



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

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

En uso de sus facultades legales, en especial las que le confieren las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017, el Decreto Distrital 670 de 2017, y

CONSIDERANDO

1. Que los señores **HENRY EDUARDO BEJARANO MORENO, JAIME ADEODATO BEJARANO MORENO, RICARDO AUGUSTO BEJARANO MORENO, GERMAN ERNESTO BEJARANO MORENO, JOSE LUIS BEJARANO MORENO, SEBASTIAN BEJARANO MORENO, JUAN DAVID SCLAFANI BEJARANO, VIVINA SCLAFANI BEJARANO, DANIELA BEJARANO SCLAFANI y JOHNNY FELIPE ESPITIA RIVERA**, identificados con cedula de ciudadanía No. 19.064.519, 17.193.435, 79.143.374, 79.149.898, 79.494.476, 1.000.179.446, 80.134.563, 53.178.866, 1.020.801.158 y 1.019.071.224 respectivamente, propietarios de predio ubicado en la CL 169 A 52 07 (ACTUAL), con CHIP AAA0128OKEP, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 050N00232213, de la Urbanización **CONJUNTO RESIDENCIAL LOS PORTALES DEL NORTE II**, de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., solicitaron ante esta Curaduría Urbana mediante radicación No. 11001-3-23-1704 del 15 de septiembre de 2023, Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización.
2. Que el predio objeto de solicitud cuenta con Plano Topográfico identificado con No. S10/1-103 del 30 de noviembre de 2001, expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.
3. Que el predio objeto de solicitud cuenta con planos urbanísticos S10/4-A, S10/4-B, S10/4-C, aprobados mediante Resolución No. 056 de 1974 "por la cual se reglamenta la parcelación La Britalia y se establecen sus normas que la reglamentan".
4. Que los interesados aportaron concepto técnico con numero de Referencia: 1-2006-23941 A/ 3-2006-05510 del 26 de mayo de 2006 expedido por la por el Departamento Administrativo de



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

Planeación Distrital.

5. Que, según el Decreto Distrital 555 de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C." el predio se encuentra localizado en la UPL 8 BRITALIA en tratamiento de Consolidación, Área de Actividad Proximidad Generadora de Soportes Urbanos.
6. Que de conformidad con lo indicado en el plano No. 8 de la UPL Britalia, el predio objeto de solicitud se encuentra identificado como un predio de "EQUIPAMIENTOS".
7. Que de acuerdo al ámbito de aplicación del Artículo 175 del Decreto 555 de 2021 "Permanencia y desarrollo del suelo dotacional", *Se entienden permanentes en suelo urbano, el área de funcionamiento y prestación del servicio de los equipamientos que cumplan alguna de las siguientes condiciones:*

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

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

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

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

8. Que en el predio original, objeto de licencia de Urbanismo en la Modalidad de Reurbanización, se desarrolló el equipamiento Colectivo Educativo de **ESCALA ZONAL**, Tipo plantel Educativo denominado **Colegio Liceo Moderno Campestre** y en vigencia del Decreto 190 de 2004, hacía parte de la UPZ 18-BRITALIA y en la Plancha No 1 de 2 de "usos permitidos" así como en la Plancha 2 de 2 de "edificabilidad permitida de la citada UPZ, se encontraba identificado en su totalidad al uso Dotacional, sin embargo a luz de las disposiciones contenidas en el numeral 1 del Artículo 175 del Decreto 555 de 2021 la permanencia aplica únicamente a



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

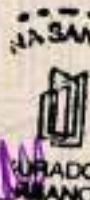
DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

dotaciones de escala urbana y metropolitana en el ámbito de aplicación de las normas urbanísticas del Decreto 190 de 2004, de acuerdo a las siguientes determinantes establecidas en el Plan Maestro:

Escala Urbanística de los Equipamientos Educativos - Decreto 445 del 2006				
CRITERIO	VARIABLE	RANGOS	PUNTAJES	PORCENTAJE DE PONDERACIÓN
GRADO DE ACCESIBILIDAD	TIPO DE VÍA SOBRE LA QUE SE LOCALIZA EL ACCESO VEHICULAR AL EQUIPAMIENTO	V0 - V1 - V2	100	35%
		V3 - V3E - V4 - V5 (Malla Vial Intermedia)	75	
		V6 - V7 (Malla Vial Local)	25	
TAMAÑO DEL LOTE PARA LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA	ÁREA BRUTA DEL LOTE ESTABLECIDA A PARTIR DE SU MÁXIMA CAPACIDAD A ESTÁNDARES PLAN MAESTRO	Rango 3 (> 18.000 M2)	100	35%
		Rango 2 (entre 12.500 hasta 17.999 M2)	60	
		Rango 1 (< 12.499 M2)	20	
CUPOS (PEE) POR JORNADA MÁXIMA	CUPOS (PEE) QUE ESTÁ EN CAPACIDAD DE ATENDER DE ACUERDO A LOS ESTÁNDARES FIJADOS POR EL PLAN MAESTRO	Rango 1 (> 2990 Estudiantes)	100	30%
		Rango 2 (entre 1590 hasta 2499 Estudiantes)	80	
		Rango 3 (< 1499 Estudiantes)	20	

Predio Moderno	Puntaje	Porcentaje de participación	Puntaje
Grado de Accesibilidad (Tipo de vía sobre la que se le localiza el acceso vehicular al equipamiento)	25	35%	8,75
Tamaño del lote para la Institución Educativa (Área bruta del lote establecida a partir de su máxima capacidad a estándares plan maestro)	80	35%	28,00
Cupos (PEE) por Jornada Máxima (Cupos que está en capacidad de atender de acuerdo a los estándares fijados por el plan maestro)	20	30%	6,00
	125	100%	42,75





REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

El puntaje total obtenido por el predio del Colegio Liceo Moderno Campestre, según los criterios definidos, corresponde 42,75 el cual, según el parágrafo 2 del artículo 34 del Decreto Distrital 449 de 2006 define que estamos frente a un predio dotacional de escala **ZONAL**.

9. Que así mismo, respecto a las normas anteriores al Decreto Distrital 619 de 2000, el predio objeto de licencia de encuentra señalado con el código de zonificación Tratamiento Conservación Urbanística, Zona Residencial General con Continuidad de Norma (C/ RG/ CN).
10. Que, según lo anterior, el predio de la solicitud, **No** se encuentra enmarcado dentro de ninguna de las condiciones descritas anteriormente para mantener la Permanencia y desarrollo del suelo dotacional de conformidad con el Artículo 175. "Permanencia y desarrollo del suelo Dotacional" del Decreto 555 de 2021, teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto **el predio no se considera como un predio Dotacional Permanente.**
11. Que, en desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, el Decreto 555 de 2021 establece las condiciones para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento territorial, considerando la relación que existe entre la autorización de mayores aprovechamientos urbanísticos y las necesidades colectivas de suelo y de recursos.
12. Que de conformidad con el numeral 2 del artículo 546 del Decreto 555 de 2021, la participación del Distrito en la plusvalía que genera su acción urbanística en los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación y renovación urbana y desarrollo, se recuperará con el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que se definen en el presente Plan.
13. 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 Matrícula Inmobiliaria del mismo, no es exigible el pago de tal participación para la expedición de la licencia solicitada.
14. Que, respecto a la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 3° del Decreto 2218 de 2015, señala:



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

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

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

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

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

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

15. Que el predio denominado "PACTUM BRITALIA" se enmarca dentro de las condiciones para adelantar un nuevo proceso de urbanización mediante Licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización por formar parte de una licencia de urbanismo definida en los Planos de Loteo S10/4-A, S10/4-B y S10/4-C, correspondiente a HACIENDA BRITALIA en la Localidad de Suba, por estar rodeado de predios Urbanizados y desarrollados y por requerir una redefinición del espacio público existente en el marco de las obligaciones urbanísticas del



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917
DE

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

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

f. Los costos asociados a los estudios y la ejecución de obras de mitigación de los suelos que tengan la obligación de sanear pasivos ambientales, suelos contaminados y/o afectados por actividades mineras y desarrollar acciones de mitigación derivadas de impactos ambientales.

g. Los costos asociados a la política de moradores y actividades productivas, y la participación ciudadana promovida por el presente Plan.

h. Los costos asociados a la formulación y gestión de planes parciales y demás instrumentos que desarrollen el reparto de cargas y beneficios.

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

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

20. Que para los proyectos que superan el índice de construcción base (IC Base) de 1,3, el artículo 317 del Decreto 555 de 2021 define el cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público, para proyectos que se desarrollen bajo las condiciones del tratamiento de consolidación, calculando el área a ceder en m² de suelo, teniendo en cuenta el rango de índice de construcción efectivo (ICe) en suelo según la siguiente tabla:

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

ARQ. J. SANZ MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

$3 < ICe \leq 4$	10%
$ICe > 4$	15%

21. Que el Índice de Construcción Efectivo (ICE) al que puede acceder el proyecto se concretará en la Licencia de Construcción según procedimiento establecido, una vez se dé cumplimiento a las demás cargas urbanísticas previstas de los artículos de 317, 318, 320 y 322 del Decreto 555 de 2021.
22. Que para el cálculo de la obligación total para el proyecto se tiene en cuenta el "área de terreno válido para el cálculo de obligaciones" correspondiente a 12.483,15 m² y el Porcentaje para el cálculo de la obligación, de acuerdo con el rango de índice de construcción (máximo) efectivo (ICe) en suelo de acuerdo a la tabla, (15%) corresponde a 1.872,47 m² de obligación.
23. Que de conformidad con los numerales 1 y 2, del artículo 318 del Decreto 555 de 2021 establece las formas del cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público, así:

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

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





REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917
DE

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

2. Pago compensatorio en Dinero (PD).

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

24. Que Según lo anterior, el área de terreno válida para el cálculo de cargas urbanísticas de espacio público en sitio una vez descontadas las áreas de Reserva Vial Intermedia, corresponde a **12.483,15 m2**, donde el predio puede concretar un índice de construcción efectivo de **ICe > 4**, la carga urbanística para este rango de edificabilidad efectiva, equivalente al **10%** de carga de espacio público en sitio, es de **(1.248,32 m2)** proponiendo en interesado **(1.248,62 m2)** y el **5%** (**624,16 m2**) restante deberá cumplirse por medio del Pago compensatorio en Dinero de conformidad con el numeral 2 del artículo 318 del Decreto 555 de 2021.
25. Que, para el cumplimiento de las obligaciones, el proyecto plantea 1 globo de cesión de espacio público para parques, plazas y plazoletas, en la esquina del predio contra el espacio público de **1.248,62 m2**.
26. Que de acuerdo con lo establecido en el numeral 1.6.2 "Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos", del Decreto 603 del 28 de diciembre de 2022" Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo 05 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos" de Diciembre de 2021, los proyectos que sean objeto de cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público deberán cumplir los criterios de diseño para el sistema de espacio público peatonal y para el encuentro definidos en el articulado del plan de ordenamiento, se deben aplicar las condiciones generales de localización y específicas de dicho manual.
27. Que en concordancia con el numeral 7.2 del Anexo 05 Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos del Decreto 603 de 2022, el proyecto plantea espacio público para parques, plazas y plazoletas, en un globo, con (1.248,62 m2) que corresponde al 10.00%. Las cesiones planteadas cumplen con dimensión mínima, configuración geométrica, accesibilidad y Fragmentación de la cesión y globos mínimos de conformidad con la norma antes citada.

NASA
FADO
BANO



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

28. Que en relación con las obligaciones urbanísticas aplicables al proyecto en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados, señalados en los artículos 318, 320 y 322 del Decreto 555 de 2021 "Obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público", "Redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario" y "Porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción" el titular de la licencia deberá realizar los pagos correspondientes cuando se concrete el índice de construcción efectivo en la respectiva Licencia de Construcción.
29. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el proyecto en referencia, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante oficios del 15 de abril de 2023, en el cual se informó sobre la iniciación del trámite de Licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización, de la cual una fue devuelta, por lo que se realizó publicación en la página web de este Despacho el mismo día, relacionando la información entregada en la citación a vecinos, cumpliendo con lo señalado en el artículo citado.
30. Que de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo de la solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, radicada bajo el expediente No. 11001-3-23-1704, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, y aportaron fotografías de la misma con la información indicada, las cuales se anexaron al expediente el día 11 de diciembre de 2023.
31. Que de acuerdo con los planos que forman parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza Alta/Media de INUNDACIÓN por encharcamiento, lo cual de acuerdo con lo establecido en el parágrafo del Artículo 106 del mencionado Decreto, no implica restricciones normativas para los predios que se encuentran en el mismo.
32. Que de acuerdo con los planos que forman parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza BAJA por movimientos en masa, en zona de amenaza BAJA por avenidas torrenciales y NO se encuentra en zona de amenaza de INUNDACIÓN por desbordamiento, ni rompimiento de Jarillón.
33. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá el plano del Proyecto Urbanístico en la modalidad de



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-3-24-0917 DE 23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

Reurbanización denominado **PACTUM BRITALIA** objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número CU3S10/4-139.

34. Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de este despacho igualmente la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización, para el proyecto urbanístico denominado **PACTUM BRITALIA**.
35. Que la solicitud de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del Proyecto Urbanístico denominado **PACTUM BRITALIA**, ha sido encontrado viable por esta Curaduría Urbana por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá" y numeral 1.6.2 "Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos", del Decreto 603 del 28 de diciembre de 2022" Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo 05 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos" de Diciembre de 2021.
36. Que la presente solicitud de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del Proyecto Urbanístico denominado **PACTUM BRITALIA**, ha sido tramitada de conformidad con las disposiciones de las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones.
37. Que solicitud de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del Proyecto Urbanístico denominado **PACTUM BRITALIA** no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 2041 de 2014, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1993 y el Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones.
38. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la solicitud de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del Proyecto Urbanístico denominado **PACTUM BRITALIA**, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Consolidación por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en el Decreto Distrital 555 de 2021 y numeral 1.6.2 "Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos", del Decreto 603 del 28 de diciembre de 2022" Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el





REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

Anexo 05 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos" de Diciembre de 2021, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para la Licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización en el Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones, por lo tanto es aceptado por esta Curaduría Urbana.

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

RESUELVE

CAPITULO I

DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE REURBANIZACIÓN

ARTÍCULO 1º: Aprobar la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **PACTUM BRITALIA** desarrollarse en el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 050N232213, ubicado en la nomenclatura CL 169 A 52 07 (ACTUAL), de la Localidad de Suba, cuya área objeto de Licenciamiento se encuentra contenida en títulos de propiedad y su base cartográfica corresponde al plano Top No. S10/1-103 aportado por el interesado mediante referencia No. 11001-3-23-1704.

ARTICULO 2º: DEL PLANO URBANÍSTICO QUE SE ADOPTA

Adoptar como plano que contiene el Proyecto Urbanístico de la modalidad de reurbanización **PACTUM BRITALIA** distinguido con el N° **CU3S10/4-139** en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente, a la cartografía oficial de esa Secretaría.

1. **PARÁGRAFO:** Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación incluir en los planos urbanísticos No. S10/4-A, S10/4-B, S10/4- C, correspondientes al proyecto **PACTUM BRITALIA** en la Localidad de Suba la siguiente nota:

"Este plano fue complementado Parcialmente por el plano No. **CU3S10/4-139**".



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917
DE

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

ARTICULO 3° LICENCIA QUE SE CONCEDE.

Conceder a los señores HENRY EDUARDO BEJARANO MORENO, JAIME ADEODATO BEJARANO MORENO, RICARDO AUGUSTO BEJARANO MORENO, GERMAN ERNESTO BEJARANO MORENO, JOSE LUIS BEJARANO MORENO, SEBASTIAN BEJARANO MORENO, JUAN DAVID SCLAFANI BEJARANO, VIVINA SCLAFANI BEJARANO, DANIELA BEJARANO SCLAFANI y JOHNNY FELIPE ESPITIA RIVERA, identificados con cedula de ciudadanía No. 19.064.519, 17.193.435, 79.143.374, 79.149.898, 79.494.476, 1.000.179.446, 80.134.563, 53.178.866, 1.020.801.158 y 1.019.071.224 respectivamente, en calidad de propietarios del predio ubicado en la CL 169 A 52 07, con CHIP AAA0128OKEP, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 050N00232213 de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C. Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **PACTUM BRITALIA**.

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

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

ARTICULO 5° DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

• TITULAR DE LA LICENCIA

Establecer como titular de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del Proyecto Urbanístico denominado **PACTUM BRITALIA** a los señores HENRY EDUARDO BEJARANO MORENO, JAIME ADEODATO BEJARANO MORENO, RICARDO AUGUSTO BEJARANO MORENO, GERMAN ERNESTO BEJARANO MORENO, JOSE LUIS BEJARANO MORENO, SEBASTIAN BEJARANO MORENO, JUAN DAVID SCLAFANI BEJARANO, VIVINA SCLAFANI BEJARANO, DANIELA BEJARANO SCLAFANI y JOHNNY FELIPE ESPITIA RIVERA, identificados con cedula de ciudadanía No. 19.064.519, 17.193.435, 79.143.374, 79.149.898, 79.494.476, 1.000.179.446, 80.134.563, 53.178.866, 1.020.801.158 y 1.019.071.224 respectivamente, propietarios de predio ubicado en la CL 169 A 52 07 (ACTUAL), con CHIP AAA0128OKEP, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 050N00232213, propietarios del predio ubicado en



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

la CL 169 A 52 07 (ACTUAL), con CHIP AAA01280KEP y folio de matrícula inmobiliaria No. 050N00232213.

• **URBANIZADOR RESPONSABLE**

Establecer como urbanizador responsable de la Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización denominada **PACTUM BRITALIA**, al Ingeniero Civil **RONCANCIO BUSTOS NESTOR IVAN**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80023860 y Matrícula Profesional No. 25202-145882 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-3-23-1704.

• **ARQUITECTO PROYECTISTA**

Establecer como arquitecto proyectista del Licencia de urbanismo en la modalidad de Reurbanización denominada **PACTUM BRITALIA**, al Arquitecto **CASTILLO GIL GIOVANNY**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.201.423 y Matrícula Profesional No. A251132008-80201423, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-3-23-1704.

ARTICULO 6º ACTUACIONES PREVIAS

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

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



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

- 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.

ARTICULO 7° CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente acto administrativo, se tendrá en cuenta la información contenida en el plano número CU3S10/4-139, que para todos los efectos se adopta en el artículo 2°, teniendo en cuenta la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

Nombre: urbanización PACTUM BRITALIA

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No. CU3S10/4-139 que se adopta mediante el presente acto administrativo.

2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO.

CUADRO GENERAL DE AREAS			
No.	ITEM	AREAS	
		AREA M2	%
1	AREA UTIL INICIAL DEL PREDIO	12894,40	100,00%
2	TOTAL AREA DE AMPLIACION VIA LOCAL (2.1 + 2.2)	411,25	3,19%
2,1	CESIÓN VIA LOCAL CALLE 169A L-8	238,13	1,85%
2,2	CESIÓN VIA LOCAL CARRERA 62 L-7	173,12	1,34%
3	AREA DE TERRENO VALIDO PARA EL CALCULO DE CARGAS URBANISTICAS	12483,15	96,81%
4	CALCULO DE LA OBLIGACION URBANISTICA DE CESION EN SUELO PARA ESPACIO PUBLICO	1872,47	15,00%
4,1	CESION EN SUELO PARA ESPACIO PUBLICO EN SITIO (CSS) (EXIGIDO)	1248,32	10,00%
4,2	CESION EN SUELO PARA ESPACIO PUBLICO EN SITIO (CSS) (PROPUESTO)	1248,62	10,00%
4,3	CESIÓN PARA ESPACIO PUBLICO (PAGO COMPENSATORIO EN DINERO lce > 4)	624,16	5,00%
5	TOTAL CESIONES AL DISTRITO PROPUESTAS EN SITIO (2.1 + 2.2 + 4.2)	1659,87	
6	AREA UTIL DEL PREDIO Y LINDERO RESULTANTE	11234,53	87,13%
6,1	AREA UTIL	11234,53	87,13%





REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

CAPITULO II

DE LAS NORMAS GENERALES Y ESPECIFICAS DE LA URBANIZACION

ARTICULO 8º NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LA URBANIZACIÓN:

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

I. ZONIFICACION E IDENTIFICACION

a) ZONIFICACIÓN SEGÚN DECRETO 555 DE 2021

1. UPL 8 BRITALIA
2. Área de Actividad: Proximidad Generadora de Soportes Urbanos.
3. Tratamiento: Consolidación

ZONIFICACION POR FENOMENOS DE MOVMIENTOS EN MASA E INUNDACION

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

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

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

1. CESIÓN PARA ESPACIOS PEATONALES



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

El titular del proyecto urbanístico denominado, **URBANIZACIÓN PACTUM BRITALIA**, prevé la cesión gratuita al Distrito para espacios públicos en sitio con área de **1.248,62 M2** correspondiente al **10.00%** del área de terreno válido para cargas urbanísticas, así:

- Parque y plazoleta globo 1 de 1.248,62 m2, que corresponde a 10.00%

III. SISTEMA VIAL

De conformidad con la información contenida en el Plano Topográfico S10/1-103, el proyecto cuenta con dos Reserva Viales, por la Calle 169 A y la Cerrera 62, según la definición contenida en el Artículo 378 del Subcapítulo 4 del Decreto 555 de 2021, dicho trazado que hacen parte del Proyecto Urbanístico denominado **PACTUM BRITALIA**, distinguido con el número **CU3S48/4-139**, se aprueba y adopta mediante el presente Acto Administrativo.

ACCESOS Y SALIDAS VEHICULARES DE LOS ESTACIONAMIENTOS¹.

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

A. Localización de accesos y salidas vehiculares

- Deben plantearse desde la vía con circulación vehicular de menor dimensión de ancho mínimo, de acuerdo a los tipos de calle establecidos en el artículo 155 del Decreto Distrital 555 de 2021, Calle 169 A L8.
- 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:



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

Características del proyecto	Cupos de estacionamiento de vehículos motorizados proyectados	
	Hasta 50 unidades	Más de 50 unidades
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.

Handwritten signature and stamp of Arq. Juana e. S. O.



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-3-24-0917
DE

23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

- Pueden efectuarse mediante rampas y sistemas elevadores de vehículos (ascensores y similares). La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén deberá localizarse en la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de circulación peatonal sea constante, de acuerdo con los parámetros determinados en el Manual de Espacio Público.

Dimensiones de los estacionamientos

A. Estacionamientos de vehículos motorizados

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

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

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

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

Juana Sanz Montaña
CC



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0911

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

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 vortical	0,60	2,00	1,75

- Se permite el planteamiento de parqueo en doble nivel. Planteamientos de más niveles y/o sistemas mecanizados, se permiten en el marco de tipologías aprobadas por la Secretaría Distrital de Movilidad.
- Las dimensiones de cupos para otros vehículos de 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



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

Estacionamientos entre 90 (perpendicular) y mayor a 45 grados de la circulación	4,50	5,00
Estacionamientos entre 45 y mayor a 30 grados de la circulación	4,50	4,50
Estacionamientos entre 30 y mayor a 0 grados de la circulación	4,00	4,00
Estacionamientos paralelos a la circulación	4,00	4,00

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

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





REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

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

Teniendo en cuenta que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994, el predio objeto de licencia no tiene asignado estrato. Una vez se adelante la construcción del proyecto arquitectónico, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

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

IV. NORMAS URBANÍSTICAS.

1. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS²

DEFINICIONES

Para efectos del cálculo del índice de construcción efectivo y de las obligaciones urbanísticas correspondientes a cesiones de suelo o compensaciones y de área en productos inmobiliarios VIS y VIP, el área construida es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables, puntos fijos, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y el área de equipamiento comunal privado ubicada en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en semisótanos y sótanos.

El área construida no podrá superar la edificabilidad máxima permitida para cada tratamiento urbanístico.

Para el cálculo de obligaciones urbanísticas no se contabilizará en el área construida el área destinada al cumplimiento de la obligación VIS – VIP, con excepción del tratamiento urbanístico de Desarrollo.

² Son un mecanismo que tiene como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se obtienen por las condiciones de edificabilidad y las necesidades de soporte urbano representadas en suelo o su equivalencia en área construida o en pago compensatorio, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el Decreto 565 de 2021 y en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. (Artículo 265 del Decreto 565 de 2021)





REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

1.1 Obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público:

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

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

- El Índice de Construcción Efectivo (ICE) al que puede acceder el proyecto se concretará en la Licencia de Construcción según procedimiento establecido, una vez se dé cumplimiento a las demás cargas urbanísticas previstas de los artículos de 317, 318, 320 y 322 del Decreto 555 de 2021.
- El cálculo de la obligación total para el proyecto se tiene en cuenta el área de terreno correspondiente a **12.483,15 m2** y el Porcentaje para el cálculo de la obligación, de acuerdo con el rango de índice de construcción (máximo) efectivo (ICe) en suelo de acuerdo a la tabla, (15%) corresponde a **1872,47 m2** de obligación.
- De conformidad con los numerales 1 y 2, del artículo 318 del Decreto 555 de 2021 establece las formas del cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público, así:

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





REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

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

2. Pago compensatorio en Dinero (PD).

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

Según lo anterior, el área de terreno válida para el cálculo de cargas urbanísticas de espacio público en sitio corresponde a 12483,15 m2, donde el predio puede concretar un índice de construcción efectivo de (1,3) < ICe > 4, la carga urbanística para estos rangos de edificabilidad efectiva, equivalente al 10% de carga de espacio público en sitio, es de (1248,62 m2) y el 5% (623,85 m2) restante deberá cumplirse por medio del Pago compensatorio en Dinero de conformidad con el numeral 2 del artículo 318 del Decreto 555 de 2021.

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

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

JUANA SANZ MONTAÑO
ARQUITECTA



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917 23 ABR 2024
DE

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2.1. Porcentajes para el cumplimiento de la obligación VIP / VIS:

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





REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917
DE

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

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

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

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

Notas.

- La edificabilidad destinada para VIP/VIS que se concrete en sitio derivada de esta obligación no será objeto del cumplimiento de la **obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.**
- Los proyectos que se desarrollen en el área de actividad estructurante receptora de actividades económicas que destinen más del 70% del área construida en usos no residenciales no deberán cumplir con la obligación de VIS.
- **Para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Social y Prioritario** a que se refiere, el área mínima habitable de dichas unidades será de 42 metros cuadrados (m2).

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



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 52 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

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

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

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

- A2:** Área construida VIP o VIS según corresponda, trasladada a otro proyecto.
A1: Área construida de VIP o VIS según corresponda, a destinar en el proyecto original.
V1: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
V2: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación definida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a trasladar se tomará el mayor valor de referencia.

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

- Vr Comp:** Valor a compensar
AC(VIP/VIS): Área total construida destinada a VIP y VIS derivada de la obligación
Vref: Valor de referencia del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Cuando el Área de Terreno sea el resultado del



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-3-24-0917
DE

23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a trasladar se tomará el mayor valor de referencia.

Notas.

- De acuerdo con el parágrafo 3 del artículo 2.2.2.1.5.3.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el valor de referencia será para este caso, el valor de referencia establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
- De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y con el fin de asegurar que los porcentajes de suelo sobre área útil sean destinados a este tipo de vivienda, cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) o Vivienda de Interés Prioritario (VIP) se traslade, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles en los que se origina la obligación como en los que se hizo el traslado.
- Para efectos de acreditar el cumplimiento de la **obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción**, a través de pago en los casos permitidos, se deberá presentar como requisito para la expedición de la licencia de urbanización ante el Curador Urbano, la certificación de cumplimiento de la obligación expedida por el banco inmobiliario, encargos fiduciarios, fiducias, patrimonios autónomos o fondos que se creen.
- No se entenderá cumplida esta obligación cuando se haga efectiva a través de la compra de derechos fiduciarios a terceros que, a su vez, los hayan adquirido para acreditar el cumplimiento de su obligación a destinar suelo para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) o Vivienda de Interés Social (VIS).
- La Secretaría Distrital del Hábitat publicará al inicio de cada año el listado de áreas calificadas para recibir traslados VIS/VIP y las condiciones específicas de dichas áreas.

2. USOS

1. De conformidad con el artículo 243 del Decreto 555 de 2021, para el **Área de Actividad Proximidad Generadora de Soportes Urbanos**. Se permiten los siguientes usos, dando

NZ MO
ADOR
NO 3



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

cumplimiento a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales correspondientes.

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD							
		PROXIMIDAD							
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR (PERMITIDO)	P							
		25							
			MA1	MA8					
	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA*		P						
RESIDENCIAL	HABITACIONALES CON SERVICIOS (PERMITIDO)	1, 25							
		MU2							
		MU3							
				MA1	MA8				
USO		Área construida en el uso en m2 por predio							
		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000			
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS	C		C					
		3, 15, 20		4, 15, 20					
				MU1	MU3				
		BIA	AIA	BIA	AIA				
		MA1	MA1	MA1	MA1				
		MA8	MA2	MA8	MA2				
	MA3		MA3						
	MA7		MA7						
	MA8		MA8						



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

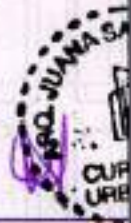
23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE	C 7, 20		C 7, 20 MU3		C 7, 20 MU2 MU3	
	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1
	MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA8	MA2 MA3 MA7 MA8
SERVICIOS AL AUTOMÓVIL	R 8, 16, 20					
	BIA	AIA				
	MA1	MA1				
	MA8	MA2 MA3 MA7 MA8				
SERVICIOS ESPECIALES	R 10, 11, 20					
	BIA	AIA				
	MA1	MA1				
	MA8	MA2				





REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

		MA3 MA7 MA8		
	SERVICIOS LOGÍSTICOS	R 12, 20, 22, 24		
		BIA	AIA	
		MA1	MA1	
		MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	
INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN ARTESANAL	R 13, 14, 20, 21	R 13, 14, 20, 21 MU3	
		MA1	MA1	
		MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	
	INDUSTRIA LIVIANA	R 12, 14, 16, 20, 22		
		MA1		
		MA2 MA3 MA6		

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-1704 11001-3-24-0917

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

		MA7 MAB	
	INDUSTRIA MEDIANA		
	INDUSTRIA PESADA		
DOTACIONAL	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES		
	TIPO 1	NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA (MU)	



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
	TIPO 2	MU1 Y MU3
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
	TIPO 3	MU1, MU2 Y MU3
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
Convenciones: P: Uso Principal. C: Uso Complementario. R: Uso Restringido. 1, 2, 3, 4... Condiciones. MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes. MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes. BIA: Bajo Impacto Ambiental. AIA: Alto Impacto Ambiental. *: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.		
CONDICIONES:		
1	Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".	
3	Hasta 100 m2 se permite sin restricción. De más de 100 m2, se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".	
4	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".	





REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

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

Z MONTA
CURADOR
MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

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

Convenciones:

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

Condiciones Específicas:

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

¹ Artículo 245 del Decreto 958 del 2001.





REFERENCIA: 11001-3-23-1704 11001-3-24-0917

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

Las acciones de mitigación de impactos ambientales corresponden a:

Criterio	Cód.	Acción de mitigación	Descripción	Verificación de la acción de mitigación / Quién la verifica
1	MA1	Control del ruido	Todos los espacios donde se desarrollen usos del suelo, deberán cumplir con los estándares de ruido máximo permitidos, de acuerdo a la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya.	Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
	MA2	Insonorización interior	Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán insonorizar las fuentes generadoras de ruido de manera que no se extiendan al medio exterior del espacio que desarrolla el uso de alto impacto. NOTA: La SDA verificará el cumplimiento de esta disposición a lo largo de la operación del uso.	Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos. Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
	MA3	Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental	En el caso de no ser posible la insonorización total al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse a una distancia no menor a 20 metros, medidos desde el lindero más cercano a predios con usos residenciales, hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos, para mitigar el impacto.	Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos. El curador urbano podrá verificar esta acción de mitigación con base en la información incluida en el certificado catastral expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
3	MA6	Control de olores ofensivos al interior	Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán controlar al interior la emisión de olores ofensivos hacia el exterior.	Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
	MA7	Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental	En el caso de no ser posible controlar la emisión de olores ofensivos al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse de acuerdo con las distancias recomendadas en las Resoluciones 1541 de 2013 y 2087 del 2014, Anexo 1, o la norma que las modifiquen, deroguen o sustituyan.	Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.





REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917 DE

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

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

ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANÍSTICOS (MU)⁴.

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

No	ACCIÓN DE MITIGACIÓN	CONDICIONES TÉCNICAS
MU1	Zonas de Transición. Construcción de áreas de transición funcional entre el espacio público y el privado, destinado al tránsito y permanencia de peatones, garantizando su conectividad con la estructura urbana de la ciudad.	CONDICIÓN DE LOCALIZACIÓN
		Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: Esta zona de transición deberá ser al aire libre, descubierta y al exterior, salvo en: A. proyectos de ampliaciones que demuestren la imposibilidad de construirlas y B. edificaciones en tratamientos de renovación urbana, consolidación y sectores consolidados; 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.
		Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: 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.
		Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El espacio de transición deberá localizarse de manera conexa y directa a los accesos y salidas peatonales de manera proporcional al flujo peatonal que el acceso o salida genere.
		Para el Uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: 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.
		CONDICIÓN DE TAMAÑO
		Para el uso dotacional - edificaciones nuevas y ampliaciones: Uso dotacional, edificaciones nuevas y ampliaciones: El tamaño del espacio de transición, dependerá de la aplicación del

⁴ Artículo 246 del Decreto 555 de 2021

JUANA SANZ MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

	<p>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: 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>Para el uso de comercio y servicios - ampliaciones: El tamaño del espacio de transición en comercios y servicios con un área total construida en el uso mayor a 2.000 m2, ya sea individual o aglomerada, deberá ser de mínimo el 5% del área construida a ampliar. La anterior área, debe ser adicional a los espacios libres existentes, que en todo caso deben ser iguales o mayores al 8% del área útil del predio.</p> <p style="text-align: center;">CONDICIÓN FÍSICA</p> <p>Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: Estas áreas de transición deberán cumplir 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 y ampliaciones: 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 y ampliaciones: 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 y/o actividades complementarias al uso principal sobre estas áreas de transición. Debajo de estas áreas se pueden desarrollar sótanos cumpliendo las normas para sótanos descritas en el presente plan.</p> <p>Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: 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 el interior del predio y tránsito libre de peatones.</p> <p>Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: 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> <p style="text-align: center;">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 o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: 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 servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: 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</p>
MU2	<p>Andenes. Adecuación y/o 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</p>



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

	movilidad activa (peatones y ciclo usuarios)	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.
MU3	Operación completa al interior. Destinación de áreas operativas y funcionales para cargue y descargue, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular, con operación completa al interior de la edificación o espacio que desarrolla el uso, que no obstruya la función del espacio público.	<p style="text-align: center;">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 o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas; En todo caso, durante el tiempo de operación del proyecto se debe garantizar el buen estado de las vías circundantes del predio, sin perjuicio de lo que determine el estudio de movilidad.</p> <p>Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas; 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 servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas; Los puntos de control de acceso y la capacidad de colas de vehículos que ingresan al estacionamiento de los espacios y/o edificaciones que desarrollan el uso, deben ubicarse al interior del predio.</p> <p>Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas; 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 o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas; Cuando el Estudio de movilidad lo contemple, se podrán aprobar soluciones de movilidad planteando la utilización del espacio público a través de túneles, vías deprimidas, entre otras. En estos casos, se deberá obtener la correspondiente licencia de intervención y ocupación del espacio público o celebrar el convenio correspondiente con la autoridad administradora del espacio público. En todo caso la circulación peatonal predominará y deberá tener prelación.</p>

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

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

1.2 Índice de Construcción Efectivo: (ICe⁵): I_{Ce} > 4

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

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

JAN 24
JUANA SANZ MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917
DE

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

2. SÓTANOS, SEMISÓTANOS, RAMPAS Y ESCALERAS.

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

SÓTANOS	SEMISÓTANOS
La placa superior del sótano no puede sobresalir del nivel del terreno.	La placa superior del semisótano puede sobresalir hasta 1.50 metros del nivel del terreno.
Se pueden destinar para estacionamientos, depósitos, cuartos de basura, cuartos de máquinas, áreas de equipamiento comunal privado y otros espacios necesarios para el mantenimiento de la edificación, salvo lo señalado en las excepciones de usos en sótanos y semisótanos.	
Se permite bajo antejardines y APAUP, siempre y cuando se puedan garantizar las acciones de renaturalización y reverdecimiento y la incorporación de las coberturas verdes establecidas en el POT para dichas áreas, sujeto a las condiciones contenidas en los artículos 128 literal b y 154 del Decreto Distrital 555 de 2021.	Se permite bajo antejardines y APAUP en zonas en donde se permitan antejardines en nivel diferente del andén, siempre y cuando se puedan garantizar las acciones de renaturalización y reverdecimiento y la incorporación de las coberturas verdes establecidas en el POT para dichas áreas.
Los antejardines en los cuales se aprueben sótanos o semisótanos privados, quedan excluidos de la posibilidad de ser cedidos como espacio público.	

3. RAMPAS PEATONALES Y ESCALERAS.

Las rampas peatonales y escaleras, presentan la siguiente regulación:

Terreno	Sectores con antejardín y APAUP	Sectores sin antejardín





REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

Plano	Se permiten rampas y/o escaleras al interior del <i>paramento de construcción reglamentario</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 reglamentario</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 del predio, y pueden superar el porcentaje previsto.	Se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario.

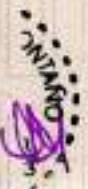
Las rampas previstas para el cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas en condición de discapacidad, pueden plantearse como parte del acceso a la edificación.

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

4. RAMPAS VEHICULARES.

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.





REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

DE

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

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

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

5. ALTURA MÁXIMA EN METROS.

ALTURA MÁXIMA EN METROS: 140 METROS (Sectorización de obstáculos por altura del espacio aéreo de Bogotá Aeropuerto Internacional El Dorado y Aeropuerto Guaymaral)

Altura libre mínima y máxima por piso

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

- 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.





REFERENCIA: 11001-3-23-1704

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-3-24-0917

DE

23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

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

6. AISLAMIENTOS.

6.1. AISLAMIENTOS Y EMPATES CONTRA PREDIOS VECINOS.

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

4.1.1 Aislamientos Laterales.

- Los aislamientos laterales no se exigen contra predios no desarrollables.
- La dimensión mínima del aislamiento lateral reglamentario es la medida en línea perpendicular al lindero lateral, y rige como dimensión mínima para la totalidad del plano de fachada, con las siguientes excepciones:
 - Ampliaciones en pisos superiores, en cuyo plano de fachada de la ampliación aplica la dimensión del aislamiento lateral exigido desde el nivel previsto para cada tratamiento.
 - Los avances de fachada permitidos.
- La dimensión mínima del aislamiento lateral corresponde a 1/5 de la altura en metros que alcance la edificación, medida desde el nivel de exigencia, del nivel de empate, o del previsto por la edificación proyectada. Esta dimensión mínima no podrá ser inferior a cuatro (4,00) metros en los demás tratamientos.
- Edificaciones cuya dimensión de aislamiento lateral supere 4,00 metros, se permiten avances de fachada hasta en 0,50 metros. Estos avances podrán utilizar hasta el 30% del área de la fachada sobre el aislamiento lateral.
- Se exige desde el segundo piso, o el nivel de empate con las edificaciones colindantes.
- En predios que colinden lateralmente con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones de tres (3) o más pisos, sin aislamiento lateral, se permite prever empate volumétrico con la altura de



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

dichas edificaciones, a partir de cuyo nivel se exige aislamiento lateral reglamentario respecto de la altura en metros que alcance la edificación.

- En predios localizados en tipología aislada, no se exige aislamiento lateral en el lado que colinde con predios en tipología continua.

4.1.2 Aislamiento posterior.

- El aislamiento posterior se exige desde el nivel terreno o placa superior de semisótano.
 - La dimensión mínima del aislamiento posterior reglamentario es la medida en línea perpendicular al lindero posterior, y rige como dimensión mínima para la totalidad del plano de fachada, con las siguientes excepciones:
 - Predios esquineros en los que se exige el aislamiento posterior según cada tratamiento
 - Ampliaciones en pisos superiores, en cuyo plano de fachada de la ampliación aplica la dimensión del aislamiento posterior exigido para la altura máxima de la edificación, de acuerdo con el respectivo tratamiento
 - Los avances de fachada permitidos.
 - Para todos los tratamientos, en edificaciones cuya dimensión de aislamiento posterior supere 4,00 metros, se permiten avances de fachada hasta en 0,50 metros. Estos avances podrán utilizar hasta el 30% del área de la fachada sobre el aislamiento posterior. La proyección de estos avances sobre otros niveles de la edificación no cuenta como área construida.
 - No se exige aislamiento posterior en proyectos que integren predios que colinden posteriormente entre sí; no obstante, se debe resolver el empate volumétrico con los aislamientos posteriores o laterales existentes o exigidos en las edificaciones o predios vecinos, según el respectivo tratamiento, a través de patios. Aplican disposiciones sobre empates de aislamientos posteriores según las normas específicas de cada tratamiento.
 - En las fachadas y culatas que se puedan generar en aplicación de las normas de aislamientos posteriores, o aquellas generadas en proyectos que planteen aislamientos con dimensión superior a la exigida en la norma, o en espacios en donde éstos no se exijan, aplica la siguiente regulación:
 - No generar servidumbres de vista a una distancia menor a tres (3,00) metros.
- Opciones de fachadas:
- Utilizar materiales de acabados de fachada en las culatas, a efectos de aportar valor estético o paisajístico a la edificación y su contexto.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

- Generar murales y elementos artísticos con autorización previa del sector de la Administración Distrital correspondiente.
- Configurar muros verdes relacionados con la sostenibilidad ambiental.
- En predios esquineros o medianeros cuyo lindero posterior corresponda total o parcialmente con el lindero lateral de su vecino, predios con fondo igual o menor de ocho (8,00) metros, o predios cuya geometría irregular no permita definir claramente la localización del aislamiento posterior, éste no se exige.
- En predios esquineros localizados en tipología continua, en los que se exige el aislamiento posterior, éste corresponde a un patio en la esquina interior del predio, cuya dimensión corresponde a la del aislamiento posterior exigido por la norma.
- En predios esquineros localizados en tipología aislada, en los que se exige el aislamiento posterior, éste corresponde a un patio en la esquina interior del predio, cuya dimensión corresponde a la del aislamiento lateral exigido por la norma.
- Las dimensiones mínimas del aislamiento posterior se establecen así:

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





REFERENCIA: 11001-3-23-1704 11001-3-24-0917

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

De 26 a 28 pisos

18

De 29 pisos o más

20

4.2 AISLAMIENTOS Y EMPATES ENTRE EDIFICACIONES

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

- a) Se exige a partir del nivel en que se proyectan las edificaciones aisladas.
- b) Se aplica como dimensión mínima para la totalidad del plano de fachada aislada única, con las siguientes excepciones:

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

- Los avances de fachada permitidos

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

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

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

- e) Aplica con las siguientes Dimensiones:

Tratamiento	Proporción del aislamiento entre edificaciones
Consolidación	2/5 de la altura promedio en metros de las edificaciones que se aíslan. La dimensión de aislamiento no puede ser menor a 6,00 metros.

JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

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

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

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

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



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917
DE

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

4.1.3 Eliminación de aislamientos.

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

4.1.4 Patios.

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

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

El área mínima habitable para vivienda será la siguiente:

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





REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

- En todos los tratamientos urbanísticos, para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Social y Prioritario a que se refiere este Plan, el área mínima habitable de dichas unidades será de 42 metros cuadrados (m2).
- De acuerdo con el parágrafo 3 del artículo 384, cuando se desarrolle un 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 (m2)
1	36
2	36
3	54
4	72

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

6. VOLADIZOS.

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

6.1. Dimensionamiento máximo de voladizos

JUANA SANZ MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

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
Mayor a 10,00 y hasta 15,00 metros	0,80 metros	

6.1 Empates de voladizos

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

6.2 Manejo de voladizos

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

CERRAMIENTOS.

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

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





REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

7.2 Cerramientos contra predios colindantes.

- 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.
- 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.
- En áreas de aislamiento posterior, se permite el cerramiento con altura máxima de 3,50 metros sin obligación de transparencia, salvo que se trate de colindancia contra zonas verdes.

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

- 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.
- Estos cerramientos no cuentan dentro de la altura máxima de las edificaciones.

7.2.2 Cerramientos temporales.

La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas. Se permite el cerramiento temporal con altura máxima de 2,50 metros sin obligación de transparencia. En este cerramiento se puede incluir el área de antejardín reglamentario.

7.2.3 Otros cerramientos

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



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

DE

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

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

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

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

1. Sobre vías de la malla vial arterial como mínimo en el 50% de la fachada del primer piso o del piso localizado en el mismo nivel del andén de cada edificación propuesta se debe destinar a:
i) equipamiento comunal privado, vivienda productiva y usos de comercio y servicios y/o usos dotacionales cuando la edificación se encuentre sobre los corredores de Metro, la red de corredores de transporte público masivo y/o la red férrea de integración regional; ii) cuando la edificación se encuentre sobre las demás vías de la malla vial arterial, se destinará a cualquiera de los usos permitidos. El área restante de fachada podrá ser destinada a equipamiento comunal privado incluyendo los accesos a la edificación.
2. Se deben proponer el equipamiento comunal privado, usos comerciales y de servicios y/o usos dotacionales o vivienda productiva como mínimo en un 30% de la fachada del primer piso o del piso localizado en el mismo nivel del espacio público.
3. Las zonas de cesión para espacio público peatonal y para el encuentro deberán localizarse de forma prioritaria contiguas a los accesos al proyecto y colindantes con el equipamiento comunal privado, usos comerciales y de servicios y/o usos dotacionales o vivienda productiva de los primeros pisos.
4. Para predios con dos o más fachadas sobre espacios públicos diferentes, aplica lo siguiente:
 - Cuando las vías sean de diferente clasificación según la jerarquía y la sección vial, los usos de comercio y servicios y/o uso dotacional se deben proponer sobre la vía de mayor jerarquía y sección vial; en caso de plantearse en la esquina de la edificación, debe destinarse como mínimo el 30% del primer piso de una fachada a usos de comercio y servicios y/o uso dotacional, y en las demás fachadas como mínimo 6 metros sobre fachada deben ser destinados a estos usos. El acceso peatonal a estos usos se debe plantear sobre la vía de mayor clasificación.

52 MON
COR
NO 3



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

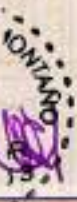
Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

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

9. ESTACIONAMIENTOS.

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

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





REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917
DE

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

Proximidad	Exigencia mínima para los usos dotacionales, comerciales y de servicios que superen 4000 m ² de área sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos y para el uso residencial multifamiliar: 5%.	Hasta el 15%	Hasta el 10%
------------	--	--------------	--------------

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

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





REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

9.1 ÁREA CONSTRUIDA DEL PROYECTO PARA EL CÁLCULO DE ESTACIONAMIENTOS⁶.

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

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

Cuando se desarrollen proyectos con mezcla de usos, para el cálculo de las áreas mínimas, máximas y adicionales establecidas en la presente sección, el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos debe hacerse por cada uso, el cual debe incluir el área privada definida para cada uno, y el porcentaje de las demás áreas del proyecto que sea equivalente a la participación de cada uso en las áreas privadas del mismo.

9.2 CUPOS OBLIGATORIOS PARA BICICLETAS Y OTROS VEHÍCULOS DE MICROMOVILIDAD⁷.

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

- 1 cupo por cada 100 m² de área construida para los usos distintos al residencial.
- Para usos residenciales, se establece como mínimo la siguiente relación de cupos:
 - 1 estacionamiento por cada vivienda de hasta 80 m².
 - 2 estacionamientos por vivienda de más de 80 m² y hasta 120 m².
 - 3 estacionamientos por vivienda de más de 120m².
- El área construida utilizada para los cupos para bicicletas y otros vehículos de micro movilidad, así como para su infraestructura complementaria, no contará como área construida para efecto del cálculo de obligaciones urbanísticas.
- Las dimensiones de cupos para bicicletas y vehículos de movilidad unipersonal deberán seguir las recomendaciones de la guía de ciclo infraestructura para las ciudades colombianas o el documento que lo modifique o sustituya, y serán las que resulten necesarias acorde a las características del vehículo. Estos estacionamientos deben estar localizados en primer piso,

⁶ Artículo 390 del Decreto 566 de 2021
(Versión 003 de 2022)



REFERENCIA: 11001-3-23-1704 11001-3-24-0917

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

en 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.

9.3 CUPOS ACCESIBLES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD⁸.

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

9.4 ESTACIONAMIENTOS PREFERENCIALES PARA VEHÍCULOS DE CERO EMISIONES⁹.

- Todos los estacionamientos de acceso público, de entidades públicas y en los proyectos que desarrollen uso residencial, de comercio y servicios, dotacional e industrial en cualquier área de actividad deberán disponer de infraestructura de recarga y cupos de estacionamientos

⁸ Decreto 603 de 2022
⁹ Decreto 603 de 2022





REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

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.

9.5 ESTACIONAMIENTOS EXIGIDOS SEGÚN NECESIDADES DE FUNCIONAMIENTO DE LOS USOS¹⁰.

- Adicionalmente a los cupos mínimos obligatorios mencionados, los equipamientos y los usos comerciales y de servicios deberán proveer cupos de estacionamientos y áreas al interior del predio de acuerdo con su necesidad de funcionamiento, tales como:
 - Cupos de estacionamientos de vehículos de carga, áreas de cargue y descargue y para la operación completa, en el marco de las acciones de mitigación aplicables.
 - Buses escolares.
 - Coche fúnebre.
 - Ambulancias
 - Vehículo de emergencias y/o bomberos
 - Vehículos de transporte público individual
- Estos estacionamientos deberán proveerse como parte integral del proyecto y podrán localizarse en el equipamiento comunal privado o en las áreas necesarias para cumplir con

¹⁰ Decreto 553 del 2021

SANZ
MONTAÑO
CURADORA URBANA 3



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

esta obligación a excepción de aquellas en las que su localización impida el desarrollo de fachadas activas, conforme con las disposiciones del Decreto 555 de 2021.

- El área destinada a la provisión de cupos exigidos según las necesidades de funcionamiento de los usos no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

10. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.

10.1 Elementos del equipamiento comunal privado:

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

10.2 Exigencia y destinación del equipamiento comunal privado.

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

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

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

JUANZ MO
URADOR
IANO 3



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

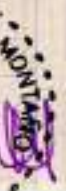
DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

	Integral	
Proyectos de vivienda VIS o VIP	Hasta 150 viviendas: 6,00 m2 por cada unidad de vivienda. Más de 150 viviendas: 8,50 m2 por cada unidad de vivienda, aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.	Hasta 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 6,00 m2 por cada unidad de vivienda. 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.
Proyectos de vivienda no VIS ni VIP	10 m2 por cada 80 m2 de área construida en el uso.	15 m2 por cada 80 m2 de área construida en el uso.
Usos diferentes al Residencial	10 m2 por cada 120 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 que no sean de uso exclusivo.
2. Cuando se plantean usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo de ECP se debe realizar sobre el *área construida en el uso* para cada uno de los usos planteados.
3. Las normas sobre equipamiento comunal privado para el uso residencial en las categorías de Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios serán las adoptadas mediante reglamentación específica. Entre tanto, aplican las previstas en el presente Manual.
4. No se exigirá equipamiento comunal privado a los inmuebles con niveles de intervención 1, 2 y 3, regulados por las normas del tratamiento de Conservación.

A. Destinación del equipamiento comunal privado





REFERENCIA: 11001-3-23-1704 11001-3-24-0917

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

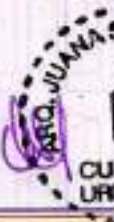
23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

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

1.3.1. Elementos del Equipamiento Comunal Privado ECP

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





REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

11 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS¹¹.

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

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

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

11.2 Acopio de residuos sólidos.

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

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

- a) Toda edificación deberá contar con espacios independientes en el primer piso para lograr la recolección y separación adecuada de los residuos aprovechables secos, residuos orgánicos, residuos no aprovechables, residuos peligrosos, y residuos de construcción y demolición.
- b) Dichos espacios deberán ser de fácil acceso para facilitar la recolección del prestador del servicio público de aseo o gestor de residuos.
- c) Tener ventilación natural y/o mecánica, punto de agua potable para lavado con su respectivo sifón.

¹¹ Artículos 189 y 190 del Decreto 525 de 2021.





REFERENCIA: 11001-3-23-1704 11001-3-24-0917

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

- 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.

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

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

- a) En uso residencial, un punto de mínimo 3.0 m², localizado en primer nivel cercano a la entrada peatonal.





REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

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

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

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

13. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

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

14. DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES:

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



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

- 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.

15. OTRAS NORMAS.

- **Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas de orden Distrital y Nacional vigentes que la regulen. Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005, Decreto 1077 de 2015, y aquellas que los complementen o modifiquen.
- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997, el Decreto 926 de 2010 - NSR-10, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- **Microzonificación sísmica:** Decreto 555 de 2021.
- **Buzones e hidrantes:** Decreto 1388 de 1976.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917
DE

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

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 N° 845 de 2019 y No. 555 de 2021, en lo que no contravenga lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
- **Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones –RITEL.** Se deberá dar cumplimiento a la Resolución CRC 4262 del 2013 del 30 de marzo de 2010, emitido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones "Por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-, que establece las medidas relacionadas con el



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-3-24-0917

DE

23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones”.

16. REMISION A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

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

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

CAPÍTULO III

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

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

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

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

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

ARQ. JUANA
S.M.



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917
DE

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

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

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

3. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo con lo previsto en el Decreto 555 de 2021. Dicha obligación se deberá garantizar con la constitución de las pólizas por ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo equivalente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras a realizar en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable, de conformidad con el presupuesto que para el efecto emita el representante legal, contador y/o revisor fiscal del propietario del predio y/o urbanizador responsable el cual deberá ajustarse a los valores de referencia para ejecución de obras públicas. (Artículo 21 del Decreto 845 de 2019). El término de la póliza de ejecución de las obras de urbanismo será igual al de la vigencia de la presente licencia, sus prórrogas o revalidación más seis (6) meses y el término de la póliza por estabilidad de las obras de urbanismo será de cinco (5) años.
4. En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que ese acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al Distrito Capital. Igualmente, se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de la vigencia de la licencia o cualquiera de sus modalidades.
5. Para acreditar la ocurrencia de la condición resolutoria, bastará la certificación expedida por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP- acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes, con base en la información que para el efecto suministren las entidades competentes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión, y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.
6. La primera copia auténtica que presta mérito ejecutivo de la escritura pública debidamente registrada, y los certificados de tradición y libertad de las matrículas inmobiliarias resultantes para las zonas de cesión, deberán ser remitidas al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP- o la entidad que haga sus veces, dentro de los diez (10) días



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

siguientes a la inscripción en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá. (Artículo 16 Decreto 845 de 2019).

7. La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo.
8. Incluir en la Escritura de Constitución de la Urbanización el señalamiento de los metros cuadrados construidos efectivos, así como el número de unidades destinadas a Vivienda de Interés Prioritario que se encuentran en el proyecto arquitectónico, la cual debe inscribirse en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles destinados para tal fin y remitirse dentro de los cinco (5) días siguientes a su inscripción por el urbanizador a la Secretaría Distrital del Hábitat.
9. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el artículo 11 del presente acto administrativo, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.
10. Constituir las Pólizas de garantía para la ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo previstas para la urbanización.
11. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
12. Cumplir con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo modifiquen y/o complementen.
13. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen tanto la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
14. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917
DE

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

15. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario No. 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
16. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional N° 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
17. Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.
18. El diseño y la construcción de andenes en las vías locales por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar, deberá cumplir con las normas del Decreto 308 de 2018.
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.
19. 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.
20. 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.



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

21. 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.

ARTICULO 10º Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 9º del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral del mismo:

1. La solicitud del interesado de Licencia de Urbanización en la modalidad Reurbanización radicada bajo la referencia No. 11001-3-23-1704 del 15 de septiembre de 2024.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijada en el predio.
3. Plano del Proyecto Urbanístico denominado **PACTUM BRITALIA**, aprobado bajo el número **CU3S10/4-139** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-3-23-1704 del 15 de septiembre de 2023.
4. Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
5. Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 845 de 2019.
6. Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de urbanización que se concede para el desarrollo denominado **PACTUM BRITALIA**, mediante el presente Acto Administrativo.

ARTICULO 11º 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



REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

23 ABR 2024

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y urbanizador. Así mismo se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.

3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencia contenidas en el presente Acto Administrativo y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

ARTICULO 12° 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.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NT. 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-1704

11001-3-24-0917

ACTO ADMINISTRATIVO N°

DE

23 ABR 2024

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado PACTUM BRITALIA, identificado con nomenclatura urbana CL 169 A 62 07 (ACTUAL), localizado en la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones

ARTICULO 17. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

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

ARTÍCULO 18° El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y contra el proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación (Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.9), dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C. a los

23 ABR 2024



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

Arq. **Luisa Fernanda Moreno Díaz**
Arquitecto

Ing. **Tatiana Reviakina**
Ingeniera

Abg. **Santiago Baquero**
Abogado

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los 23 MAY 2024

