal privado y otros espacios necesarios para el mantenimiento de la edificación, salvo lo señalado en las excepciones de usos en sótanos y semisótanos.	
Se permite bajo antejardines y APAUP, siempre y cuando se puedan garantizar las acciones de renaturalización y reverdecimiento y la incorporación de las coberturas verdes establecidas en el POT para dichas áreas, sujeto a las condiciones contenidas en los artículos 128 literal b y 154 del Decreto Distrital 555 de 2021.	Se permite bajo antejardines y APAUP en zonas en donde se permitan antejardines en nivel diferente del andén, siempre y cuando se puedan garantizar las acciones de renaturalización y reverdecimiento y la incorporación de las coberturas verdes establecidas en el POT para dichas áreas.
Los antejardines en los cuales se aprueben sótanos o semisótanos privados, quedan excluidos de la posibilidad de ser cedidos como espacio público.	

3. RAMPAS PEATONALES Y ESCALERAS.

Las rampas peatonales y escaleras, presentan la siguiente regulación:

ARQ. JUA.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-3-23-2127 DE

20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

Terreno	Sectores con antejardín y APAUP	Sectores sin antejardín
Plano	Se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario, a excepción de las rampas que se proyecten para brindar acceso para personas en condición de discapacidad, que se pueden localizar desde el lindero del predio.	Se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario.
Inclinado	Se permiten rampas y/o escaleras con una ocupación máxima del 30% del área del antejardín, a excepción de las rampas que se proyecten para brindar acceso para personas en condición de discapacidad, que se pueden localizar desde el lindero del predio, y pueden superar el porcentaje previsto.	Se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario.

Las rampas previstas para el cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas en condición de discapacidad, pueden plantearse como parte del acceso a la edificación.

Las rampas y escaleras deberán ser objeto de cumplimiento de las normas Técnicas Colombianas respectivas, así como las normas NSR correspondientes.

4. RAMPAS VEHICULARES.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-3-23-2127
DE

20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

La rampa de acceso debe iniciar su desarrollo a tres (3,00) metros hacia el interior del predio. La pendiente máxima es de 20%.

El radio de curvatura mínimo de una rampa vehicular, es de tres (3,00) metros.

La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén deberá localizarse en la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de circulación peatonal sea constante. El vado vehicular deberá tener una pendiente menor o igual a 10%.

Las plantas inclinadas de estacionamientos pueden plantarse con una pendiente máxima de 6%.

5. ALTURA MÁXIMA EN METROS.

ALTURA MÁXIMA EN METROS: 130 METROS (Sectorización de obstáculos por altura del espacio aéreo de Bogotá Aeropuerto Internacional El Dorado y Aeropuerto Guaymaral)

Altura libre mínima y máxima por piso

Uso o área	Altura mínima libre por piso en metros	Altura máxima libre por piso en metros
Residencial	2,30	3,80
Comercio y Servicios	2,30	4,20
Dotacional	2,30	La requerida para el uso
Industrial	2,30	La requerida para el uso
Áreas de estacionamientos en todos los usos	2,30	4,20

MONTAÑO
JUAN SANZ



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

- Las alturas mínimas y máxima libre por piso en metros, corresponde a la medida entre acabados arquitectónicos, libre de obstáculos.
- Cuando el proyecto supere la altura máxima libre por piso, señalada en la tabla anterior, cada 3,80 m o 4,20 m adicional (según el caso), o fracción de estas dimensiones, se contabilizarán como piso adicional.
- Con excepción de los sótanos, semisótanos y cubiertas, toda placa (o su equivalente) cuenta como piso.
- Las variaciones volumétricas, como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción, y se contabilizan como piso.
- No se contabilizan dentro de la altura máxima de las edificaciones los siguientes elementos: ductos, chimeneas, remates de cubiertas, puntos fijos, cerramientos, tanques, equipos técnicos, sobre recorridos de ascensores, hall de cubierta. Cualquiera otro elemento adicional no señalado en este párrafo, se contabiliza como piso dentro de la altura máxima.

6. AISLAMIENTOS.

6.1. AISLAMIENTOS Y EMPATES CONTRA PREDIOS VECINOS.

De conformidad con el Decreto 603 de 2022 los aislamientos corresponden a:

4.1.1 Aislamientos Laterales.

- Los aislamientos laterales no se exigen contra predios no desarrollables.
- La dimensión mínima del aislamiento lateral reglamentario es la medida en línea perpendicular al lindero lateral, y rige como dimensión mínima para la totalidad del plano de fachada, con las siguientes excepciones:
 - Ampliaciones en pisos superiores, en cuyo plano de fachada de la ampliación aplica la dimensión del aislamiento lateral exigido desde el nivel previsto para cada tratamiento.
 - Los avances de fachada permitidos.

JA SA
BDC
IBANC



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

- La dimensión mínima del aislamiento lateral corresponde a 1/5 de la altura en metros que alcance la edificación, medida desde el nivel de exigencia, del nivel de empate, o del previsto por la edificación proyectada. Esta dimensión mínima no podrá ser inferior a tres (3,00) metros en el tratamiento de Mejoramiento Integral, y a cuatro (4,00) metros en los demás tratamientos.
- Edificaciones cuya dimensión de aislamiento lateral supere 4,00 metros, se permiten avances de fachada hasta en 0,50 metros. Estos avances podrán utilizar hasta el 30% del área de la fachada sobre el aislamiento lateral.
- Se exige desde el segundo piso, o el nivel de empate con las edificaciones colindantes.
- En predios que colinden lateralmente con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones de tres (3) o más pisos, sin aislamiento lateral, se permite prever empate volumétrico con la altura de dichas edificaciones, a partir de cuyo nivel se exige aislamiento lateral reglamentario respecto de la altura en metros que alcance la edificación.
- En predios localizados en tipología aislada, no se exige aislamiento lateral en el lado que colinde con predios en tipología continua.

4.1.2 Aislamiento posterior.

- El aislamiento posterior se exige desde el nivel terreno o placa superior de semisótano.
- La dimensión mínima del aislamiento posterior reglamentario es la medida en línea perpendicular al lindero posterior, y rige como dimensión mínima para la totalidad del plano de fachada, con las siguientes excepciones:
 - Predios esquineros en los que se exige el aislamiento posterior según cada tratamiento
 - Ampliaciones en pisos superiores, en cuyo plano de fachada de la ampliación aplica la dimensión del aislamiento posterior exigido para la altura máxima de la edificación, de acuerdo con el respectivo tratamiento
 - Los avances de fachada permitidos.
- Para todos los tratamientos, en edificaciones cuya dimensión de aislamiento posterior supere 4,00 metros, se permiten avances de fachada hasta en 0,50 metros. Estos avances podrán

46

JUANA SANZ
CURADORA URBANA 3



REFERENCIA: 11001-3-23-0856 01 - 3 - 23 - 2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

utilizar hasta el 30% del área de la fachada sobre el aislamiento posterior. La proyección de estos avances sobre otros niveles de la edificación no cuenta como área construida.

- No se exige aislamiento posterior en proyectos que integren predios que colinden posteriormente entre sí; no obstante, se debe resolver el empate volumétrico con los aislamientos posteriores o laterales existentes o exigidos en las edificaciones o predios vecinos, según el respectivo tratamiento, a través de patios. Aplican disposiciones sobre empates de aislamientos posteriores según las normas específicas de cada tratamiento.
- En las fachadas y culatas que se puedan generar en aplicación de las normas de aislamientos posteriores, o aquellas generadas en proyectos que planteen aislamientos con dimensión superior a la exigida en la norma, o en espacios en donde éstos no se exijan, aplica la siguiente regulación:
 - No generar servidumbres de vista a una distancia menor a tres (3,00) metros.
 - Opciones de fachadas:
 - Utilizar materiales de acabados de fachada en las culatas, a efectos de aportar valor estético o paisajístico a la edificación y su contexto.
 - Generar murales y elementos artísticos con autorización previa del sector de la Administración Distrital correspondiente.
 - Configurar muros verdes relacionados con la sostenibilidad ambiental.
- En predios esquineros o medianeros cuyo lindero posterior corresponda total o parcialmente con el lindero lateral de su vecino, predios con fondo igual o menor de ocho (8,00) metros, o predios cuya geometría irregular no permita definir claramente la localización del aislamiento posterior, éste no se exige.
- En predios esquineros localizados en tipología continua, en los que se exige el aislamiento posterior, éste corresponde a un patio en la esquina interior del predio, cuya dimensión corresponde a la del aislamiento posterior exigido por la norma.
- En predios esquineros localizados en tipología aislada, en los que se exige el aislamiento posterior, éste corresponde a un patio en la esquina interior del predio, cuya dimensión corresponde a la del aislamiento lateral exigido por la norma.
- Las dimensiones mínimas del aislamiento posterior se establecen así:

J. SANZ MONTAÑO
ARQUITECTA



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-3-23-2127

DE

20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

Altura máxima de las edificaciones. Tratamiento de Consolidación: Mapas Nos. CU5.4.2 a CU-5.4.33.	Dimensión aislamiento metros	mínima posterior	del en
Hasta 3 pisos	3		
De 4 a 6 pisos	5		
De 7 a 9 pisos	6		
De 10 a 12 pisos	8		
De 13 a 15 pisos	10		
De 16 a 18 pisos	12		
De 19 a 22 pisos	14		
De 23 a 25 pisos	16		
De 26 a 28 pisos	18		
De 29 pisos o más	20		

4.2 AISLAMIENTOS Y EMPATES ENTRE EDIFICACIONES

Aplica a edificaciones aisladas entre sí en un mismo proyecto, en uno o varios lotes.

- Se exige a partir del nivel en que se proyectan las edificaciones aisladas.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
C



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

b) Se aplica como dimensión mínima para la totalidad del plano de fachada aislada única, con las siguientes excepciones:

- Ampliaciones en pisos superiores, en cuyo plano de fachada de la ampliación aplica la dimensión del aislamiento entre edificaciones para la altura máxima de la edificación, de acuerdo con el respectivo tratamiento.
- Los avances de fachada permitidos

c) Para todos los tratamientos, en edificaciones cuya dimensión de aislamiento entre edificaciones supere 6,00 metros, se permiten avances de fachada hasta en 0,50 metros.

Estos avances podrán utilizar hasta el 30% del área de la fachada sobre el aislamiento entre edificaciones

d) La proyección de estos avances sobre otros niveles de la edificación no cuenta como área construida.

e) Aplica con las siguientes Dimensiones:

Tratamiento	Proporción del aislamiento entre edificaciones
Consolidación	2/5 de la altura promedio en metros de las edificaciones que se aíslan. La dimensión de aislamiento no puede ser menor a 6.00 metros.

4.3 RETROCESO DE LAS EDIFICACIONES CONTRA VÍAS Y OTROS ESPACIOS PÚBLICOS.

a) La altura de las edificaciones, en su plano de fachada frente a espacio público, se regula así:

JUANA SANZ MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

DE

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

Distancia entre el paramento de construcción propuesto y el lindero del predio separado por espacio público (D)	Altura límite de fachada (A) Tratamiento de Consolidación
Menor o igual a 30 metros	2,5 veces la distancia entre el paramento de construcción propuesto y el lindero del predio separado por espacio público. $A=2,5D$
Mayor a 30 metros	No aplica

- b) A partir de la altura límite de fachada (A), se exige un único retroceso con dimensión mínima de 1/5 de la altura restante para alcanzar la altura máxima de la edificación. No se permite retroceso con dimensión inferior a cuatro (4,00) metros. Una vez calculadas la altura límite de fachada (A) y el retroceso correspondiente a la altura adicional que alcance la edificación, la dimensión de dicho retroceso podrá plantearse desde cualquier nivel inferior de la edificación.
- c) En los proyectos con más de una fachada frente a espacio público, se aplica la regulación aquí prevista a cada fachada, en función de la distancia (D).
- d) Para proyectos de costado completo de manzana o manzana completa, cuando se plantee el retroceso de fachada desde el nivel de acceso, el área libre resultante del retroceso debe corresponder a áreas privadas afectas al uso público, sujetas al cumplimiento de las normas de empates de antejardines, en los casos en que aplique.



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

4.1.3 Eliminación de aislamientos.

- a) Cuando un proyecto se realiza en un terreno producto de integraciones prediales, por englobe, por acuerdo entre diferentes propietarios de predios contiguos o cuando se presentan varios proyectos en una misma gestión, se pueden eliminar los aislamientos exigidos entre dichos predios, manteniendo los aislamientos contra predios vecinos. En ningún caso se permite la generación de culatas.

4.1.4 Patios.

- a) En las viviendas, solamente baños, cocinas y área de lavandería podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de patios.
- b) La dimensión mínima del lado del patio será de 1/3 de la mayor altura en metros de la edificación que enmarque el patio.
- c) Los patios que se proyecten deben plantearse desde el nivel donde comienzan las áreas de vivienda requeridas para el cumplimiento de la iluminación y ventilación.

5. ÁREA MÍNIMA PARA LA CONFIGURACIÓN ARQUITECTÓNICA Y ESPACIAL DE LA UNIDAD DE VIVIENDA.

El área mínima habitable para vivienda será la siguiente:

Tipo de vivienda	Área mínima habitable	Configuración y espacios mínimos	Estándar de metros cuadrados por habitación
Vivienda VIP y VIS. Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar NO VIS - VIP	36 metros cuadrados (m2)	Cocina, baño, dos cuartos de habitación, zona multifuncional para la reunión social, el trabajo y la actividad física	18 m2

A SANZ
MONTAÑO
JUANITA
SANCHEZ



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

- En todos los tratamientos urbanísticos, para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Social y Prioritario a que se refiere este Plan, el área mínima habitable de dichas unidades será de 42 metros cuadrados (m2).
- De acuerdo con el parágrafo 3 del artículo 384, cuando se desarrolle un numero de cuartos de habitación distinto al definido en la casilla de "Configuración y espacios mínimos", el área mínima de la vivienda debe ser la resultante de multiplicar el número de cuartos por el estándar de metros cuadrados por habitación, por lo cual debe inferirse que se permite plantear viviendas con un solo cuarto de habitación, siempre y cuando se respete el área mínima habitable por tipo de vivienda. En la siguiente tabla se ejemplifica la manera de determinar el área mínima habitable:

VIP y VIS, unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar NO VIS-VIP	
Numero de cuartos de habitación	Área mínima Habitable (m2)
1	36
2	36
3	54
4	72

- Cuando se generen unidades de vivienda que desarrollen un número distinto de cuartos de habitación a los definidos en el presente numeral, el área de la vivienda deberá ser la resultante de multiplicar el número de cuartos por el estándar de metros cuadrados de habitación definidos en cuadro anterior, sin que ésta sea menor al área mínima habitable por tipo de vivienda.

6. VOLADIZOS.

- Se permite voladizo en función del perfil vial.
- Se permite voladizo en pisos diferentes del primero.
- Se permite voladizo sobre áreas existentes de control ambiental de la malla vial arterial.
- No se permite la proyección de voladizo sobre cesiones públicas para parques y equipamientos, ni elementos de la Estructura Ecológica Principal.

A SANZ
CURADORA URBANA



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-3-23-2127

DE

20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

6.1. Dimensionamiento máximo de voladizos

Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente	Predios con antejardín, otras APAUP, o control ambiental existente	Predios sin antejardín
Menor o igual a 6,00 metros		No se permite
Mayor a 6,00 y hasta 10,00 metros	0,60 metros	0,60 metros

6.1 Empates de voladizos

En predios que colinden lateralmente con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones de tres (3) o más pisos, con voladizo diferente al reglamentario, se permite prever empate volumétrico con la altura y dimensión del voladizo existente, en una longitud horizontal de fachada no mayor a tres (3,00) metros, a partir de la cual se permite el voladizo reglamentario.

6.2 Manejo de voladizos

Las fachadas y culatas que se puedan generar en aplicación de las normas de voladizos, están sujetas a las directrices para el manejo de espacios privados afectos al uso público, establecidas en el artículo 128 del Decreto Distrital 555 de 2021, o normas que lo modifiquen o sustituyan.

MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-3-23-2127

DE

20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

CERRAMIENTOS.

7.1 Cerramientos contra retrocesos de zonas verdes y entre zonas libres comunales privadas y espacio público.

- Sin perjuicio de las normas aplicables a los antejardines y demás áreas privadas afectas al uso público, se permiten cerramientos con altura máxima de 3,00 metros, con elementos que garanticen como mínimo el 90% de transparencia.

7.2 Cerramientos contra predios colindantes.

- a) En predios no construidos, se permite el cerramiento con altura máxima de 3,00 metros sin obligación de transparencia. En este cerramiento no se incluye el área de antejardín reglamentario.
- b) En áreas de aislamientos laterales se permite el cerramiento con una altura máxima de 2,50 metros a partir del nivel del aislamiento, sin obligación de transparencia.
- c) En áreas de aislamiento posterior, se permite el cerramiento con altura máxima de 3,50 metros sin obligación de transparencia, salvo que se trate de colindancia contra zonas verdes.

7.2.1 Cerramientos en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, vías, parques y/o espacio público.

- a) En áreas de cubiertas, así como en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, predios vecinos, vías, parques y/o espacio público, se permite el cerramiento con una altura máxima de 1,80 metros, con elementos que garanticen como mínimo el 50% de transparencia.
- b) Estos cerramientos no cuentan dentro de la altura máxima de las edificaciones

7.2.2 Cerramientos temporales.

La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas. Se permite el

ARQ. JUANA
MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

cerramiento temporal con altura máxima de 2,50 metros sin obligación de transparencia. En este cerramiento se puede incluir el área de antejardín reglamentario.

7.2.3 Otros cerramientos

Los cerramientos correspondientes a equipamientos, pueden ser definidos en el marco de los estándares de calidad espacial previstos en el artículo 174 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Los cerramientos para los elementos de las estructuras y sistemas generales previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial se establecen en el Decreto Distrital 555 de 2021 y normas que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan.

8. OBLIGACIONES PARA GENERAR CONDICIONES DE SEGURIDAD Y RELACIONES DIRECTAS DE LAS FACHADAS CON EL ESPACIO PÚBLICO.

Se deberán proponer usos activos en los primeros pisos de las edificaciones las cuales se regirán por las disposiciones que se señalan a continuación:

1. Sobre vías de la malla vial arterial como mínimo en el 50% de la fachada del primer piso o del piso localizado en el mismo nivel del andén de cada edificación propuesta se debe destinar a:
i) equipamiento comunal privado, vivienda productiva y usos de comercio y servicios y/o usos dotacionales cuando la edificación se encuentre sobre los corredores de Metro, la red de corredores de transporte público masivo y/o la red férrea de integración regional; ii) cuando la edificación se encuentre sobre las demás vías de la malla vial arterial, se destinará a cualquiera de los usos permitidos. El área restante de fachada podrá ser destinada a equipamiento comunal privado incluyendo los accesos a la edificación.
2. Se deben proponer el equipamiento comunal privado, usos comerciales y de servicios y/o usos dotacionales o vivienda productiva como mínimo en un 30% de la fachada del primer piso o del piso localizado en el mismo nivel del espacio público.
3. Las zonas de cesión para espacio público peatonal y para el encuentro deberán localizarse de forma prioritaria contiguas a los accesos al proyecto y colindantes con el equipamiento comunal

JUANA SANZ MONTAÑO



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-3-23-2127

DE

20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

privado, usos comerciales y de servicios y/o usos dotacionales o vivienda productiva de los primeros pisos.

4. Para predios con dos o más fachadas sobre espacios públicos diferentes, aplica lo siguiente:

- Cuando las vías sean de diferente clasificación según la jerarquía y la sección vial, los usos de comercio y servicios y/o uso dotacional se deben proponer sobre la vía de mayor jerarquía y sección vial; en caso de plantearse en la esquina de la edificación, debe destinarse como mínimo el 30% del primer piso de una fachada a usos de comercio y servicios y/o uso dotacional, y en las demás fachadas como mínimo 6 metros sobre fachada deben ser destinados a estos usos. El acceso peatonal a estos usos se debe plantear sobre la vía de mayor clasificación.
- Cuando las vías sean de la misma clasificación según la jerarquía y sección vial, se permite proponer los usos de comercio y servicios y/o uso dotacional sobre cualquier vía, y en caso de plantearse en la esquina de la edificación, se debe destinar como mínimo el 30% del primer piso de una fachada a estos usos, y en la otra fachada, como mínimo 6 metros sobre fachada deben ser destinados a estos usos.
- Cuando el predio colinde con vía vehicular y espacio público de carácter peatonal, los usos de comercio y servicios y/o uso dotacional se deben plantear en la esquina de la edificación sobre ambos espacios públicos y el acceso peatonal se puede plantear sobre cualquiera de las dos fachadas. En este escenario, se debe destinar a usos de comercio y servicios y/o uso dotacional el 30% del primer piso de al menos una fachada y en la otra se debe garantizar como mínimo 6.00 metros sobre fachada de estos usos.

9. ESTACIONAMIENTOS.

Según lo dispuesto en el artículo 389 del Decreto 555 de 2021, según el área de actividad la exigencia de estacionamientos se rige por la siguiente tabla:

MONTAÑO
J



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

	EXIGIDO	OPCIONAL	
		% área máxima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio calculado sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos
Área de actividad	% área mínima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% área máxima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio calculado sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos
Proximidad	Exigencia mínima para los usos dotacionales, comerciales y de servicios que superen 4000 m2 de área sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos y para el uso residencial multifamiliar: 5%.	Hasta el 15%	Hasta el 10%

Nota: Los porcentajes (%) de áreas mínimas exigidas en la tabla anterior se encuentran incluidas dentro del área máxima permitida definida en la misma. Los porcentajes (%) de área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio son adicionales a los porcentajes de área máxima permitida.



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-3-23-2127

DE

20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

- En proyectos VIS y VIP sometidos al régimen de propiedad horizontal, los porcentajes de área mínima destinada a estacionamientos asociados a estos usos no podrá ser objeto de asignación al uso exclusivo de los propietarios de bienes inmuebles privados.
- Solo se permite el desarrollo de estacionamientos en superficie en proyectos en los que se destine más del 50% del área construida para el cálculo de estacionamientos a usos residenciales de vivienda tipo VIS y/o VIP que no impidan el desarrollo de fachadas activas o medidas de relaciones directas de las fachadas con el espacio público; o en aquellos proyectos en los cuales los estacionamientos se localicen en zonas que no colinden con espacio público, con zonas afectas al uso público y en zonas que no impidan el desarrollo de fachadas activas o medidas de relaciones directas de las fachadas con el espacio público.
- Los porcentajes (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos, no se incluyen dentro del índice de construcción para efectos del cálculo de pago de cargas urbanísticas y deben ser calculadas de manera diferenciada por cada uso desarrollado en el proyecto.
- La exigencia de estacionamientos se podrá cumplir utilizando diferentes tipos de parqueo automatizado, para lo cual la superficie de cada nivel de cupo de parqueo que se genere será considerada como parte del área destinada a estacionamientos.

9.1 ÁREA CONSTRUIDA DEL PROYECTO PARA EL CÁLCULO DE ESTACIONAMIENTOS⁶.

Para efectos del cálculo de los porcentajes (%) mínimos, máximos y adicionales de área destinada para estacionamientos, el área construida del proyecto equivale a la suma de la superficie de todas las áreas cubiertas, con exclusión de:

- Áreas cubiertas para la provisión de estacionamientos asociados a los usos urbanos.
- Áreas construidas de sótanos y semisótanos.
- Áreas destinadas al uso de servicios de parqueadero.

Cuando se desarrollen proyectos con mezcla de usos, para el cálculo de las áreas mínimas, máximas y adicionales establecidas en la presente sección, el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos debe hacerse por cada uso, el cual debe incluir el área privada definida para cada

⁶ Artículo 390 del Decreto 555 de 2021.



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

uno, y el porcentaje de las demás áreas del proyecto que sea equivalente a la participación de cada uso en las áreas privadas del mismo.

9.2 CUPOS OBLIGATORIOS PARA BICICLETAS Y OTROS VEHÍCULOS DE MICROMOVILIDAD⁷.

Buscando estimular la utilización de este tipo de vehículos, se considera obligatoria la disposición de cupos para bicicletas u otro tipo de vehículos de micro movilidad, así en un rango de:

- 1 cupo por cada 100 m² de área construida para los usos distintos al residencial.
- Para usos residenciales, se establece como mínimo la siguiente relación de cupos:
 - 1 estacionamiento por cada vivienda de hasta 80 m².
 - 2 estacionamientos por vivienda de más de 80 m² y hasta 120 m².
 - 3 estacionamientos por vivienda de más de 120m².
- El área construida utilizada para los cupos para bicicletas y otros vehículos de micro movilidad, así como para su infraestructura complementaria, no contará como área construida para efecto del cálculo de obligaciones urbanísticas.
- Las dimensiones de cupos para bicicletas y vehículos de movilidad unipersonal deberán seguir las recomendaciones de la guía de ciclo infraestructura para las ciudades colombianas o el documento que lo modifique o sustituya, y serán las que resulten necesarias acorde a las características del vehículo. Estos estacionamientos deben estar localizados en primer piso, en el primer sótano o sémisótano o en hasta un nivel superior, siempre y cuando se cuente con rampas y superficies de circulación para el tránsito de bicicletas.
- Los proyectos de uso comercial, industrial y de servicios que deban proveer más de 50 cupos para bicicletas, deberán cumplir con las condiciones para obtener el Sello de Oro en la calidad del servicio en el estacionamiento de bicicletas otorgado por la Secretaría Distrital de Movilidad
- El área destinada a la provisión de cupos para bicicletas y otros vehículos de micro movilidad no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

⁷ Decreto 603 de 2022



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-3-23-2127

DE

20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

9.3 CUPOS ACCESIBLES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD⁸.

- Todos los proyectos con estacionamiento abierto al público deberán destinar cupos accesibles para personas con discapacidad como mínimo el 2% del total de cupos de estacionamiento habilitados del proyecto, los cuales deben cumplir con las condiciones de configuración establecidas en el Decreto 555 de 2021, estar debidamente señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad y demás normas señaladas sobre accesibilidad en los estacionamientos por el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- En los casos en los cuales no hay exigencia mínima de área destinada a estacionamientos, se deberá generar mínimo un cupo de estacionamiento accesible para personas con discapacidad por cada 3.000 m² de área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos. En cumplimiento del artículo 62 de la Ley 361 de 1997, en ningún caso podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalado con el símbolo internacional de accesibilidad.
- El área destinada a la provisión de cupos accesibles para personas con discapacidad no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

9.4 ESTACIONAMIENTOS PREFERENCIALES PARA VEHÍCULOS DE CERO EMISIONES⁹.

- Todos los estacionamientos de acceso público, de entidades públicas y en los proyectos que desarrollen uso residencial, de comercio y servicios, dotacional e industrial en cualquier área de actividad deberán disponer de infraestructura de recarga y cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y de cero emisiones como mínimo del 2% del total de cupos de estacionamiento habilitados en el proyecto, sin que se provea menos de un (1) cupo de estacionamiento. Se deberán aumentar progresivamente este porcentaje de acuerdo con lo establecido en el artículo de preinstalaciones para la recarga de vehículos del Decreto 555 de 2021, para lo cual se deben seguir los lineamientos definidos en el Decreto Nacional 191 de 2021 o la norma que lo modifique adicione o sustituya, y demás normas aplicables a la materia.
- En los casos en los cuales no hay exigencia mínima de área destinada a estacionamientos, todos los proyectos deberán generar mínimo un cupo de estacionamiento preferenciales para

⁸ Decreto 603 de 2022
⁹ Decreto 603 de 2022

ARQ. JUANA
SANTANA



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-3-23-2127

DE

20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

vehículos de cero emisiones por cada 5.000 m² de área construida para el cálculo de estacionamientos. Cuando los proyectos tengan menos de 5000 m² de área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos, deben generar mínimo un cupo de estacionamiento preferenciales para vehículos de cero emisiones

- El área destinada a la provisión de cupos exigidos para vehículos cero emisiones no contarán en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

9.5 ESTACIONAMIENTOS EXIGIDOS SEGÚN NECESIDADES DE FUNCIONAMIENTO DE LOS USOS¹⁰.

- Adicionalmente a los cupos mínimos obligatorios mencionados, los equipamientos y los usos comerciales y de servicios deberán proveer cupos de estacionamientos y áreas al interior del predio de acuerdo con su necesidad de funcionamiento, tales como:
 - Cupos de estacionamientos de vehículos de carga, áreas de cargue y descargue y para la operación completa, en el marco de las acciones de mitigación aplicables.
 - Buses escolares.
 - Coche fúnebre.
 - Ambulancias
 - Vehículo de emergencias y/o bomberos
 - Vehículos de transporte público individual
- Estos estacionamientos deberán proveerse como parte integral del proyecto y podrán localizarse en el equipamiento comunal privado o en las áreas necesarias para cumplir con esta obligación a excepción de aquellas en las que su localización impida el desarrollo de fachadas activas, conforme con las disposiciones del Decreto 555 de 2021.
- El área destinada a la provisión de cupos exigidos según las necesidades de funcionamiento de los usos no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

¹⁰ Decreto 603 de 2022





REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

10. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.

10.1 Elementos del equipamiento comunal privado:

- a) Serán contabilizados como equipamiento comunal los antejardines, zonas verdes, plazoletas, áreas de acondicionamiento físico, salones comunales, áreas de estar, áreas de administración y baños públicos y comunales.
- b) Las áreas correspondientes a circulación vehicular, los cuartos de bombas o de mantenimiento, las subestaciones, los cuartos de basura y similares, depósitos, corredores y demás zonas de circulación necesarias para acceder a las unidades privadas no serán contabilizados como equipamiento comunal.
- c) El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.

10.2 Exigencia y destinación del equipamiento comunal privado.

No requerirán equipamiento comunal privado los proyectos con equipamientos que presten servicios sociales educativos.

Los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda que compartan áreas comunes, y los proyectos destinados a usos diferentes al residencial con más de 800 mts² de área construida salvo los proyectos con equipamientos que presten servicios sociales educativos, deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en la proporción y con la destinación que se señala a continuación. Cuando se planteen usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo se debe realizar sobre cada uno de los usos según la siguiente exigencia:

Exigencia mínima de ECP	
Tratamientos de Consolidación, Renovación Urbana y Mejoramiento Integral	Tratamiento de Desarrollo

Handwritten signature and stamp in purple ink.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

<p>Proyectos de vivienda VIS o VIP</p>	<p>Hasta 150 viviendas: 6,00 m2 por cada unidad de vivienda.</p> <p>Más de 150 viviendas: 8,50 m2 por cada unidad de vivienda, aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.</p>	<p>Hasta 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 6,00 m2 por cada unidad de vivienda.</p> <p>Más de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 8,50 m2 por cada unidad de vivienda, aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.</p>
<p>Proyectos de vivienda no VIS ni VIP</p>	<p>10 m2 por cada 80 m2 de <i>área construida en el uso.</i></p>	<p>15 m2 por cada 80 m2 de <i>área construida en el uso.</i></p>
<p>Usos diferentes al Residencial</p>	<p>10 m2 por cada 120 m2 de <i>área construida en el uso.</i></p>	<p>10 m2 por cada 120 m2 de <i>área construida en el uso.</i></p>

1. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.
2. Cuando se plantean usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo de ECP se debe realizar sobre el *área construida en el uso* para cada uno de los usos planteados.
3. Las normas sobre equipamiento comunal privado para el uso residencial en las categorías de Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios serán las adoptadas mediante reglamentación específica. Entre tanto, aplican las previstas en el presente Manual.
4. No se exigirá equipamiento comunal privado a los inmuebles con niveles de intervención 1, 2 y 3, regulados por las normas del tratamiento de Conservación.

JUANA SANZ MONTAÑO
 CURADORA URBANA 3



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-3-23-2127

DE

20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

A. Destinación del equipamiento comunal privado

Porcentaje mínimo del área de ECP exigida	Destinación del ECP
40%	Zonas verdes y recreativas en áreas libres
20%	Servicios comunales en áreas construidas
Restante	Puede destinarse a: estacionamientos para bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, para personas en condición de discapacidad, y sus áreas de maniobra.

1.3.1. Elementos del Equipamiento Comunal Privado ECP

Áreas que se pueden contabilizar como ECP	Áreas que no se pueden contabilizar como ECP
<ul style="list-style-type: none"> • Antejardines • Zonas verdes • Plazoletas • Áreas de disfrute para la comunidad • Áreas de acondicionamiento físico • Salones comunales • Áreas de estar • Áreas de administración y porterías • Baños públicos o comunales • Depósitos de uso común • El porcentaje restante de destinación de ECP (Ver CAP 1. 1.3.2., B. Destinación del equipamiento comunal privado) puede destinarse a: estacionamientos para 	<ul style="list-style-type: none"> • Áreas de estacionamientos y circulación vehicular • Cuartos de bombas o de mantenimiento • Subestaciones eléctricas • Cuartos de acopio • Depósitos privados • Áreas de circulación para acceder a las unidades privadas





REFERENCIA: 11001-3-23-0856

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-3-23-2127

DE

20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

bicicletas u otros vehículos de micro movilidad y para personas en condición de discapacidad, y sus áreas de maniobra.

11 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS¹¹.

11.1 Diseño de los conductos verticales de residuos – shuts, en nuevas edificaciones.

En las edificaciones nuevas en altura que utilicen conductos verticales o “shuts”, será obligatorio el uso de conductos de 3 ductos o lo que determine el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS, de modo que no se mezclen los residuos ya separados en la fuente, en su descarga por los conductos verticales.

- Todo nuevo ducto deberá contar con rejillas de ventilación que permitan el fácil escape del gas metano, evitando de esta manera potenciales explosiones por acumulación de esta sustancia.
- De no contar con conductos multiductos, se podrán clausurar los shuts para promover la correcta separación en la fuente de los residuos.
- De constatar la separación insuficiente o incorrecta de los residuos sólidos en las edificaciones en altura, podrá clausurar los conductos verticales en propiedad horizontal.

11.2 Acopio de residuos sólidos.

Toda nueva edificación deberá contar con espacios independientes para lograr la separación adecuada para entrega de los residuos aprovechables y no aprovechables, de tal manera que se pueda diferenciar el material conforme con los lineamientos de separación en la fuente que para el efecto expida el Distrito Capital.

Los cuartos o espacios definidos para tal fin deberán contar con una entrada independiente para los usuarios, con acceso directo a la vía para facilitar la recolección del prestador del servicio público de aseo o gestor de residuos sólidos. Para un adecuado acopio y presentación de los distintos tipos de residuos, al interior del predio, se debe cumplir con las siguientes especificaciones:

¹¹ Artículo 189 y 190 del Decreto 555 de 2021.



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

- a) Toda edificación deberá contar con espacios independientes en el primer piso para lograr la recolección y separación adecuada de los residuos aprovechables secos, residuos orgánicos, residuos no aprovechables, residuos peligrosos, y residuos de construcción y demolición.
- b) Dichos espacios deberán ser de fácil acceso para facilitar la recolección del prestador del servicio público de aseo o gestor de residuos.
- c) Tener ventilación natural y/o mecánica, punto de agua potable para lavado con su respectivo sifón.
- d) Las paredes deben ser en material lavable y que evite la acumulación de gérmenes, iluminación natural o artificial, sistema de prevención y control de incendios.
- e) Estar ubicado a una distancia mayor a 10.00 metros del tanque de almacenamiento de agua potable.
- f) En vivienda multifamiliar o comunitaria se debe garantizar que por cada 35 unidades de vivienda exista un cuarto de acopio con espacios separados para residuos sólidos no aprovechables, para residuos aprovechables y para residuos orgánicos cada uno con un área construida en el uso mínima de 1,50 m² más el área de operación y maniobra.
- g) En usos de comercio y servicios y dotacionales se deberá garantizar que, por cada 80,00 m² del área exista un cuarto de acopio con espacios separados para residuos sólidos y para residuos aprovechables, cada uno con un área mínima de 1,50 m² más el espacio de operación y maniobra.

Notas:

- Los usos de comercio y servicios y dotacionales con área mayor a 10.000 m² deberán cumplir con las condiciones para contenedores determinados por la entidad competente.
- Los usos de comercio y servicios incluidas las grandes superficies, y los usos dotacionales deben disponer de espacios físicos visibles a todos los usuarios y de fácil acceso para depositar los residuos separados de acuerdo con su naturaleza.
- En todo caso, toda infraestructura de separación en la fuente debe aplicarse y articularse con el Sistema de recolección selectiva y gestión ambiental que defina la autoridad ambiental competente.
- Los cuartos de acopio o de almacenamiento de residuos peligrosos deberán cumplir con lo previsto en el Decreto Único Reglamentario 1076 del 2015, o la norma que lo modifique o sustituya.
- La Secretaría Distrital de Ambiente realizará el seguimiento al cumplimiento de lo establecido en el presente numeral.

ARQ. JUANA
SANTANA



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

11.2.1 Acopio de residuos posconsumo, de manejo diferenciado o gestionados en modelos de responsabilidad extendida del productor, fabricante o similares.

Salvo las edificaciones con uso de vivienda unifamiliar y las unidades multifamiliares de hasta 30 unidades de vivienda, se deberá contar con puntos de acopio de residuos posconsumo, así:

- a) En uso residencial, un punto de mínimo 3.0 m², localizado en primer nivel cercano a la entrada peatonal.
- b) Para áreas del uso de comercio y servicios y dotacionales desde 600 m² y menores a 2500 m², un punto en primer nivel cercano a entrada peatonal, de mínimo 3.0 m².
- c) Para áreas del uso de comercio y servicios y dotacionales desde 2500 m² y menores a 5000 m², un punto en primer nivel cercano a entrada peatonal, de mínimo 4.0 m².
- d) Para áreas del uso de comercio y servicios y dotacionales desde 5000 m² y menores a 10000 m², un punto en primer nivel cercano a entrada peatonal, de mínimo 5.0 m².
- e) Para áreas del uso de comercio y servicios y dotacionales iguales o mayores a 10000 m², se un punto en primer nivel por cada dos entradas peatonales, cada uno de mínimo 5.0 m².
- f) El almacenamiento de productos post consumo y/o peligrosos en la industria debe cumplir con la normatividad vigente.

12. NORMAS DE ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO Y A LOS EDIFICIOS PARA LAS PERSONAS EN SITUACION DE DISCAPACIDAD:

Los proyectos de urbanización, de construcción y de intervención y ocupación del Espacio Público, deben contemplar en su diseño, las normas vigentes que garanticen, la movilidad y desplazamiento de las personas en situación de discapacidad, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997, los Decretos Nacionales 1660 de 2003 y 1538 de 2005 y aquellas que los complementen.

JUAN
SANTANA



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

13. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con el presente acto administrativo para la Urbanización, se sujetará en lo pertinente para su diseño, a las disposiciones previstas en la Cartilla del Espacio Público, la *Cartilla de andenes* (DECRETO 263 DE 2023.) y la *Cartilla de mobiliario urbano* (Decreto 603 de 2007) y demás normas que las modifiquen o complementen.

14. DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES:

De acuerdo con lo establecido en el DECRETO 263 DE 2023, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización se sujetarán a las siguientes reglas en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser construidos según las disposiciones del Anexo 5 Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos.
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de minusválidos, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) y resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de protección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicarán cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal.
- La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital requerirá licencia de intervención



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

y ocupación de espacio público expedida por la Secretaría Distrital de Planeación Distrital, Dirección del Taller del Espacio Público.

15. OTRAS NORMAS.

- **Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas de orden Distrital y Nacional vigentes que la regulen. Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005, Decreto 1077 de 2015, y aquellas que los complementen o modifiquen.
- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997, el Decreto 926 de 2010 - NSR-10, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- **Microzonificación sísmica:** Decreto 555 de 2021.
- **Buzones e hidrantes:** Decreto 1388 de 1976.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo de la ciudad.
- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995:** Artículo 604. El Acuerdo 20 de 1995 "Por el cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, se fijan sus políticas generales y su alcance, se establecen los mecanismos para su aplicación, se fijan plazos para su reglamentación prioritaria y se señalan mecanismos para su actualización y vigilancia" continuará rigiendo por un término de dos (2) años después de la expedición del presente Plan, salvo lo dispuesto en sus artículos 13 a 15 y 21 que quedan derogados a partir de la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por lo tanto, deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos K y J de la Ley 400 de 1997, NSR-10, y demás normas modificatorias o complementarias.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127 DE 20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.:** Resolución N° 113583 de diciembre 26 de 2014 del I.D.U.
- **Promoción y comercialización del proyecto.** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital No. 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda, y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.
- **Escrituración y entrega material de áreas de cesión al Distrito:** Decretos N° 845 de 2019 y No. 555 de 2021, en lo que no contravenga lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
- **Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL.** Se deberá dar cumplimiento a la Resolución CRC 4262 del 2013 del 30 de marzo de 2010, emitido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones "Por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-, que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones".

16. REMISION A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

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

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.,** Decreto 555 de 2021 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- **Entrega de zonas de cesión al Distrito Capital:** Decreto 845 de 2019 y Decreto 555 de 2021.

70

A SANZ
MONTAÑO
CURADORA URBANA 3



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-3-23-2127

DE

20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

CAPÍTULO III

DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL URBANIZADOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA

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

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

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 845 de 2019.
2. La obligación de ejecutar las obras de urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita al Distrito Capital, con destino a vías locales y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida, así:

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

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

3. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo con lo previsto en el Decreto 555 de 2021. Dicha obligación se deberá garantizar con la constitución de las pólizas por ejecución y estabilidad de las obras de

MONTAÑO
30



REFERENCIA: 11001-3-23-0856 11001-3-23-2127

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

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

4. En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que ese acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al Distrito Capital. Igualmente, se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de la vigencia de la licencia o cualquiera de sus modalidades.
5. Para acreditar la ocurrencia de la condición resolutoria, bastará la certificación expedida por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP- acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes, con base en la información que para el efecto suministren las entidades competentes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión, y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.
6. La primera copia auténtica que presta mérito ejecutivo de la escritura pública debidamente registrada, y los certificados de tradición y libertad de las matrículas inmobiliarias resultantes para las zonas de cesión, deberán ser remitidas al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP- o la entidad que haga sus veces, dentro de los diez (10) días siguientes a la inscripción en la Oficina de instrumentos públicos de Bogotá. (Artículo 16 Decreto 845 de 2019).
7. La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo.
8. Incluir en la Escritura de Constitución de la Urbanización el señalamiento de los metros cuadrados construidos efectivos, así como el número de unidades destinadas a Vivienda de Interés Prioritario que se encuentran en el proyecto arquitectónico, la cual debe inscribirse en cada uno de los folios de



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

matrícula inmobiliaria de los inmuebles destinados para tal fin y remitirse dentro de los cinco (5) días siguientes a su inscripción por el urbanizador a la Secretaría Distrital del Hábitat.

9. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el artículo 11 del presente acto administrativo, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.
10. Constituir las Pólizas de garantía para la ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo previstas para la urbanización.
11. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
12. Cumplir con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo modifiquen y/o complementen.
13. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen tanto la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
14. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.
15. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario No. 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
16. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional N° 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

DE

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

17. Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.
18. El diseño y la construcción de andenes en las vías locales por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar, deberá cumplir con las normas del Decreto 308 de 2018.
19. La presente Licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Distrito Capital, para lo cual deberá requerirse la correspondiente licencia de intervención y ocupación o excavación del espacio público expedida por la autoridad competente, de conformidad con lo que dispongan al respecto las disposiciones vigentes.
20. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, respecto a la identificación de las obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en el Decreto Nacional, en mención.
21. El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, el aviso deberá indicar el número de su prórroga.
22. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.

PARÁGRAFO 2. La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017.



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

ARTICULO 10º OBLIGACIONES RESPECTO A LA ANUENCIA DEL DADEP-PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO-

En virtud de la anuencia otorgada por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP, mediante el oficio N° 20232010151901, se incorporan las siguientes obligaciones para el titular de la licencia las cuales forman parte del documento citado:

El titular de la Licencia deberá, en coordinación con Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP, corregir o modificar la Escritura Pública N° 2597 del 06/08/2018, aclarada por medio de la Escritura Pública N° 4272 del 07/12/2018 de la Notaría 64 y/o adelantar las actuaciones que se consideren pertinentes para redistribuir y reconfigurar las zonas de uso público de conformidad con el proyecto que se aprueba con el presente acto administrativo.

El representante legal de la entidad que promueve el proyecto, así como los profesionales encargados de los diseños y la ejecución de las obras, serán los únicos legalmente responsables de lo estipulado en las cláusulas civiles penales y administrativas que esto conlleve, teniendo en cuenta que la firma de la Subdirectora e Registro Inmobiliario del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP, no se registra como titular responsable de las licencias ni de las obras de urbanismo.

ARTICULO 11º Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 9º del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral del mismo:

1. La solicitud del interesado de Licencia de Urbanización en la modalidad Reurbanización radicada bajo la referencia No. 11001-3-23-0856 del 23 de mayo de 2023.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijada en el predio.
3. Plano del Proyecto Urbanístico denominado **SANTA ISABEL RESERVADO**, aprobado bajo el número **CU3S91/4-03** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-3-23-0856 del 23 de mayo de 2023.
4. Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano -

JUANA SANZ MONTAÑO
ARQUITECTA
CURADORA URBANA 3



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-3-23-2127
DE

20 NOV 2023

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

5. Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de urbanización que se concede para el desarrollo denominado **SANTA ISABEL RESERVADO**, mediante el presente Acto Administrativo.

ARTICULO 12° CAUSALES DE PERDIDA 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.
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 el presente Acto Administrativo y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

76

JA SANZ
MONTAÑO
CURADORA URBANA 3



REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

DE

20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

ARTICULO 13° LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

1. 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.
2. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.
3. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
4. El derecho a cambio de Titular de la licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.
5. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTICULO 14. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

De conformidad con el numeral 2 del artículo 546 del Decreto 555 de 2021, la participación del Distrito en la plusvalía que genera su acción urbanística en los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación y renovación urbana y desarrollo, se recuperará con el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que se definen en el presente Plan.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0856

11001-3-23-2127

DE 20 NOV 2023

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SANTA ISABEL RESERVADO, identificado con nomenclaturas urbanas KR 65 165 10 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 1 (ACTUAL) / KR 65 164 A 02 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 (ACTUAL) / KR 65 165 30 IN 2 (ACTUAL) / KR 65 164 B 30 IN 3 (ACTUAL) / KR 65 164 B 02 (ACTUAL), localizados en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

ARTÍCULO 15° El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y contra el proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la 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

20 NOV 2023

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

Arq. Ruth Cubillos
Arquitecto

Ing. Tatiana Reviakina
Ingeniera

Abg. Alexandra Landeta
Abogada

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los

02 ENE 2024