



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001 02 ENE 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

**LA CURADORA URBANA 3 (P) DE BOGOTA, D.C.
ARQUITECTA RUTH CUBILLOS SALAMANCA**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, sus modificaciones y el Decreto Distrital 603 de 2023, y

CONSIDERANDO

1. Que las sociedades **VANEGAS RODRIGUEZ Y CIA S EN C EN LIQUIDACIÓN**, con NIT 830122299-1, representada legalmente por la señora ALICIA RODRIGUEZ DE VANEGAS, identificada con Cédula de Ciudadanía 20166715, **ISAZARA SAS**, con NIT 900135816-8, representada legalmente por el señor RICARDO RODRIGUEZ VANEGAS, identificado con Cédula de Ciudadanía 79157857, y **VALENTINA MANAGEMENT CORP** con NIT 807602, representada legalmente por la sociedad **DAYDREAM CORPORATE DIRECTORS INC**, propietarios del predio ubicado en la KR 90 149 96 (ACTUAL), identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-168416 y Chips AAA0131XPWW, solicitaron ante este despacho, mediante la referencia No. 11001-3-23-2054 del 27 de octubre de 2023, Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo para la urbanización denominada **CAYAMBE**, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en los Decretos Distritales 555 de 2021, y 603 de 2023, vigentes para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.
2. Que el Decreto Distrital 555 de diciembre de 29 de 2021, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C." establece en su artículo 594, numeral 1, "Las solicitudes de actos de reconocimiento y licencias urbanísticas en sus diferentes modalidades así como el reconocimiento de edificaciones existentes, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación en legal y debida forma, como lo establece el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, salvo que el interesado manifieste, de manera expresa y por escrito, que su solicitud sea resuelta con base en las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen y complementen".





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853.4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

ACTO ADMINISTRATIVO No.

11001-3-24-0001

DE 02 ENE 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CAYAMBE**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

3. Que el predio objeto de la solicitud de licencia, se localiza en la Unidad de Planeamiento Local (UPL 27), SUBA, Área de Actividad **Proximidad Receptora de Soportes Urbanos**, Tratamiento de **Desarrollo**, en Rangos de edificabilidad 4A y 4B.
4. Que el artículo 277 del Decreto Distrital 555 de 2021, antes citado, establece que para las zonas en área urbana que no requieren adelantar un Plan Parcial por tener un área neta inferior a 10 hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización directamente ante una Curaduría Urbana.
5. Que según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CAYAMBE** se localiza en zona de amenaza ALTA/MEDIA por movimientos en masa y en zona de amenaza BAJA por avenidas torrenciales.
6. Que según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CAYAMBE**, NO se localiza en zona de amenaza de inundación por desbordamiento, ni rompimiento de Jarillón y se encuentra en zona de amenaza BAJA por encharcamiento, lo cual no genera restricciones normativas según el Artículo 106 de POT.
7. El predio objeto de solicitud de licencia, cuenta con la Respuesta oficial RO-130575 y Concepto Técnico CT-9045 de IDIGER, según el cual "...**ESTUDIO DETALLADO DE AMENAZA Y RIESGOS POR PROCESOS DE REMOCIÓN EN MASA FASE II PROYECTO CAYAMBÉ, LOCALIDAD SUBA, BOGOTÁ D.C.**" radicado en su última solicitud el día 24 de octubre 2022, ...**CUBRE** la totalidad de los términos de referencia establecidos por el IDIGER en el marco en lo establecido en la Resolución 227 de 2006."
8. Que el predio objeto de solicitud de licencia, cuenta con plano topográfico No. de Radicación 20221095886 y Código de Sector 009212087007 del 03 de mayo de 2023, incorporados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital con oficio No. 2023EE25465 O 1 del 04 de mayo de 2023, el cual cuentan con área inferior a 10 hectáreas netas, por lo cual no requiere formular Plan Parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación de acuerdo a las normas contenidas en el artículo 279 del Decreto 555 de 2021.
9. Que el predio objeto el proyecto denominado **CAYAMBE**, se localiza en los Rangos de Edificabilidad **4A y 4B** según lo señalado en los mapas CU-5.4 y CU-5.4.2 a CU-5.4.33 adoptados mediante el Decreto 555 de 2021.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2054

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-24-0001 DE 02 ENE 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- Que, según el Artículo 284 del Decreto 555 de 2021, para la metodología de las obligaciones urbanísticas, se debe tener en cuenta la cesión o aporte de suelo para elementos de los sistemas locales y generales, la construcción y dotación de algunos de estos elementos y la destinación de porcentaje de suelo para la oferta de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritario.
- Que los Índices de Construcción, así como el número de pisos máximos para los rangos 4A y 4B, corresponden a:

RANGO DE EDIFICABILIDAD	Proyectos con VIS y VIP Superior al 75% del Índice Efectivo	Con obligación VIS y VIP en sitio	Sin obligación VIS y VIP en sitio	Con obligación VIS y VIP en sitio	
RANGO 4A	Índice de Construcción Resultante Índice de Ocupación Máximo ANU 0,10			3	3
RANGO 4B	Índice de Construcción Resultante Índice de Ocupación Máximo ANU 0,15			8	6

Nota: Un máximo del 5% del área ocupada en proyectos situados en predios con Rangos de edificabilidad 4A, 4B, 4C y 4D no se contabilizará para el cálculo del índice de ocupación, siempre que dicho porcentaje se utilice para la localización de equipamiento comunal privado, desarrollado como máximo en dos pisos.

- Que de conformidad con lo indicado en el plano urbanístico CU3S48/4-01 que se adopta mediante el presente Acto Administrativo, el **Índice de Construcción Efectivo (ICE)** del proyecto, corresponde a **0,98** (49066,61 m²) del Área Neta Urbanizable (A.N.U).
- Que, según lo anterior y a la propuesta presentada, y de conformidad con lo establecido en el artículo 285 del Decreto 555 de 2021 "**Calculo de la obligación de Cargas Generales en el tratamiento de Desarrollo**", los proyectos en tratamiento de desarrollo deberán aportar el equivalente en suelo calculado sobre el Área Neta Urbanizable, con destino a cargas generales, con el siguiente porcentaje, de acuerdo con el índice de construcción efectivo que se concrete en los proyectos:

3ILLOS

URADU
3ANO 3



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853.4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001

DE 02 ENE 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Con obligación VIS y VIP en sitio		Sin obligación VIS y VIP en sitio	
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	CARGAS GENERALES (% ANU)	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	CARGAS GENERALES (% ANU)
≤0,2	0%	≤0,2	0%
≤1,57	3%	≤1	10%
≤1,82	6%	≤1,25	13%
≤2,32	12%	≤1,75	19%
≤2,57	15%	≤2,00	22%
≤2,82	18%	≤2,25	25%

14. Que, para dar cumplimiento a lo anterior, el proyecto plantea un área de 1.500,88 m² correspondiente al 3% del Área Neta Urbanizable, de Carga General en el Parque Distrital Ecológico de Montaña Mirador de Los Nevados-Norte (Globo 2).
15. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 287 del Decreto 555 de 2021, el proyecto debe dar cumplimiento a la **Obligación de cargas locales asociadas a parques, plazas y plazoletas** aplicables al tratamiento de desarrollo de acuerdo con el índice de construcción efectivo que se concrete en los proyectos así:

Índice de Construcción	CESIÓN POR ANU			
	Con obligación VIS y VIP en sitio		Sin obligación VIS y VIP en sitio	
	Total, Obligación en Espacio Público	% Máximo a trasladar o compensar	Total, Obligación en Espacio Público	% Máximo a trasladar o compensar
≤1	17%	0%	22%	0%
≤1,25	23%	0%	28%	0%
≤1,75	34%	0%	39%	0%
≤2,00	39%	5%	44%	5%
≤2,25	45%	11%	50%	11%
≤2,50	50%	16%	NA	NA
≤2,82	57%	22%	NA	NA

16. Que, adicionalmente, el numeral 1.6.3. "Condiciones para las cesiones de espacio público



11001-3-24-0001 DE 02 ENE 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

en terreno inclinado" del Decreto 603 de 2022 "Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo 05 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos" del Decreto distrital 555 de 2021", establece que:

- Se permite la localización de cesiones públicas en suelos con pendiente superior al 25% y hasta el 45%; los suelos producto de procesos de urbanización con dicha condición se registrarán únicamente por las siguientes condiciones específicas:
 - A. La proporción con la que se debe cumplir será de una relación de 1 a 2, de manera que por 1 m² de parque a ceder se entregarán 2 m² en suelos con estas características, siempre y cuando estas áreas no hagan parte de los suelos clasificados de protección en el POT y en cumplimiento de las condiciones para espacio público en ladera.
 - B. Se deberá localizar de tal manera que el lado mayor del área a ceder colinde con las áreas útiles generadas por el proyecto urbanístico, no deberán ubicarse en las áreas de mayor pendiente de los predios a desarrollar y deberán estar ubicadas en lo posible, de manera longitudinal a las curvas de nivel, respondiendo a la topografía del terreno. (Ver ilustración 26)
 - C. La configuración geométrica de los globos de cesión podrá ser irregular dadas las condiciones topográficas del terreno; sin embargo, el lado menor del polígono no podrá ser inferior a 20 metros.
 - D. El diseño y construcción de las zonas de cesión para espacio público debe estar articulado a los espacios públicos colindantes y a la malla vial existente o proyectada.
 - E. Deberá adecuarse, conformando terrazas en los diferentes niveles del espacio público que permita generar áreas de encuentro al interior, garantizando un mínimo del 20% del área de las cesiones, o de cada globo de cesión, adecuadas para la permanencia de los usuarios.
 - F. Se debe garantizar el acceso peatonal en diferentes niveles de terreno a las cesiones públicas para parques que se localicen en ladera, así como la accesibilidad universal y libre circulación hacia las zonas con actividades, en todo caso, mediante la adecuación con senderos peatonales.





ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- G. Se debe aprovechar al máximo las condiciones topográficas del terreno con elementos de espacio público que se adecuen a esas condiciones, ejemplo mediante la utilización de rampas, escaleras, miradores, senderos, plazuelas, muros de escalar, muros verdes, huertas urbanas, y las demás soluciones que permitan el aprovechamiento de condiciones del espacio público
- H. Las áreas de cesión para espacio público en ladera se deberán entregar dotadas con las coberturas verdes, mobiliario e infraestructura para su disfrute y con las obras necesarias que aseguren su estabilización geomorfológica, la reducción y mitigación de riesgos, así como realizar el manejo de las aguas superficiales y subsuperficiales, respaldados por los estudios técnicos correspondientes. Dichas obras corresponden a obligaciones urbanísticas a realizar por parte del urbanizador.
17. Que, según las disposiciones contenidas en el artículo 287 del Decreto 555 de 2021 y el Literal A del numeral 15 del presente Acto Administrativo, el Proyecto Urbanístico denominado **CAYAMBE**, se le exige el cumplimiento de la cesión Obligatoria para parques, plazas y Plazolétas de la siguiente manera: **8.504,98 M2** equivalentes al 17% del A.N.U, y localización de **17.009,96 m2** equivalentes al 34,00 %, en proporción de cada metro (1 m2) exigido de parque a ceder se entregarán dos (2 m2).
18. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 290 del Decreto 555 de 2021 el proyecto debe prever con el destino a Equipamiento Comunal Publico correspondiente al 8% del área neta urbanizable, que para el proyecto en mención corresponde a 4002,34 m2.
19. Que el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CAYAMBE**, cumple con la obligación de prever como mínimo el 20% del área útil del proyecto para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritario VIP contemplada en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y De conformidad con el Artículo 295 del Decreto 555 de 2021, Cuando se opte por el cumplimiento de la obligación en el mismo proyecto, para que se entienda cumplida la obligación, su alcance se circunscribe a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda, a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos donde se localicen tales suelos, y a la **construcción de un área de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) cuyo índice de construcción mínimo corresponda a 0,8 sobre área neta urbanizable.**



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2054

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-24-0001 DE 02 ENE 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

20. Que, Según lo anterior el proyecto debe prever mínimo **8.004,69 m²** construidos en Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), correspondientes a un índice de Construcción de 0,8 sobre el Área Neta Urbanizable.
21. Que, el detalle de las Obligaciones Urbanísticas, así como su cumplimiento, se encuentran amojonadas, alinderadas e identificadas en el plano distinguido con el No. CU3S48/4-01, que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.
22. Que para efectos de la disponibilidad de servicios a que se refiere el artículo 2 de la Resolución 1025 de 2021, expedida por el ministerio de vivienda, Ciudad y Territorio, los interesados presentaron copia de los siguientes oficios que contienen las disponibilidades de servicios públicos:
 - Empresa de GAS NATURAL VANTI: Oficio N° CD-004942-2022 de fecha 05 de septiembre de 2022 y CD-007836-2023 de fecha 08 de noviembre de 2023.
 - Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica ENEL CODENSA S.A. No. 394357322 de fecha 26 de abril de 2023.
 - Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá. Oficio No. 3131003-S-2023-179718 de fecha 28 de julio de 2023.
23. Que los interesados manifiestan el conocimiento de la norma del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.
24. Que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el Folio de Matricula Inmobiliaria del mismo, no es exigible el pago de tal participación para la expedición de la licencia solicitada.
25. Que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, este Despacho comunicó del trámite a los vecinos colindantes del predio mediante oficios de fecha 30 de octubre, 3 y 17 de noviembre de 2023, y se realizó publicación en la página web de este despacho.
26. Que en cumplimiento a lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del presente





ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-24-0001

DE 02 ENE 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

trámite con radicado N° 11001-3-23-2054, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde vía pública y aportaron cuatro (4) fotografías de la misma con la información básica del proyecto el día 2 de noviembre de 2023.

27. Que en respuesta a la solicitud presentada por este despacho para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico **URBANIZACIÓN CAYAMBE**, objeto de aprobación mediante el presente Acto Administrativo, la Secretaria Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CU3S48/4-01**.
28. Que el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CAYAMBE**, 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 1076 de 2015 con sus modificaciones.
29. Que la presente solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CAYAMBE**, ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, Decreto Distrital 555 de 2021, Decreto 603 de 2022 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial y sus reglamentaciones, por lo cual se considera considerando procedente la solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico y la expedición de la Licencia de Urbanización.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana 3 (P) de Bogotá, D.C., Arquitecta RUTH CUBILLOS SALAMANCA,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Aprobar el Proyecto Urbanístico para la urbanización denominada **CAYAMBE**, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (actual), identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-168416 y Chip AAA0131XPWW, cuyos linderos y áreas están contenidos en el plano topográfico No. de Radicación 20221095886 y Código de Sector 009212087007 del 03 de mayo de 2023, incorporados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital con oficio No. 2023EE25465 O 1 del 04 de mayo de 2023, proyecto que se





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001

DE 02 ENE 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

encuentra contenido en el plano urbanístico radicado por el interesado mediante referencia 11001-3-23-2054, el cual se adopta mediante el presente acto administrativo en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 2. ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO

Adoptar como plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CAYAMBE**, distinguido con el número **CU3S48/4-01**, en un original, el cual reposará en este despacho y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad.

ARTÍCULO 3. DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

Conceder las sociedades VANEGAS RODRIGUEZ Y CIA S EN C EN LIQUIDACIÓN, con NIT 830122299-1, representada legalmente por la señora ALICIA RODRIGUEZ DE VANEGAS, identificada con Cédula de Ciudadanía 20166715, ISAZARA SAS, con NIT 900135816-8, representada legalmente por el señor RICARDO RODRIGUEZ VANEGAS, identificado con Cédula de Ciudadanía 79157857, y VALENTINA MANAGEMENT CORP con NIT 807602, representada legalmente por la sociedad DAYDREAM CORPORATE DIRECTORS INC, propietarios del predio ubicado en la KR 90 149 96 (ACTUAL), identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-168416 y Chips AAA0131XPWW, Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo para la urbanización denominada CAYAMBE.

La presente Licencia de urbanización se expide de acuerdo con los planos que contienen el Proyecto Urbanístico y la documentación que forma parte integral de la solicitud.

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

- **TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titulares de la Licencia a las sociedades VANEGAS RODRIGUEZ Y CIA S EN C EN LIQUIDACIÓN, con NIT 830122299-1, representada legalmente por la señora ALICIA RODRIGUEZ DE VANEGAS, identificada con Cédula de Ciudadanía 20166715, ISAZARA SAS, con NIT 900135816-8, representada legalmente por el señor RICARDO RODRIGUEZ VANEGAS, identificado con Cédula de Ciudadanía 79157857, y VALENTINA MANAGEMENT CORP con NIT 807602, representada legalmente por la sociedad DAYDREAM CORPORATE

LOS SA
ADOR
IO 3 (P)



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853.4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001

DE 02 ENE 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

DIRECTORS INC, propietarios del predio ubicado en la KR 90 149 96 (ACTUAL), identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-168416 y Chip AAA0131XPWW.

• URBANIZADOR RESPONSABLE

Establecer como constructor responsable de las obras de urbanización al Arquitecto **MARIO FERNANDO COMBARIZA ECHEVERRI**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.152.373 y matrícula profesional No. 25700-28448, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-3-23-2054.

▪ ARQUITECTO PROYECTISTA

Establecer como arquitecto proyectista al Arquitecto **MARIO FERNANDO COMBARIZA ECHEVERRI**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.152.373 y matrícula profesional No. 25700-28448, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-3-23-2054.

ARTÍCULO 5. La ejecución de las obras de urbanización correspondientes al Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION CAYAMBE** deberán realizarse dentro del plazo estipulado en los artículos 12 y 13 del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios públicos, vías y otros elementos del espacio público expedidas por las entidades competentes.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les corresponda, de los proyectos de redes de servicios públicos y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con establecido por la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano.
- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y la Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2054

ACTO ADMINISTRATIVO No. **11001-3-24-0001** DE **02 ENE 2024**

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

ARTÍCULO 6. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO

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

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO.

- Nombre.....**URBANIZACION CAYAMBE**
- Área Bruta.....**78328,30 m²**
- Área Neta Urbanizable.....**50029,29 m²**
- Folios de Matrícula Inmobiliaria.....**50N00168416**
- CHIP.....**AAA0131XPWW**

2. DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.

Terreno que cobija: El Área Neta Urbanizable del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION CAYAMBE**.

3. DE LOS CERTIFICADOS ACTUALIZADOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS SOBRE DISPONIBILIDAD DEFINIDA DE PRESTACIÓN DE LOS MISMOS

- Empresa de GAS NATURAL VANTI: Oficio N° CD-004942-2022 de fecha 05 de septiembre de 2022 y CD-007836-2023 de fecha 08 de noviembre de 2023.
- Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica ENEL CODENSA S.A. No. 394357322 de fecha 27 de abril de 2023.
- Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá. Oficio No. 3131003-S-2023-179718 de fecha 28 de julio de 2023.

Aparte de las consideraciones, condiciones y restricciones contenidas en los oficios citados, se debe cumplir con el Decreto 2981 de 2013, reglamentario de la Ley 142 de 1994, en todos los aspectos relacionados con la prestación de los servicios públicos, en particular con el servicio domiciliario de aseo.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853.4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-24-0001 DE 02 FNE 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

4. ESTRATO SOCIO-ECONOMICO PROVISIONAL: Cuatro (4)

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

ARTÍCULO 7. Para la metodología de las obligaciones urbanísticas, se debe tener en cuenta la cesión o aporte de suelo para elementos de los sistemas locales y generales, la construcción y dotación de algunos de estos elementos y la destinación de porcentaje de suelo para la oferta de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritario.

Según lo anterior y de conformidad con lo indicado en el plano urbanístico CU3S48/4-01 que se adopta mediante el presente Acto Administrativo, el **Índice de Construcción Efectivo (ICE)** del proyecto, corresponde a **0,98** (49066,61 m2) del Área Neta Urbanizable (A.N.U).

ARTÍCULO 8. CARGAS GENERALES (SOBRE AREA NETA URBANIZABLE)

De conformidad con lo establecido en el artículo 285 del Decreto 555 de 2021 "**Calculo de la obligación de Cargas Generales en el tratamiento de Desarrollo**", el proyecto plantea un área de 1.500,88 m2 correspondiente al 3% del Área Neta Urbanizable, de Carga General en el Parque Distrital Ecológico de Montaña Mirador de Los Nevados-Norte (Globo 2) así:

1. Área Bruta	78328,30 m2
1.1 Área Bruta Rango 4A.....	38913,03 m2
1.1 Área Bruta Rango 4B.....	39415,27 m2
2 Área de Reserva Forestal Parque Distrital Ecológico de Montaña-Mirador de Los Nevados Norte	28299,01 m2
2.1 Área de Reserva Forestal Parque Distrital Ecológico de Montaña-Mirador de Los Nevados-Norte (Globo 1)	26798,13 m2
2.2 Área de Reserva Forestal Parque Distrital Ecológico de Montaña-Mirador de Los Nevados-Norte (Globo 2)	1500,88 m2
3. Área Neta Urbanizable	50029,29 m2

ARTÍCULO 9. Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en este Acto Administrativo, se tendrá en cuenta la información contenida en el plano número **CU3S48/4-01** que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 2°.

JBILLOS





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2054

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-24-0001

DE 2 ENE 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

El Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN CAYAMBE, cuenta con el siguiente cuadro de áreas:

CARGAS LOCALES (PARQUES, PLAZAS, PLAZOLETAS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO), SOBRE AREA NETA URBANIZABLE

1.1 Área base para el cálculo de cesiones.....	50029,29 m2
1.2 Cesión para parque, plazas y plazoletas.....	17009,96 m2
1.3 Cesión para Equipamiento Comunal Publico.....	4002,34 m2
1.4 Cesión vías locales.....	4556,38 m2
1.5 Total Cesiones al Distrito.....	25.568,68 m2

ARTICULO 10. CUMPLIMIENTO OBLIGACION DE DESTINACION A VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP):

El porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado para el desarrollo de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) exigido se cumple de así:

ÁREA ÚTIL:

1.1 Área Útil total.....	24460,61 m2
1.2 Área Vivienda.....	18674,38 m2
1.3 Área VIP (Nota 1)	3734,88 m2
1.4 Área Útil Dotacional.....	5786,23 m2

Nota1: De conformidad con el Artículo 295 del Decreto 555 de 2021, Cuando se opte por el cumplimiento de la obligación en el mismo proyecto, para que se entienda cumplida la obligación, su alcance se circunscribe a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda, a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos donde se localicen tales suelos, y a la construcción de un área de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) cuyo índice de construcción mínimo corresponda a 0,8 sobre área neta urbanizable.

Según lo anterior el proyecto debe prever mínimo 8.004,69 m2 construidos en Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), correspondientes a un índice de Construcción de 0,8 sobre el Área Neta Urbanizable, así:

Ruth
ARQ. RUTH



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

ACTO ADMINISTRATIVO No. **11001-3-24-0001** DE **02 FNE 2024**

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CAYAMBE**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

CUMPLIMIENTO DESTINACION VIP		
AREA NETA URBANIZABLE VIP	10005,86	
ITEM	INDICE	M2
INDICE DE CONSTRUCCION MINIMO (VIP)	0,8	8004,69

El detalle de estas áreas está contenido en el plano número **CU3S48/4-01**, que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO 11. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

El Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CAYAMBE**, se regirá por las normas generales y específicas contenidas en los Decretos Distritales 555 de 2021 y 603 de 2021, y aquellas que los complementen, así:

I. ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN.

1. ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA:

Tratamiento: Desarrollo
Rango: 4A y 4B
Área de Actividad: Proximidad Receptora de Soportes Urbanos

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

Según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CAYAMBE** se localiza en zona de amenaza ALTA/MEDIA por movimientos en masa y en zona de amenaza BAJA por avenidas torrenciales.

El predio objeto de solicitud de licencia, cuenta con la Respuesta oficial RO-130575 y Concepto Técnico CT-9045 de IDIGER, según el cual "...ESTUDIO DETALLADO DE AMENAZA Y RIESGOPOR PROCESOS DE REMOCIÓN EN MASA FASE II PROYECTO CAYAMBÉ, LOCALIDAD SUBA, BOGOTA D.C." radicado en su última solicitud el día 24 de octubre 2022, ...**CUBRE** la totalidad de los términos de referencia establecidos por el IDIGER en el marco en lo establecido en la Resolución 227 de 2006."

ARQ. RUTH C...
UR



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001 02 ENF 2024
DE

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CAYAMBE**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CAYAMBE**, NO se localiza en zona de amenaza de inundación por desbordamiento, ni rompimiento de Jarillón y se encuentra en zona de amenaza BAJA por encharcamiento, lo cual no genera restricciones normativas según el Artículo 106 de POT.

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

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

El proyecto Urbanístico prevé una (1) Zona de Cesión Obligatoria para Parques, Plazas y Plazoletas (cargas locales), la cual se identifica como Cesión para Parques con un área de 17.009,96 m², correspondientes al 34.00 % del Área Neta Urbanizable.

Así mismo, se genera un (1) globo de Cesión para Equipamiento Comunal Público, con un área de 4005,34 m² correspondientes al 8% del Área Neta Urbanizable.

El área de cesión generada por el proceso de urbanización del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CAYAMBE**, se encuentra delimitada, deslindada, amojonada y acotada, siguiendo las normas contenidas en el presente Acto Administrativo según el plano número **CU3S48/4-01** y una vez ejecutado el proyecto, construida, dotada y entregada al Distrito Capital, por el urbanizador responsable, formará parte del Sistema de Espacio Público construido de la ciudad.

2. Normas para Parque, Plazas y Plazoletas (Cargas Locales).

La responsabilidad del diseño, construcción y dotación será del titular de la licencia y del urbanizador responsable. En cumplimiento de lo anterior, el diseño del área correspondiente a los parques recreativos del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CAYAMBE**, deberá ser coordinado de acuerdo con los lineamientos y especificaciones que determine el Departamento de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD), se debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los Artículos 121 al 132 de la Sección 1, Subcapítulo 1 del Capítulo 4 del Decreto Distrital 555 de 2021, así como en las disposiciones contenidas en el Decreto 072 de "Por el cual se reglamentan las disposiciones sobre espacio público del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones".



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853.4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001

DE 02 ENE 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Adicionalmente, según las disposiciones contenidas en el Decreto 603 de 2022, las cesiones para parques, plazas y plazoletas deben cumplir con los siguientes parámetros:

- A. Deberá conformar terrazas en los diferentes niveles del espacio público que permita generar áreas de encuentro al interior, garantizando un mínimo del 20% del área de las cesiones, o de cada globo de cesión, adecuadas para la permanencia de los usuarios.
- B. Se debe garantizar el acceso peatonal en diferentes niveles de terreno a las cesiones públicas para parques que se localicen en ladera, así como la accesibilidad universal y libre circulación hacia las zonas con actividades, en todo caso, mediante la adecuación con senderos peatonales.
- C. Se debe aprovechar al máximo las condiciones topográficas del terreno con elementos de espacio público que se adecuen a esas condiciones, ejemplo mediante la utilización de rampas, escaleras, miradores, senderos, plazoletas, muros de escalar, muros verdes, huertas urbanas, y las demás soluciones que permitan el aprovechamiento de condiciones del espacio público
- D. Las áreas de cesión para espacio público en ladera se deberán entregar dotadas con las coberturas verdes, mobiliario e infraestructura para su disfrute y con las obras necesarias que aseguren su estabilización geomorfológica, la reducción y mitigación de riesgos, así como realizar el manejo de las aguas superficiales y subsuperficiales, respaldados por los estudios técnicos correspondientes. Dichas obras corresponden a obligaciones urbanísticas a realizar por parte del urbanizador.

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

De conformidad con el literal a, numeral 2 del Artículo 176 del Decreto Distrital 555 de 2021, para los equipamientos nuevos la edificabilidad y volumetría se desarrollará en los siguientes términos:

“En equipamientos que se localicen en cesiones urbanísticas destinadas a equipamientos o usos dotacionales, área de actividad de Grandes Servicios Metropolitanos, manzanas completas, o en predios o globos de terreno superiores a



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2054

" 11001-3-24-0001

DE 02 ENE 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

5000 m2, la altura máxima será la resultante de aplicar las normas comunes a todos los tratamientos sobre volumetría del presente Plan".

III. SISTEMA VIAL

Las vías de carácter Local que hacen parte del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CAYAMBE**, distinguido con los **CU3S48/4-01**, que se aprueba y adopta mediante el presente Acto Administrativo, de conformidad con lo establecido en el oficio No. 2023EE25465 O 1 del 04 de mayo de 2023, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y las disposiciones contenidas en el Artículo 155 del Decreto 555 de 2021.

ACCESOS Y SALIDAS VEHICULARES DE LOS ESTACIONAMIENTOS.

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.
- 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.





ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-24-0001 DE 02 FNE 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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.
- 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.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853.4

REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001

02 ENE 2024
DE

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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.

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





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853.4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-24-0001 DE 02 ENE 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- 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 micro movilidad 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.
- 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





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001

DE 2 ENE 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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.

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

IV. NORMAS URBANÍSTICAS

De acuerdo al planteamiento urbanístico propuesto el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CAYAMBE**, contenido en el plano No. **CU3S48/4-01**, que se adopta con el presente Acto Administrativo, se determinan las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 555 de 2021.

1. USOS PERMITIDOS.

ILLOS S
URADOR
3ANO 3 (



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001

DE 02 ENE 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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

1.1. USOS PRINCIPAL:

VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS Y VIP (únicamente)

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD	
		PROXIMIDAD	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR (PERMITIDO)	P	25
		MA1	MA8
	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA HABITACIONALES CON SERVICIOS (PERMITIDO) (VER DECRETO 122 DE 2023)	P	1, 25
		MU2	MU3
		MA1	MA8
DOTACIONAL	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES		
	TIPO 1 (PERMITIDO)	NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA (MU)	
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8	
	TIPO 2 (PERMITIDO)	MU1 Y MU3	
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8	
TIPO 3 (PERMITIDO)	MU1, MU2 Y MU3		
	TIPO DE MITIGACIÓN		

SALAMANCA
Pacta



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001

02 ENE 2024
DE

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

AMBIENTAL MA1 Y MA8

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.		

Condiciones Específicas:

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".
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.

2.1 ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES (MA)¹.

Las acciones de mitigación de impactos ambientales corresponden a:

¹ Artículo 245 del Decreto 555 de 2021.

ALIANZA
P
A



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853.4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001 DE 2 ENE 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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.
2	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 licenciamiento por parte de los curadores urbanos, desde el momento expedición de normativas referidas en el Decreto 555 de 2021.

ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANÍSTICOS (MU)².

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

² Artículo 248 del Decreto 555 de 2021.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001

02 ENE 2024
DE

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

No.	Acción de mitigación	Condiciones Técnicas
		Condición de Localización
MU1	<p>Zonas de Transición.</p> <p>Construcción de áreas transición funcional entre el espacio público y el privado, destinado al tránsito y permanencia peatones, garantizando conectividad con la estructura urbana de la ciudad.</p>	<p>Para el uso dotacional, comercio y servicios – edificaciones nuevas: Esta zona transición deberá ser al aire libre, descubierta y al exterior, salvo en: B. edificaciones en tratamientos de renovación urbana; para estos casos, se podrá proponer una zona de transición al interior de la edificación, en el primer piso y garantizando únicamente, lo siguiente: 1. Aglomeración total de personas al interior de la edificación y 2. La no ocupación del espacio público para actividades derivadas de la edificación como colas, zonas de espera, puntos de control, etc. y 3. La libre circulación de peatones.</p>
		<p>Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas:</p> <p>El área de transición debe ser descubierta, salvo que se requiera cubrir parcialmente para efectos de la protección de los peatones máximo hasta el 30% del espacio de transición; dicha cubierta se debe construir con elementos livianos y transparentes como marquesinas o elementos similares. En todo caso, las luces permitidas entre los apoyos estructurales deberán ser las mínimas requeridas por el diseño estructural y debe generar una altura libre mínima de cinco (5) metros.</p>
		<p>Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas:</p> <p>El espacio de transición deberá localizarse de manera conexas y directa a los accesos y salidas peatonales de manera proporcional al peatonal que el acceso o salida genere.</p>

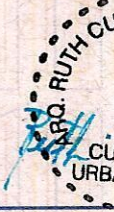
Handwritten signature and stamp: CURADORA URBANA 3



ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

		<p>Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas:</p> <p>El espacio de transición deberá localizarse de manera articulada en términos funcionales y formales con los elementos del espacio público circundante. Deberá tener acceso directo desde los elementos del espacio público. Para terrenos inclinados o proyectos con diferentes niveles se podrán utilizar soluciones en diferentes niveles, garantizando siempre el tránsito libre y funcional de personas entre el espacio público y el área de transición de manera funcional y accesible.</p> <p style="text-align: center;">Condición de Tamaño</p> <p>Para el uso dotacional - edificaciones nuevas:</p> <p>Uso dotacional, edificaciones nuevas y ampliaciones: El tamaño del espacio de transición, dependerá de la aplicación del indicador del 0,90 m² por peatón en momentos de mayor afluencia. El número de usuarios será determinado por el estudio de movilidad pertinente.</p> <p>Para el uso de comercio y servicios – edificaciones nuevas:</p> <p>El tamaño del espacio de transición, será el resultado del área que resulte mayor entre el 5% del área del uso propuesto o el 8% del área útil del predio en el uso.</p> <p style="text-align: center;">Condición Física</p> <p>Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas:</p> <p>Estas áreas de transición deberán cumplir</p>
--	--	--





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853.4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-24-0001 DE 02 FNE 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

	<p>con los lineamientos para plazoletas descritos en el capítulo de renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público, peatonal y para el encuentro</p>
	<p>Para el uso dotacional, comercio y servicios edificaciones nuevas:</p> <p>En el marco de la política de reverdecimiento de Bogotá, el espacio de transición podrá contemplar un diseño paisajístico que permita la implementación de elementos naturales (arborización y pradización), en un máximo del 20% de la superficie total del área de transición, según los criterios establecidos en el capítulo de renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público peatonal y para el encuentro. No obstante, esta zona de transición no deberá obstruir la aglomeración y tránsito libre de personas, el resto de la superficie, deberá ser dura, con un diseño unificado e integrado con el espacio público circundante, que garantice la continuidad visual, formal, funcional y de circulación a nivel del peatón con los elementos del espacio público circundante.</p>
	<p>Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas:</p> <p>El objetivo de esta área de transición es único y exclusivo para la aglomeración de usuarios dentro del predio y tránsito libre de peatones, por lo tanto, no se deberán realizar eventos, localización de estructuras móviles actividades complementarias al uso principal sobre estas áreas de transición. Debajo de estas áreas se pueden desarrollar sótanos</p>





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001

02 ENE 2024
DE

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

		<p>cumpliendo las normas para sótanos descritas en el Decreto 555 de 2021.</p> <p>Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas:</p> <p>Se podrán utilizar medidas de eficiencia del agua, como superficies permeables, adoquines ecológicos y demás elementos que permitan el almacenamiento y direccionamiento del agua lluvia, lo anterior, sin interrumpir el objetivo principal del área de transición en cuanto a la aglomeración de usuarios al interior del predio y tránsito libre de peatones.</p> <p>Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas:</p> <p>El área construida a licenciar, base del cálculo del área privada afecta al uso público, en licencias de construcción en la modalidad de ampliación, corresponde al área ampliada y en licencias de construcción en la modalidad de obra nueva corresponde a la totalidad del área a construir.</p>
MU2	<p>Andenes. Adecuación rehabilitación y/o construcción de andenes sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales, garantizando la fluidez, protección y continuidad de la movilidad activa (peatones y ciclo usuarios).</p>	<p>Condición Física</p> <p>Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le aplicable esta acción de mitigación – edificaciones nuevas para el uso residencial:</p> <p>Estas intervenciones deberán cumplir con lo establecido por el manual del espacio público para la movilidad descrito en el sistema de movilidad y cumplir con las condiciones y procesos descritos en el sistema de espacio público peatonal y para el encuentro, en lo referente a las licencias de intervención del espacio público.</p> <p>Para el uso dotacional, de comercio y</p>

SALAMANCA
Puth
(P)



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853.4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001

DE 02 ENE 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

		<p>servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas para el residencial:</p> <p>Estas intervenciones deberán garantizar la continuidad y conectividad entre los accesos de la construcción y/o espacio que desarrolla el uso y los elementos de la estructura funcional y del cuidado de la ciudad como parques, estaciones de transporte, equipamientos, comercios y servicios. El desarrollo de estos andenes deberá ser únicamente sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales.</p>
MU3	<p>Operación completa interior. Destinación de áreas operativas y funcionales para carga y descarga, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular, operación completa al interior de la edificación o espacio que desarrolla el uso, que no obstruya la función del espacio público.</p>	<p>Condición Física</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 residencial:</p> <p>En todo caso, durante el tiempo de operación del proyecto se debe garantizar el buen estado de las 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:</p> <p>La maniobra de los vehículos se deberá realizar dentro del predio, sin generar colas sobre el espacio público y/o vías públicas.</p> <p>Para el uso dotacional, de comercio y</p>



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001

02 ENE 2024
DE

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

	<p>servicios e industria, según el tipo que le aplicable esta acción de mitigación – edificaciones nuevas para el uso residencial:</p> <p>Los puntos de control de acceso y la capacidad de colas de vehículos que ingresan al estacionamiento de los espacios y/o edificaciones 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 aplicable esta acción de mitigación – edificaciones nuevas para el uso residencial:</p> <p>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:</p> <p>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>
--	---

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



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853.4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-24-0001 DE 02 ENE 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Los titulares del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CAYAMBE**, optaron por destinar el 20 % del área útil del proyecto equivalente a un área de 3.734,88 m² a Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) cumplimiento con lo establecido en el artículo 295 del Decreto 555 de 2021, el cual asigna un índice de construcción mínimo de 0.8 sobre el área neta urbanizable destinada a Vivienda de Interés Social Prioritario VIP, que equivaldrá a un área construida de 8004,69 m².

2.1 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 (m ²)	Cocina, baño, dos cuartos de habitación, zona multifuncional para la reunión social, el trabajo y la actividad física	18 m ²

- 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 **42.00** metros cuadrados (m²).
- De acuerdo con el parágrafo 3 del artículo 384, cuando se desarrolle un número 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 (m ²)
1	36
2	36

Handwritten signature
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
UR



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001

DE 02 ENE 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

3	54
4	72

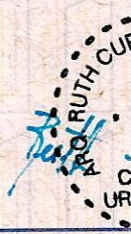
- Cuando se generen unidades de vivienda que desarrollen un número distinto de cuartos de habitación a los definidos en el presente numeral, el área de la vivienda deberá ser la resultante de multiplicar el número de cuartos por el estándar de metros cuadrados de habitación definidos en cuadro anterior,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

3. OTRAS NORMAS VOLUMETRICAS:

3.1 INDICE DE CONTRUCCION Y OCUPACIÓN: Los índices de ocupación y construcción corresponde a:

RANGO DE EDIFICABILIDAD	Proyectos con y VIP Superior 75% del Índice Efectivo	Con obligación y VIP en sitio	Sin obligación y VIP en sitio	Con obligación VIS VIP en sitio
RANGO 4A	Índice de Construcción Resultante Índice de Ocupación Máximo ANU 0,10 (1111,63 m2)			3 3
RANGO 4B	Índice de Construcción Resultante Índice de Ocupación Máximo ANU 0,15 m2 (5836,95 m2)			8 6

Nota: Un máximo del 5% del área ocupada en proyectos situados en predios con Rangos de edificabilidad 4A, 4B, 4C y 4D no se contabilizará para el cálculo del índice de ocupación, siempre que dicho porcentaje se utilice para la localización de equipamiento comunal privado, desarrollado como máximo en dos pisos.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853.4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001

02 FNE 2024
DE

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

3.2 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.	

3.3 RAMPAS PEATONALES Y ESCALERAS.

Las rampas peatonales y escaleras, presentan la siguiente regulación:

3 ILLOS

RADOR
ANO 3 (P)



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO.

REFERENCIA: NIT: 51.630.853.4
11001-3-23-2054

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-24-0001 DE 02 ENE 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Terreno	Sectores con antejardín y APAUP	Sectores sin antejardín
Plano	Se permiten rampas y/o escaleras al interior del <i>paramento de construcción reglamentaria</i> , 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 <i>paramento de construcción reglamentaria</i> .
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 predio, y pueden superar el porcentaje previsto.	Se permiten rampas y/o escaleras al interior del <i>paramento de construcción reglamentaria</i> .

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.

3.4 RAMPAS VEHICULARES.

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%.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

ACTO ADMINISTRATIVO No. **11001-3-24-0001** DE **02 ENE 2024**

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

3.5 ALTURA MÁXIMA EN METROS.

ALTURA MÁXIMA EN METROS: 145 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 usos	2,30	4,20

- 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. Cualquier otro elemento adicional

ALIANZA
Puedo
Hacerlo



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853.4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

ACTO ADMINISTRATIVO No.

11001-3-24-0001

DE 02 ENE 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

no señalado en este párrafo, se contabiliza como piso dentro de la altura máxima.

4 AISLAMIENTOS.

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

4.1 AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS VECINOS:

Se exige a partir del nivel de terreno o de empate con las edificaciones colindantes superiores a tres (3) pisos.

4.1.1 DIMENSIONES DE AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS VECINOS:

La dimensión mínima del aislamiento contra predios vecinos corresponde a 1/3 de la altura total en metros de la edificación propuesta. No se permite aislamiento contra predios vecinos con dimensión inferior a cuatro (4,00) metros.

4.2 EMPATES:

Se permite el empate volumétrico con edificaciones colindantes existentes superiores a tres (3) pisos. A partir del nivel de empate aplica el aislamiento contra predios vecinos, que corresponde a 1/3 de la altura total en metros de la edificación propuesta.

4.3 AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES:

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

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.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-24-0001 DE 02 ENE 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

4.4 DIMENSION DE AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES:

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

Tratamiento		Proporción del aislamiento entre edificaciones
Desarrollo	Rangos 1, 2, 3, 4A y 4B	1/3 de la altura promedio en metros de las edificaciones que se aíslan. La dimensión de aislamiento no puede ser menor a 6.00 metros.

4.5 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:

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

Red
ARQ. RUTH C
UR



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-24-0001 DE 02 FNE 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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 planteen 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.

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.

ARQ. RUTH C. UF



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001 DE 02 ENE 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

5. 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.

5.1. 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

5.2 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.

5.3 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.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853.4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001

DE 02 FNE 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

6. CERRAMIENTOS.

6.1 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.

6.2 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.

6.3 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

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

SALAMANCA
Febrero



11001-3-24-0001

DE 02 ENE 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

6.5 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.

7. 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 registrarán por las disposiciones que se señalan a continuación:

- 7.1 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.
- 7.2 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.
- 7.3 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 privado, usos comerciales y de servicios y/o usos dotacionales o vivienda productiva de los primeros pisos.
- 7.4 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



11001-3-24-0001 02 ENE 2024
DE

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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.

8. 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:

Área de actividad	EXIGIDO		OPCIONAL
	% 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 sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos

Handwritten signature



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001

DE 02 ENE 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Proximidad Receptora de Soportes Urbanos	Exigencia mínima para usos dotacionales, comerciales y de servicios que superen 4000 m2 de área sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos: 5% y para el uso residencial multifamiliar VIS/VIP: 6%.	Hasta el 20%	Hasta el 15%
--	---	--------------	--------------

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.

- 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.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853.4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001

DE 02 ENF 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- 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.

8.1 ÁREA CONSTRUIDA DEL PROYECTO PARA EL CÁLCULO DE ESTACIONAMIENTOS³.

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 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.

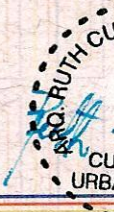
8.2 CUPOS OBLIGATORIOS PARA BICICLETAS Y OTROS VEHÍCULOS DE MICROMOVILIDAD⁴.

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.

³ Artículo 390 del Decreto 555 de 2021.

⁴ Decreto 603 de 2022





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001

DE 2. ENE 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- 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 semisótano 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.

8.3 CUPOS ACCESIBLES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD⁵.

- 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 señalizado 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.

⁵ Decreto 603 de 2022



11001-3-24-0001

02 ENE 2024
DE

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

8.4 ESTACIONAMIENTOS PREFERENCIALES PARA VEHÍCULOS DE CERO EMISIONES⁶.

- 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 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.

8.5 ESTACIONAMIENTOS EXIGIDOS SEGÚN NECESIDADES DE FUNCIONAMIENTO DE LOS USOS⁷.

- 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

⁶ Decreto 603 de 2022
⁷ Decreto 603 de 2022



ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- 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.

9. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.

9.1 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.

9.2 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:



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853.4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001

DE 2 ENE 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Exigencia mínima de ECP	
Tratamientos de Consolidación, Renovación Urbana y Mejoramiento Integral	Tratamiento de Desarrollo Integral
Proyectos de vivienda VIS o VIP	Hasta 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 6,00 m2 por cada unidad de vivienda.
Proyectos de vivienda no VIS ni VIP	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.
Usos diferentes al Residencial	15 m2 por cada 80 m2 de área construida en el uso.
	10 m2 por cada 120 m2 de área construida en el uso.

1. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes 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.
4. 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.
5. 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.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001

DE 02 ENE 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

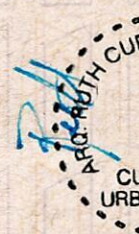
Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable 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.

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





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853.4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-24-0001 DE 02 ENE 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

10. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS⁸.

10.1 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.

10.2 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:

- 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.

⁸ Artículo 189 y 190 del Decreto 555 de 2021





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001 DE 02 ENE 2024
ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- 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.

10.2.1 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:



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853.4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001

DE 02 ENE 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- 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.

11. 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.

12. 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.

13. DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES:

ALAMARCA
Puedo



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-24-0001 DE 2 ENE 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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

14. 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.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853.4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001

02 ENE 2024
DE

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- **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.
- **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 072 de 2023 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.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-24-0001 DE 02 ENE 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- **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”.

15. 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.

CAPÍTULO III

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

ARTÍCULO 12. 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 CAYAMBE**, 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 072 de 2023.
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





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853.4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

ACTO ADMINISTRATIVO No.

11001-3-24-0001

02 ENE 2024
DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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 072 de 2023 y el Decreto 555 de 2021, en especial lo previsto por los artículos 18 y 31 del Decreto 072 de 2023.

4. De conformidad con el artículo 31 del Decreto 072 de 2023 "El término, las condiciones y los plazos para la entrega material del suelo de cesión correspondiente a obligaciones urbanísticas se determinarán en el instrumento de planeación respectivo o la licencia urbanística.

En todo caso, si durante la vigencia o plazo que establezca el respectivo instrumento de planeación o durante la vigencia de la licencia de urbanización o dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de su vencimiento o ejecución, el propietario o urbanizador no ha radicado la solicitud de entrega ante la entidad competente, ésta le requerirá mediante oficio el cumplimiento de la obligación de entrega material y titulación del suelo correspondiente a obligaciones urbanísticas. El propietario o titular de la licencia contará con un término de quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de recibo del respectivo requerimiento para realizar dicha entrega.

Una vez transcurrido el término señalado en el inciso anterior desde la realización del requerimiento sin que el propietario comparezca ante la entidad a realizar la entrega del suelo correspondiente a obligaciones urbanísticas dentro del plazo señalado, la entidad competente iniciará las acciones administrativas señaladas en el presente decreto y las demás administrativas o judiciales correspondientes".

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





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-24-0001

DE 02 ENE 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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

6. Incluir en la Escritura de Constitución de la Urbanización el señalamiento de los metros cuadrados construidos efectivos, así como el número de unidades destinadas a Vivienda de Interés Prioritario que se encuentran en el proyecto arquitectónico, la cual debe inscribirse en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles destinados para tal fin y remitirse dentro de los cinco (5) días siguientes a su inscripción por el urbanizador a la Secretaría Distrital del Hábitat.

7. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el Artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Artículo 9 del presente acto administrativo, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.

8. Constituir las Pólizas de garantía para la ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo previstas para la urbanización, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 18 del Decreto 072 de 2023. La vigencia de las garantías deberá ser de cinco (5) años y el valor asegurable será correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras realizadas en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable.

9. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.

10. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen tanto la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

11. Mantener en la obra la Licencia y el plano urbanístico aprobado y exhibirlo cuando sean requeridos por autoridad competente.

12. 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.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853.4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001
ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 2 ENE 2024

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

13. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional No. 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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 límite 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.

18. 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.

19. 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. 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.

SALAMANCA
Distrito



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001

02 ENE 2024
DE

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

ARTICULO 13. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION

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

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

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud, diligencia que debe ser realizada en un término no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la referida solicitud.

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

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

En el evento que dentro de los dos (2) meses siguientes a la solicitud de inspección para la entrega material de las áreas de cesión por parte del titular de la licencia, la entidad municipal o

AMANCA
JUAN SANZ MONTAÑO



11001-3-24-0001 DE 2 ENE 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público no realice la inspección o en aquellos en que de manera injustificada se dilate la recepción de las áreas con destino al espacio público, se dará aviso a las instancias competentes con el objeto que se adelanten las investigaciones pertinentes.

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

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

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

ARTÍCULO 14. Para todos los fines legales las obligaciones del titular, urbanizador responsable y constructor responsable de las obras de urbanismo del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN CAYAMBE**, enumeradas y descritas en los artículos anteriores del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte del mismo:

- a) La solicitud del interesado de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, radicada bajo la referencia, 11001-3-23-2054.
- b) Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijada en el predio.
- c) Plano del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN CAYAMBE** aprobado bajo el número **CU3S48/4-01** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-3-23-2054.
- d) Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
- e) Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 845 de 2019 o las normas que la derogue, complemento o sustituya.
- f) 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 **URBANIZACIÓN CAYAMBE**, mediante el presente Acto Administrativo.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001

02 ENE 2024
DE

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- g) Los oficios sobre disponibilidad de servicios para la totalidad del predio:
- Empresa de GAS NATURAL VANTI: Oficio N° CD-004942-2022 de fecha 05 de septiembre de 2022 y CD-007836-2023 de fecha 08 de noviembre de 2023.
 - Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica ENEL CODENSA S.A. No. 394357322 de fecha 27 de abril de 2023.
 - Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá. Oficio No. 3131003-S-2023-179718 de fecha 28 de julio de 2023.
- h) Un (1) plano urbanístico en papel de seguridad.
- i) Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia, y contenidos en las normas vigentes aplicables al proyecto urbanístico aprobado.

ARTICULO 15. 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





11001-3-24-0001

DE 02 ENE 2024

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencia contenidas en el presente Acto Administrativo y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

ARTICULO 16. 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 17. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

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

RUTH C
E



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4
REFERENCIA: 11001-3-23-2054

11001-3-24-0001

02 FNF 2024
DE

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION CAYAMBE, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 90 149 96 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

ARTÍCULO 18.

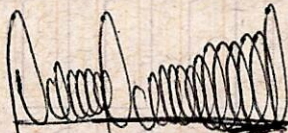
La presente resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, en concordancia con la Ley 1437 de 2011, y contra ella proceden los recursos de reposición ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá, D.C y el de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en el acto de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, con el lleno de los requisitos establecidos en el Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los

02 ENE 2024


CURADOR
URBANO 3 (P)
Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
Curadora Urbana 3 (P) de Bogotá D.C.



Arq. Luisa Fernanda Moreno Diaz.
Arquitecto


Arq. Juana Sanz Montano
Coordinadora



Ing. Tatiana Reviakina
Ingeniera


Abg. Alexandra Landeta
Abogada

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los

11 ENE 2024



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

