REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152 23 MAY 2024

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

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

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

CONSIDERANDO

1. Que el señor **CARLOS MARIO GAVIRIA QUINTERO,** identificado con C.C 71596308, Representante Legal de la sociedad **CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA SAS,** en calidad de fideicomitente del fideicomiso **CONALTURA VIS FIDUBOGOTA S.A,** identificado con NIT. 811020804-2**,** constituido sobre el predio identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050S40550287, y CHIP AAA0244PXWF, solicitó ante esta Curaduría Urbana, mediante radicación No. 11001-3-23-2009 de fecha 24 de octubre de 2023, Modificación de Licencia de Urbanización (vigente), y Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para las Etapas 1 y 2 del Proyecto Urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ** de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004, vigentes para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.

2. Que la entonces Curadora Urbana 1 Arq. Ruth Cubillos Salamanca, aprobó el Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo para la urbanización denominada **VILLA NUÑEZ** ubicada en el predio con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe de Bogotá D.C., se establecieron sus normas urbanísticas, acto administrativo 11001-1-23-0979 del 15/12/2023 que cobro fuerza de ejecutoria el día 21 de febrero de 2023.

3. Que el predio objeto de la solicitud de licencia se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 54, denominada Marruecos.

4. Que de acuerdo con el mapa No. 25- Usos del suelo, que hace parte del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) en concordancia con los usos consignados en la plancha No. 2 de la UPZ 54 Marruecos, los predios identificados con nomenclatura urbana CL

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-1152 **DE** 23 MAY 2024

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

48K SUR 3F 16 (Actual), se encuentran localizados en Área de Actividad urbana integral en una Zona Múltiple.

5. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.1, del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto Nacional 1783 de 2021, señala que las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

6. Que las normas que sirvieron de base para la expedición de la presente Modificación de Licencia de Urbanización (Vigente), son las otorgadas mediante Acto Administrativo 11001-1-23-0979 del 15 de febrero de 2023, acto que cobro fuerza de ejecutoria el día 21 de febrero de 2023, las cuales corresponden a las contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Distrital 190 de 2004 y Decreto Distrital 327 de 2004.

7. Que en cumplimiento de las disposiciones del artículo 12 del Decreto Distrital 327 de 2004, los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever un área de cesión obligatoria para parque y equipamiento como mínimo, al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en un 17% para parques, y un 8% restante para equipamiento comunal público.

8. Que, de acuerdo con lo anterior, la solicitud de Modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **VILLA NUÑEZ** consiste en:

   A. Actualizar el trazado de la Afectación de la Línea de Alta Tensión de conformidad con lo establecido en las nuevas coordenadas de la torre con rotulo de identificación 0529 en los sistemas técnicos de la empresa de energía de Bogotá (ENEL), contendías en el oficio con No. Radicado 330104533 del 22 de noviembre de 2022.

   B. Modificar la modalidad de cumplimiento de la obligación de prever como mínimo el 20% del área útil del proyecto para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) contemplada en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el artículo 9 del Decreto Distrital 221 de 2020, en el proyecto la cual se adelanta mediante el pago a la Empresa de Renovación Urbana y Desarrollo Urbano – RenoBO, de conformidad con la Resolución No. 141 del 14 de mayo de 2024 expedida la mencionada entidad.

REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152 23 MAY 2024

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

C. Reconfiguración de las zonas de cesión obligatoria para Parques y Equipamientos.

D. Modificar la localización y configuración geométrica del área de Cesión Adicional para aumento de edificabilidad, la cual corresponde a 305,31 M2.

E. Producto de estas modificaciones se reconfigura el área útil, la cual se disminuye a 6.293,55 M2.

F. Actualización del trazado del área de Cesión Vía Local CL 48 K SUR, definido la Base de Datos Geográfica Corporativa del Decreto 555 de 2021.

G. Incorporación del área de Reserva de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental denominada "Entrenubes-Cuchilla Guacamayas", Teniendo en cuenta su nuevo trazado definido la Base de Datos Geográfica Corporativa del Decreto 555 de 2021.

9. Que el predio se encuentra en un entorno que tiene asignado el estrato dos (2) por lo que, se da aplicación a la tabla de equivalencias Nº 1 correspondiente a **"AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO"** del artículo 44 del Decreto 327 de 2004, según el cual, por cada metro de cesión de parque adicional se autorizan 20 metros cuadrados de construcción adicional por encima del índice de construcción básico, sin sobrepasar el INDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO permitido de **1.75** sobre Área Neta Urbanizable.

10. Que para acogerse a lo dispuesto en el artículo 44 ya citado, el interesado prevé cesión de suelo para parque adicional de (305,31 M2) para incrementar el índice de construcción en 16.283,31 M2.

11. Que el artículo 10 del Decreto 327 de 2004 establece que "Los *titulares de licencias de urbanización vigentes, están obligados a tramitar y obtener modificación de estas licencias, cuando se introduzcan ajustes que varíen alguno de los siguientes aspectos del proyecto general de la urbanización:*

a. El trazado de las vías vehiculares y/o peatonales.
b. El trazado de las redes de servicios públicos, cuando su variación altere el diseño del espacio público.

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-1152 **DE** 23 MAY 2024

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

---

c. Las condiciones de distribución espacial, acceso, localización y configuración geométrica de las áreas de cesión para parques y equipamientos.
d. La subdivisión de manzanas en unidades menores, cuando se generen nuevas vías públicas peatonales, vehiculares u otras cesiones.
e. El aumento del porcentaje de suelo comprometido a VIS o VIP.

Las modificaciones a las licencias urbanísticas se aprobarán en el marco de las normas que dieron lugar a la licencia original y deberán incorporarse a la cartografía oficial del Distrito Capital." (negrillas fuera del texto original). De acuerdo con lo anterior, la presente solicitud corresponde a la intervención descrita en los literales A, C y E del citado artículo.

12. Que, el detalle de estas áreas, está contenido en el plano No. CU3RU8/4-05, que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

13. Que según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado VILLA NUÑEZ, se localiza en zona ALTA/MEDIA de amenaza por movimientos en masa y en zona BAJA de amenaza por Avenidas Torrenciales. la respuesta oficial de IDIGER RO-142944 del 15/12/2023, "teniendo en cuenta el concepto CT-9016 relacionado con el predio localizado en la dirección CL 48 K Sur 3 F 16 (Chip AAA0244PXWF), el IDIGER concluye que la citada versión del estudio (ESTUDIO DE AMENAZA Y RIESGO POR PROCESOS DE REMOCION EN MASA – FASE II PROYECTO VILLA NUÑEZ, LOCALIDAD RAFAEL URIBE, BOGOTA DC), CUBRE la totalidad de los términos referencias establecidos para la elaboración de estudios detallados de amenaza y riesgo por movimiento en masa."

14. Que según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado VILLA NUÑEZ, no se localiza en zonas de amenaza de inundación por desbordamiento, ni rompimiento de Jarillón y se encuentra en zona BAJA de inundación por encharcamiento, lo cual no genera restricciones normativas según el Artículo 106 de POT.

15. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el Proyecto Urbanístico de la referencia, este Despacho comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante oficios de 09 de abril de 2024 y en búsqueda de garantizar transparencia en la gestión, este despacho publicó el comunicado en la página web el mismo 24 de octubre de 2023, sin que a la

REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152 23 MAY 2024

ACTO ADMINISTRATIVO **DE**

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

---

fecha de expedición del presente acto administrativo haya pronunciamiento alguno respecto a la constitución en parte del trámite.

16. Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia 11001-3-23-2009, para la aprobación del proyecto Urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ** los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública.

17. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 019 del 10 de enero de 2012, a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación en plusvalía para el predio en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo, razón por la cual no es exigible el pago de plusvalía previo a la expedición del presente acto.

18. Que en respuesta a la solicitud presentada por este despacho para la asignación de la numeración que distinguirá un (1) plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ**, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número de referencia: **CU3RU8/4-05.**

19. Que respecto al estudio realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, este Despacho considera procedente la solicitud de aprobación de la modificación de la Licencia de Urbanización (Vigente) y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el Proyecto Urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ.**

20. Que la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ** y la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento han sido encontradas conformes a la Norma Urbanística por este despacho por cuanto cumplen con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) y el Decreto Distrital 327 de 2004 entre otras.

21. Que la presente solicitud de aprobación de modificación del Proyecto Urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ**, ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, así como el Decreto Nacional 1077 de 2015.

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-1152 **DE** 23 MAY 2024

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

---

22. Que la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ**, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 1076 de 2015 y Decreto Nacional 1075 de 2015.

23. Que los aspectos no modificados en el presente Acto Administrativo, se mantienen vigentes de conformidad con lo definido por el Acto Administrativo 11001-1-23-0979 expedido el 15 de febrero de 2023 y ejecutoriado el día 21 de febrero de 2023.

24. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ**, así como la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento cumple con las normas urbanísticas establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004 y cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para la modificación de Licencia de Urbanización vigente, según el Decreto 1077 de 2015, por lo tanto es aceptado por este Despacho.

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

R E S U E L V E:

CAPITULO I

CAPITULO I. DE LA MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA VIGENTE DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 1. Aprobar la Modificación de Licencia de Urbanización (Vigente) para el Proyecto Urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ,** identificado con plano de proyecto urbanístico No. CU3RU8/4-05, para el predio identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050S40550287 y CHIP AAA0244PXWF, de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el artículo siguiente.

REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152 23 MAY 2024

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

ARTÍCULO 2. ADOPCION DEL PLANO URBANISTICO.

Adoptar el plano que contiene el proyecto urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ,** distinguido con el número **CU3RU8/4-05** en un original, el cual reposará en este despacho y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad, en la plancha No. L-48, a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, cuyos segundos originales reposan en el archivo de la entidad precitada.

PARÁGRAFO. Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación incorporar en el original del plano urbanístico CU1RU8/4-04 la siguiente nota:

"Este plano fue anulado y remplazado totalmente por el plano **CU3RU8/4-05**."

ARTÍCULO 3. LICENCIA QUE SE CONCEDE.

Conceder a la sociedad **CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA SAS,** fideicomitente del fideicomiso **CONALTURA VIS FIDUBOGOTA S.A,** identificado con NIT. 811020804-2, en cabeza de su representante legal el señor **CARLOS MARIO GAVIRIA QUINTERO**, identificado con C.C. No. 71596308, constituido sobre el predio identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16, con Folio de Matrícula Inmobiliaria 050S40550287, y CHIP AAA0244PXWF, de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, Modificación de Licencia de Urbanización en la para el Proyecto Urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ.**

La presente Licencia de urbanización se expide de acuerdo con el plano que contiene el Proyecto Urbanístico y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia 11001-3-23-2009 de fecha 24 de octubre de 2023.

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

El presente Acto Administrativo NO modifica el término de la vigencia de la Licencia de Urbanización 11001-1-23-0979 expedida el 15 de febrero de 2023 y ejecutoriado el día 21 de febrero de 2023.

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

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-1152 **DE** 23 MAY 2024

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

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

Establecer como titular de la Modificación de Licencia de Urbanización a la sociedad **CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA SAS** fideicomitente del fideicomiso **CONALTURA VIS FIDUBOGOTA S.A,** identificado con NIT. 811020804-2**,** en cabeza de su representante legal el señor **CARLOS MARIO GAVIRIA QUINTERO**, identificado con C.C. No. 71596308, propietario del predio con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S571066, ubicado en la CL 48 K S 3 F 16 (Actual) de la Localidad de Rafael Uribe Uribe de Bogotá D.C

- **URBANIZADOR RESPONSABLE.**

Establecer como constructor responsable de las obras de urbanización del desarrollo denominado **VILLA NUÑEZ** al Arquitecto **JHON ALEXANDER RENTERIA CABRERA**, identificado con la C.C. No. 79534076 y Matrícula Profesional No. 25700-51026, según información contenida en el formulario de solicitud de la Modificación de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-3-23-2009.

- **ARQUITECTO DISEÑADOR.**

Establecer como proyectista responsable del diseño urbanístico del Proyecto Urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ,** al Arquitecto **GIOVANNY CASTILLO GIL** identificado con la C.C. 80201423, y matrícula profesional No. A251132008-80201423, según información contenida en el formulario de solicitud de licencia.

ARTÍCULO 6. ACTUACIONES PREVIAS

La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al Proyecto Urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ**, deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4 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.

REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152 23 MAY 2024

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

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

- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con las condiciones técnicas de la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano, contenidas en la Resolución No. 000015 de 2019, a través de la cual se expidió el Manual MGG/01 Manual Intervención de Urbanizadores y la Guía GU-GI-02 Documento Técnico de Intervención de Infraestructura vial y espacio público por Urbanizadores.

- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTICULO 7. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO.

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

1. INFORMACION DEL PREDIO

Nombre..... VILLA NUÑEZ

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-1152 **DE** 23 MAY 2024

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
	M2	%
ÁREA BRUTA	11.568,11	100,0
AFECTACION LINEA DE ALTA TENSION.	1.579,75	
AFECTACION AREA DE ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL (PARQUE ENTRENUBES)	683,61	
ÁREA NETA URBANIZABLE	9.304,75	100,00
ÁREA NETA URBANIZABLE VALIDA PARA EL CALCULO DE CESIONES	9.304,75	80,43
ÁREA DE CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS EXIGIDA	2.326,19	25,00
ÁREA DE CESIONES PARA PARQUES EXIGIDA	1.581,81	17,00
GLOBO 1 - AREA DE CESION PROPUESTA PARA PARQUES	1.581,81	
AREA DE CESION OBLIGATORIA PARA EQUIPAMIENTO EXIGIDA	744,38	8,00
GLOBO 2 - AREA DE CESION PROPUESTA PARA EQUIPAMIENTO (PARQUE) (VER NOTA 4)	744,38	
ÁREAS DE CESIONES ADICIONALES EXIGIDAS PARA AUMENTO DE DIFICABILIDAD	305,31	19,30
AREA DE CESION ADICIONAL PARA AUMENTO DE EDIFICABILIDAD	305,31	
AREA DE CESION ADICIONAL 1 SIN AUMENTO DE EDIFICABILIDAD	305,85	
AREA DE CESION ADICIONAL 2 SIN AUMENTO DE EDIFICABILIDAD	14,69	
ÁREA TOTAL DE CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTO PROPUESTA	2.952,04	31,73
AREA DE CESION VIA LOCAL - CL 48L SUR	47,88	
AREA DE CESION VIA LOCAL - CL 48K SUR	11,28	
ÁREA TOTAL DE CESIONES PARA VIAS - PROPUESTO	59,16	0,63
ÁREA TOTAL DE CESIONES AL DISTRITO	3.011,20	32,36
ÁREA ÚTIL	6.293,55	54,40
ÁREA ÚTIL VIP EXIGIDA (20% DEL ÁREA UTIL)	1.258,71	20,00
ÁREA UTIL 2 - VIP (A COMPENSAR)	1.258,71	
ÁREA TOTAL - AREA UTIL	6.293,55	

REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152 23 MAY 2024

ACTO ADMINISTRATIVO **DE**

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

El detalle de estas áreas, está contenido en el plano No. **CU3RU8/4-05,** que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO 8. Que la solicitud de modificación del proyecto urbanístico del desarrollo denominado **VILLA NUÑEZ** consiste en:

A. Actualizar el trazado de la Afectación de la Línea de Alta Tensión de conformidad con lo establecido en las nuevas coordenadas de la torre con rotulo de identificación 0529 en los sistemas técnicos de la empresa de energía de Bogotá (ENEL), contendías en el oficio con No. Radicado 330104533 del 22 de noviembre de 2022.

B. Modificar la modalidad de cumplimiento de la obligación de prever como mínimo el 20% del área útil del proyecto para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) contemplada en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el artículo 9 del Decreto Distrital 221 de 2020, en el proyecto la cual se adelanta mediante el pago a la Empresa de Renovación Urbana y Desarrollo Urbano – RenoBO, de conformidad con la Resolución No. 141 del 14 de mayo de 2024 expedida la mencionada entidad.

C. Reconfiguración de las zonas de cesión obligatoria para Parques y Equipamientos.

D. Modificar la localización y configuración geométrica del área de Cesión Adicional para aumento de edificabilidad, la cual corresponde a 305,31 M2.

E. Producto de estas modificaciones se reconfigura el área útil, la cual se disminuye a 6.293,55 M2.

F. Actualización del trazado del área de Cesión Vía Local CL 48 K SUR, definido la Base de Datos Geográfica Corporativa del Decreto 555 de 2021.

G. Incorporación del área de Reserva de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental denominada "Entrenubes-Cuchilla Guacamayas", Teniendo en cuenta su nuevo trazado definido la Base de Datos Geográfica Corporativa del Decreto 555 de 2021.

11001-3-24-1152

ACTO ADMINISTRATIVO DE 23 MAY 2024

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

ARTICULO 9. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS

El Proyecto Urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ,** se regirá por las normas generales y especificas contenidas en el Acto Administrativo No. 11001-1-23-0979 del 15 de febrero de 2023.

I. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

1. CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS

El titular del Proyecto Urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ,** modifica la propuesta urbanística previendo la cesión obligatoria para parques en dos (2) globos así: Área de Cesión Propuesta para Parques Globo 1 de **1.581,81 M2,** y Área de Cesión Propuesta para Parques Globo 2 de **744,38 M2** para un total de **2.326,19 m2.** y cumple con las condiciones establecidas en el artículo 14 del Decreto 327 de 2004.

El proyecto contempla una zona de cesión adicional para aumento de edificabilidad para parque con un área de **305,31 M2.**

Adicionalmente se proponen dos globos de cesión adicional que no contabilizan para aumento de edificabilidad así: Cesión adicional sin aumento de edificabilidad globo 1: **305,85 m2** y Cesión adicional sin aumento de edificabilidad globo 2: **14,69 m2.**

Las áreas de cesión para parque y equipamiento, generadas por el proceso de urbanización se encuentran delimitadas, deslindadas, amojonadas y acotadas, siguiendo las normas contenidas en el presente Acto Administrativo según el plano número **CU3RU8/4-05** y una vez ejecutado el proyecto, construidas, dotadas y entregadas al Distrito Capital, por el urbanizador responsable, formarán parte del Sistema de Espacio Público construido de la ciudad.

El detalle de las modificaciones se encuentra en el plano urbanístico **CU3RU8/4-05.**

Las demás normas, disposiciones, obligaciones y sus derechos contenidos en el **Acto Administrativo No. No. 11001-1-23-0979 expedido el 15 de febrero de 2023 y ejecutoriado el día 21 de febrero 2023**, continúan vigentes.

ARTICULO 10. Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 4 del presente Acto Administrativo, están

REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152 23 MAY 2024

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

---

referidas a los siguientes documentos, los cuales harán parte del presente Acto:

1. La solicitud del interesado de aprobación de la modificación del Proyecto Urbanístico
2. Modificación de Licencia de Urbanización Vigente.
3. 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 el Departamento Administrativo de Catastro Distrital.
4. Las pólizas de garantía exigidas por la normatividad vigente.
5. Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente que se concede para el desarrollo denominado **VILLA NUÑEZ,** aprobado mediante el presente Acto Administrativo.

ARTICULO 11. CAUSALES DE PÉRDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.
2. Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y urbanizador. Así mismo se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

11001-3-24-1152

ACTO ADMINISTRATIVO **DE** 23 MAY 2024

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

---

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

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

ARTICULO 12. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 34 del Decreto 1783 de 2021, el titular de la licencia y urbanizador responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

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

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

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

REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152 23 MAY 2024

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

---

verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.
Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015 y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
En el evento que dentro de los dos (2) meses siguientes a la solicitud de inspección para la entrega material de las áreas de cesión por parte del titular de la licencia, la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público no realice la inspección o en aquellos en que de manera injustificada se dilate la recepción de las áreas con destino al espacio público, se dará aviso a las instancias competentes con el objeto que se adelanten las investigaciones pertinentes.

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

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

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

OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR

ARTÍCULO 13. DE LAS OBLIGACIONES COMUNES DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR.

Las siguientes son las obligaciones que deben cumplir el constructor responsable y el titular de la licencia:

1.La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la

11001-3-24-1152

ACTO ADMINISTRATIVO **DE** 23 MAY 2024

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

---

urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 072 de 2023.

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

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

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

3.La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo con lo previsto en el Decreto 072 de 2023 y el Decreto 555 de 2021, en especial lo previsto por los artículos 18 y 31 del Decreto 072 de 2023.

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

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

Una vez transcurrido el término señalado en el inciso anterior desde la realización del requerimiento sin que el propietario comparezca ante la entidad a realizar la entrega del suelo

REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152 23 MAY 2024

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

---

correspondiente a obligaciones urbanísticas dentro del plazo señalado, la entidad competente iniciará las acciones administrativas señaladas en el presente decreto y las demás administrativas o judiciales correspondientes".

5.La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo.

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

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

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

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

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

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

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-1152 **DE** 23 MAY 2024

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

---

12. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario No. 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

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

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

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

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

17. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, respecto a la identificación de las obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en el Decreto Nacional, en mención.

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

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADORA URBANA 3

REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152 23 MAY 2024

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

---

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

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

ARTICULO 14. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

1.Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acto Administrativo y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.

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

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

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

ARTICULO 15. 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

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-1152 **DE** 23 MAY 2024

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

---

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.

CAPITULO II. DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

ARTÍCULO 16. APROBACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.

Conceder a la sociedad **CONALTURA CONSTRUCCION Y VIVIENDA SAS** fideicomitente del fideicomiso **CONALTURA VIS FIDUBOGOTA S.A,** identificado con NIT. 811020804-2, en cabeza de su representante legal el señor **CARLOS MARIO GAVIRIA QUINTERO**, identificado con C.C. No. 71596308, constituidos sobre el predio identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16, con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050S40550287, y CHIP AAA0244PXWF, de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, de Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento para las Etapas 1 y 2 del Proyecto Urbanístico denominado **VILLA NUÑEZ.**

ARTÍCULO 17. PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA.

Establecer como profesionales responsables de las obras de Construcción a:

REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152 23 MAY 2024

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

CARGO	PROFESIONAL	Nº MATRICULA
Constructor Responsable:	Ing. JHON ALEXANDER RENTERIA CABRERA	25700-51026
Arquitecto Proyectista:	Arq. GIOVANNY CASTILLO GIL	A251132008-80201423
Ingeniero Civil Calculista:	Ing. CESAR WINER VASQUEZ ZAPATA	05202-281875 CND
Ingeniero Civil Geotecnista:	Ing. ANDRES OTERO MARQUEZ	25202-40246 CND
Diseñador De Elementos No Estructurales:	Ing. CESAR WINER VASQUEZ ZAPATA	05202-281875 CND
Revisor Independiente de los Diseños Estructurales	Ing. EUGENIO CARLOS SANCHEZ REINO	05202-267756 CND

ARTÍCULO 18: DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Las características del proyecto arquitectónico denominado **"CUSPIDE"** aprobado mediante el presente Acto Administrativo, de conformidad con los Veinte (20) planos arquitectónicos presentados, son las siguientes:

1. **Uso:** Vivienda Multifamiliar (trecientas cuarenta y seis (346) unidades de vivienda)

El proyecto contempla el diseño de unidades de vivienda para personas con movilidad reducida el cual se encuentra en el plano 1003.

2. **Altura:** Torre 1, en dieciséis (16) pisos, con 40,90 metros de altura.
Torre 2, en nueve (9) pisos, con 24,43 metros de altura
Torre 3, en dieciséis (16) pisos, con 40,90 metros de altura.
Club House, Portería y Cuarto Técnico y Basuras, en un (1) piso, con 3,79 metros, 5,01 metros y 2,35 metros de altura (respectivamente).

El proyecto se desarrolla en seis (6) unidades estructurales independientes.

3. **Áreas del proyecto**

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-1152 **DE** 23 MAY 2024

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

DESCRIPCIÓN	M2
ÁREA ÚTIL	6.293.55
ÁREA SÓTANO	0,00
ÁREA PRIMER PISO	1739,46
ÁREA PISOS RESTANTES	17063,52
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	18.802,98
ÁREA LIBRE PRIMER PISO	4.554,09

CUADRO DE ÁREA POR UNIDADES ESTRUCTURALES (ETAPA 1)	M2
TORRE 1	6.896,53
TORRE 2	4.690,26
CLUB HOUSE	212.90
PORTERIA	59.78
CUARTO TECNICO Y BASURAS	46.98
TOTAL CONSTRUIDO	11.906.45

CUADRO DE ÁREA POR UNIDADES ESTRUCTURALES (ETAPA 2)	M2
TORRE 3	6.896.53
TOTAL CONSTRUIDO	6.896.53

Área de Demolición Total: 0,00 M2

4. Estacionamientos:

Etapa 1:

Privados: veintisiete (27) cupos.
Visitantes: quince (15) cupos (incluye un (1) cupos para discapacitados).
Estacionamientos de bicicletas: veinte (20).
Estacionamientos de motos: nueve (9).

Etapa 2:

Privados: dieciséis (16) cupos.

REFERENCIA: 11001-3-23-2009

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-1152 **DE** 23 MAY 2024

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

Visitantes: cinco (5) cupos (incluye un (1) cupos para discapacitados).
Estacionamientos de bicicletas: cuarenta y uno (41).
Estacionamientos de motos: cuatro (4).

6. Antejardines:

3.0 Mts por la CL 48 K SUR
3.0 Mts por la KR 3 B
3.0 Mts por la KRA 3 F

6. Índices:

INDICE	PERMITIDO	PORPUESTO
Índice de Construcción	1.75 % = 16.283.31 M2	1.72 % = 15.971.28 M2
Índice de Ocupación	0.28 % = 2.605.33 M2	0.19 % = 1.739.46 M2

7. Cerramiento:

457,32 ml Antejardín
Altura: 1.60 Cerramiento de Antejardín.
(0.40 zócalo más 1.20, elemento con el 90% de transparencia).
Altura: 2.20 (contra predio vecino)

8. Aislamientos:

4,21/ 7,21/ 12,80/ 18,50 metros (Variable) contra predios Vecinos
6,13/ 7,20/ 17,06 metros (Variable) entre edificaciones.

9. Equipamiento Comunal:

Etapa 1:

11001-3-24-1152

ACTO ADMINISTRATIVO **DE** 23 MAY 2024

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

Zonas verdes:	1676,40 m2	113,4 %
Servicios comunales:	533,87 m2	36,10 %

Etapa 2:

Zonas verdes:	510,74 m2	46,9 %
Servicios comunales:	0.00	0.00

Nota: El cumplimiento de las zonas comunales construidas, de la etapa 2, se encuentra localizado en el remanente de las áreas propuestas de etapa 1.

10. Estructuras:

De conformidad con los documentos aportados (2 estudios de suelos, 1 Anexo a Estudio de Suelos, 9 memorias de cálculo, 1 Anexo a memoria, 183 planos estructurales, 12 planos de elementos no estructurales, 1 Informe de Seguridad Humana):

Tipo de Cimentación	Pilotes
Tipo de Estructura	Muros de concreto DMO
Método de Diseño	Resistencia última
Grado de Desempeño E.N.E.	BAJO
Análisis sísmico	Análisis dinámico elástico (Modal)

Precisiones:

1. Este proyecto se estudió bajo la vigencia del reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR-10.

2. Requiere supervisión técnica de conformidad con la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, título I del reglamento NSR-10 y el Decreto Nacional 1203 de 2017.

3. Se debe cumplir con los requisitos de H.2.2.3 asesoría geotécnica en las etapas de diseño y construcción.

REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152 23 MAY 2024

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

4. En cumplimiento de los requisitos del Decreto 945 de 05 de junio de 2017, el proyecto cuenta con la Revisión Estructural Independiente del ingeniero David Augusto Quintero Leiva, matricula profesional No. 25202-153290 CND.

5. El constructor responsable debe cumplir los requisitos de resistencia al fuego y requisitos complementarios según el título J y el título K de NSR-10. Según el literal A.1.3.6.5 de NSR-10 el urbanizador o constructor responderán por "que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado".

6. El urbanizador o constructor responsable deberá recopilar y verificar las memorias de cálculo y detalles de los elementos no estructurales indicados en planos arquitectónicos, según la Resolución 0017 de 2017 de la comisión asesora permanente para el régimen de construcciones sismo resistentes.

ARTÍCULO 19. OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE

Las siguientes son las obligaciones que deben cumplir el constructor responsable y el titular de la licencia:

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

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

3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

4. Solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Decreto Nacional 1077 de 2015 o sus modificaciones.

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-24-1152 **DE** 23 MAY 2024

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

---

5. El proyecto debe someterse a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10. Garantizar que durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

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

7. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

8. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

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

10. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

11. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

12. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152 23 MAY 2024

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

---

13. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

ARTÍCULO 20. TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

El término de vigencia de la Licencia de Construcción es de treinta y seis (36) meses prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses contados 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 y adicionado por el artículo 27 del decreto 1783 de 2021.

La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

ARTÍCULO 21. IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA

Los interesados aportaron el formulario 2024032010100142170 de declaración del Impuesto de delineación urbana con referencia de recaudo 24320002166, presentado el 15 de mayo de 2024.

CAPITULO III

IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LAS LICENCIAS

ARTICULO 22. PARTICIPACION EN PLUSVALIA. De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.

11001-3-24-1152 DE 23 MAY 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

ARTÍCULO 23. PAGO DEL VIP. Teniendo en cuenta que el proyecto se acogió a las disposiciones contenidas en artículo 9 del Decreto Distrital 221 de 2020, se acogió a la opción de pago de obligación de conformidad con la Resolución 141 del 14 de mayo de 2024, tal como consta en la certificación expedida el 21 de mayo de 2024 por la Empresa de Renovación Urbana y Desarrollo Urbano – RenoBO, en la que se señala que se realizó el pago por un valor de ($372.565,252.65).

ARTÍCULO 24. DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.

Para todos los fines legales las obligaciones del constructor responsable, enumeradas en el artículo 14 están referidas a los siguientes documentos los cuales hacen parte del presente Acto Administrativo:

1. Formulario de solicitud.
2. Folios de matrículas inmobiliarias No. 050S40550287
3. Plano Urbanístico No. **CU3RU8/4-05.**
4. Veinte (20) planos arquitectónicos.
5. Anexo Memoria de cálculos (2).
6. Anexo al Estudio de Suelos (1).
7. Memoria de Cálculos (7).
8. Estudio de Suelos (1).
9. Informe de seguridad humana (1).
10. Planos de elementos no estructurales (11).
11. Planos estructurales (121)

ARQ. JUANA SANZ CURADORA URBANO

REFERENCIA: 11001-3-23-2009

11001-3-24-1152 23 MAY 2024

ACTO ADMINISTRATIVO **DE**

Por la cual se expide Modificación de Licencia de Urbanización (vigente) del Proyecto Urbanístico denominado VILLA NUÑEZ identificado con nomenclatura urbana CL 48 K S 3 F 16 (ACTUAL), de la Localidad de Rafael Uribe Uribe, en Bogotá D.C, y se otorga Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento para las etapas 1 y 2 y establecen otras disposiciones.

Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia, y contenidos en las normas vigentes aplicables a los proyectos urbanístico, arquitectónico y estructural aprobados.

ARTÍCULO 25. La presente resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, en concordancia con la Ley 1437 de 2011, y contra ella proceden los recursos de reposición ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá, D.C y el de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en el acto de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, con el lleno de los requisitos establecidos en el Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los

23 MAY 2024

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO CURADORA URBANA 3

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

Arq. Luisa Fernanda Moreno
Arquitecta

Arq. Juana Sanz Montaño
Coordinadora

Abg. Alexandra Landeta
Abogado

Ing. Giovanni Vega.
Ingeniero

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los 17 JUN 2024

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO