



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699  
**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE 02 DIC 2024

*Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C., y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

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

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017, 1783 de 2021, el Decreto Distrital 056 de 2023 y

### **CONSIDERANDO**

1. Que mediante la referencia 11001-3-24-1038 del 25 de junio de 2024 el señor **MARIO ALBERTO BOTERO RAMIREZ**, identificado con cédula de ciudadanía 80196497, actuando como representante legal de las sociedades **CASIRI INMOBILIARIA S.A.S**, identificada con NIT 900500350-3 y **CCRS INMOBILIARIA S.A.S**, identificada con NIT 900501400-8, en calidad de titulares del derecho de dominio respecto de los predios identificados con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales), CHIP AAA0062KKMS, AAA0062KKKL, y matrícula Inmobiliaria 050C00409475, 050C00306915, 050C2164506, 050C2164505, 050C2164504, 050C2164503, 050C2164502, 050C2164501, 050C2164500, 050C2164499, 050C2164498, 050C2164497, 050C2164507, 050C2164508, solicitaron ante este despacho, la aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la **ETAPA 2** del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas del proyecto, 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 el 28 de mayo de 2020 mediante Resolución RES 11001-3-20-0799, la entonces Curadora Urbana 3 de Bogotá, Arq. Ana María Cadena Tobón, concedió Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el desarrollo denominado LEGIS, Localizado en la AC 26 82 54 y AC 26 82 70 en la Localidad de Engativá de Bogotá D.C, se establecieron sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO  
LICENCIADA EN ARQUITECTURA  
C.C. 11001-3-24-1038



REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

02 DIC 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

3. Que mediante Resolución 11001-3-22-1220 del 23 de mayo de 2022, la entonces Curadora Urbana 3 de Bogotá, Arq. Ana María Cadena Tobón, concedió prórroga al término de la vigencia de la Resolución RES 11001-3-20-0799 del 21 de abril de 2021.
4. Que mediante Resolución 11001-3-22-1590 del 7 de julio de 2022, la entonces Curadora Urbana 3 de Bogotá, Arq. Ana María Cadena Tobón, concedió modificación a la licencia de urbanización vigente, otorgada mediante la Resolución RES 11001-3-20-0799 del 21 de abril de 2021.
5. Que mediante Resolución RES 11001-4-23-1308 del 07 de julio de 2023, el Curador Urbano 4 de Bogotá, Arq. Mauro Arturo Baquero Castro, concedió Modificación del Proyecto Urbanístico General y modificación de la Licencia de Urbanización (Vigente) para la ETAPA 1 del proyecto denominado Urbanización LEGIS, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 54 y AC 26 82 70 (actuales).
6. Que mediante Resolución 11001-4-23-1977 del 19 de octubre de 2023, el Curador Urbano 4 de Bogotá, Arq. Mauro Baquero Castro, concedió Revalidación de la Licencia de Urbanización aprobada mediante Resolución RES 11001-3-20-0799 del 28 de mayo de 2020, modificada por la Resolución 11001-3-22-1590 del 7 de julio de 2022.
7. Que el proyecto da cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Parágrafo 2 del Artículo 10 del Decreto 1783 de 2021.
8. Que según lo anterior, el Decreto Distrital 190 de Junio 22 de 2004, "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003", establece en su artículo 478, numeral 1, que las solicitudes de licencias de Urbanismo y Construcción en sus diferentes modalidades, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, tal y como lo establece el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio".
9. Que el predio objeto de la solicitud de licencia, se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ 116), ALAMOS (sin reglamentar), Área de Actividad de Comercio y Servicios, Zona de Servicios Empresariales e Industriales, Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales.

*JUAN SANZ MONTAÑO*



REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

02 DIC 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C. y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

10. Que, según los antecedentes mencionados en la parte considerativa de la Resolución RES 11001-3-20-0799 del 28 de mayo de 2021, se estableció que los predios objeto de solicitud corresponden a predios urbanizables no urbanizados.
11. Que el Decreto Distrital 327 de 2004, reglamentario del Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital, aplicable a los predios urbanizables no urbanizados que no estén sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales y/o Planes de Ordenamiento Zonal, en concordancia con el artículo 32 y el artículo 361, numeral 2, del Decreto 190 de 2004, antes citado, establece que para las zonas en área urbana que no requieren adelantar un Plan Parcial por tener un área neta inferior a 10 hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización directamente ante una Curaduría Urbana.
12. Que según los mapas del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, se localiza en zona de amenaza BAJA por movimientos en masa y en zona de amenaza BAJA por Avenidas torrenciales.
13. Que según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LEGIS**, no se localiza en zonas de amenaza de inundación por desbordamiento, ni rompimiento de Jarillón y se encuentra en zona MEDIA/ALTA de inundación por encharcamiento, lo cual no genera restricciones normativas según el Artículo 106 de POT.
14. Que los predios objeto de solicitud de licencia, identificados con los planos topográficos con Nos. de Radicación 2019606406, 2019576316, códigos de sector Nos. 005607014002, 005607014001, incorporados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital con oficios Nos. y 2019EE43351 y 2019EE43352 del 26 de agosto de 2019, cuentan con área inferior a 10 hectáreas netas, por lo cual no requiere formular Plan Parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación de acuerdo a las normas contenidas en el artículo 32 del Decreto 190 de 2004.
15. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 327 de 2004, los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes, como mínimo al 25% del área neta urbanizable.

NA SANZ  
MONTAÑO  
CURADORA URBANA 3



REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

02 DIC 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

16. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 327 de 2004 el proyecto debe prever con el destino a Cesión para Parques correspondiente al 17% del área neta urbanizable un área de 4.267,00 m<sup>2</sup> y con destino a equipamiento comunal privado el restante 8% que para el proyecto corresponde a 2.008,00 m<sup>2</sup>.
17. Que, para cumplir con la totalidad del área requerida de Cesión para Parques y equipamiento, el interesado prevé un globo de cesión para parque identificado como Cesión para Parques Etapa 2 con un área de 4.267,00 m<sup>2</sup> y un globo identificado como Cesión para Equipamiento de 2008.00 m<sup>2</sup>.
18. Que los interesados, para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, se acogen a las condiciones definidas en los ordinales b y c del Artículo 44 del Decreto 327 de 2004, dando aplicación a la Tabla de Equivalencias N° 1 correspondiente a "AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO" así:
  - En concordancia con el ordinal c del Artículo antes citado, y teniendo en cuenta que el predio tiene asignado el estrato cinco (5), por cada metro de cesión para parque adicional se autorizan 14 metros de construcción adicional por encima del índice de construcción básico, sin sobrepasar el **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO** de 2.75 para el Proyecto Urbanístico denominado Urbanización **LEGIS**, calculado sobre Área Neta Urbanizable, de conformidad con el RANGO 1 de edificabilidad.
  - Si bien los predios objeto de licencia cuentan con Reserva de la malla vial arterial (AV Jorge Eliecer Gaitán), el proyecto no se acoge a la edificabilidad adicional contenida en el punto 3 de la tabla de equivalencias contenida en el Artículo 44 del Decreto 327 de 2004.
19. Que el proyecto se acoge a lo dispuesto en el artículo 44 ya citado, por lo tanto, el interesado cederá 1839,37 m<sup>2</sup> de cesión adicional para parque, lo que genera una autorización de 26.551,74 m<sup>2</sup> adicionales.
20. Que como resultado de la aplicación de las equivalencias mencionadas el índice máximo de construcción puede incrementarse hasta 1,995 específicamente hasta obtener 53.236,914 m<sup>2</sup> de construcción, el detalle del sistema de reparto de cargas y beneficios se encuentra contenido

SANZ  
MONTAÑO  
CURADORA URBANA 3



REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699  
**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE 02 DIC 2024

*Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C. y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

en el plano distinguido con el No. **CU3F143/4-03** que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

21. Que de conformidad con las disposiciones contenidas en la Resolución No. Res 11001-3-20-0799 del 28 de mayo de 2020 expedida por la entonces Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón, mediante oficio 2020EE64592 del 27 de marzo de 2020 la Secretaría Distrital de Ambiente emitió concepto de compatibilidad del uso de vivienda en el cual indicó las determinantes ambientales para el uso de vivienda en los predios objeto de la solicitud.
22. Que el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LEGIS**, cumple con la obligación de prever como mínimo el 20% del área útil del proyecto para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritario VIP contemplada en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el artículo 3 del Decreto Distrital 553 de 2018, en la Etapa 1 del mismo proyecto, el cual se encuentra identificado en el plano distinguido con el número **CU4E142/4-04**.
23. Que de conformidad con las disposiciones contenidas en la Resolución No. Res 11001-3-20-0799 del 28 de mayo de 2020, expedida por la entonces Curadora Urbana No. 3 Ana María Cadena Tobón, el proyecto cuenta con oficio No. 4109-085-2019038162 del 19 de septiembre de 2019 la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil expidió concepto sobre la altura permitida, aprobando una altura máxima de 40.00 mts.
24. Que para efectos de la disponibilidad de servicios a que se refiere el artículo 2 de la Resolución 1025 de 2021, expedida por el ministerio de vivienda, Ciudad y Territorio, los interesados presentaron copia de los siguientes oficios que contienen las disponibilidades de servicios públicos:
  - Empresa de GAS NATURAL VANTI: Oficio CD-008434-2024 del 19 de junio de 2024.
  - ENEL CODENSA S.A: Oficio 603622987 del 8 de mayo de 2024.
  - Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá: Oficio 3210001-S-2024-170964 de fecha 04 de junio de 2024.

JUANA MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

02 DIC 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C. y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

25. Que, para efectos de la expedición de la licencia, el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece la obligación de acreditar el pago de la plusvalía previamente a la expedición de la licencia correspondiente, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara(n) afectado(s) por ese beneficio.
26. Que el Decreto Distrital 327 de octubre 11 de 2004 antes citado, establece en su artículo 46 que *“Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten”*.
27. Que, no obstante, 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 los predios en los Folios de Matriculas Inmobiliarias de los mismos, no es exigible el pago de tal participación para la expedición de la licencia solicitada.
28. Que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, este Despacho comunicó del trámite a los vecinos colindantes del predio mediante oficios de fecha 16 de agosto de 2024, y se realizó publicación en la página web de este despacho el 31 de julio de 2024.
29. Que en cumplimiento a lo establecido en el párrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del presente trámite, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde vía pública y aportaron dos (2) fotografías de la misma con la información básica del proyecto el día 28 de junio de 2024.
30. Que en respuesta a la solicitud presentada por este despacho para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico **URBANIZACIÓN LEGIS**, objeto de aprobación mediante el presente Acto Administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CU3E142/4-06**.
31. Que el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LEGIS**, 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

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO  
CURADORA URBANA 3



REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699 DE 02 DIC 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

*Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 1076 de 2015 con sus modificaciones.

32. Que la presente solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN LEGIS**, ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, Decreto 603 de 2022 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial y sus reglamentaciones, por lo cual se considera considerando procedente la solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico y la expedición de la Licencia de Urbanización.

En virtud de lo expuesto con anterioridad, la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

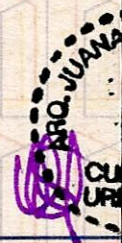
**RESUELVE**

**CAPITULO I  
DE LA LICENCIA DE URBANIZACION**

**ARTÍCULO 1:** Aprobar la licencia de Urbanización en la Modalidad de Desarrollo para la ETAPA 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LEGIS**, para los predios, identificados con nomenclatura urbana AC 26 82 70, AC 26 82 54 (ACTUALES), con Folios de Matrículas Inmobiliarias 050C00409475, 050C00306915, 050C2164506, 050C2164505, 050C2164504, 050C2164503, 050C2164502, 050C2164501, 050C2164500 050C2164499, 050C2164498, 050C2164497, 050C2164507, 050C2164508 de la Localidad de ENGATIVA, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el artículo siguiente.

**ARTÍCULO 2: ADOPCION DEL PLANO URBANISTICO.**

Adoptar como plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN LEGIS**, distinguido con el número **CU3E142/4-06**, en un original, el cual





REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

02 DIC 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

reposará en este despacho y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad.

**ARTÍCULO 3: LICENCIA QUE SE CONCEDE.**

Conceder al señor el señor **MARIO ALBERTO BOTERO RAMIREZ**, identificado con cédula de ciudadanía 80196497, actuando como representante legal de las sociedades **CASIRI INMOBILIARIA S.A.S**, identificada con NIT 900500350-3 y **CCRS INMOBILIARIA S.A.S**, identificada con NIT 900501400-8, en calidad de titulares del derecho de dominio respecto de los predios identificados con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales), CHIP AAA0062KKMS, AAA0062KKKL, y matrícula Inmobiliaria 050C00409475, 050C00306915, 050C2164506, 050C2164505, 050C2164504, 050C2164503, 050C2164502, 050C2164501, 050C2164500 050C2164499, 050C2164498, 050C2164497, 050C2164507, 050C2164508, Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo para la urbanización denominada **URBANIZACION LEGIS**.

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

• **TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titulares de la Licencia a las sociedades **CASIRI INMOBILIARIA S.A.S**, identificada con NIT 900500350-3 y **CCRS INMOBILIARIA S.A.S**, identificada con NIT 900501400-8, representadas legalmente por el señor **MARIO ALBERTO BOTERO RAMIREZ**, identificado con Cédula de Ciudadanía 80196497, en calidad de titulares del derecho de dominio respecto de los predios identificados con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales), CHIP AAA0062KKMS, AAA0062KKKL, y Matriculas Inmobiliarias 050C00409475, 050C00306915, 050C2164506, 050C2164505, 050C2164504, 050C2164503, 050C2164502, 050C2164501, 050C2164500 050C2164499, 050C2164498, 050C2164497, 050C2164507, 050C2164508.



REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

02 DIC 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE

*Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C. y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

• **URBANIZADOR RESPONSABLE**

Establecer como constructor responsable de las obras de urbanización al Arquitecto al señor **MARIO ALBERTO BOTERO RAMIREZ**, identificado con cédula de ciudadanía 80196497 y matrícula profesional A413322010-80196497, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente 11001-3-24-1038.

• **ARQUITECTO PROYECTISTA**

Establecer como arquitecto proyectista al Arquitecto **MARCO ANTONIO SALVATIERRA MARCO** identificado con la cédula de ciudadanía 98552844 y matrícula profesional 05700-66096, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente 11001-3-24-1038.

**ARTÍCULO 5.** La ejecución de las obras de urbanización correspondientes al Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS** deberán realizarse dentro del plazo estipulado en los artículos 12, 13 y 19 del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

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





REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

02 DIC 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LEGIS, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

ARTÍCULO 6. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO

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

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO.

- Nombre..... URBANIZACION LEGIS
- Área Bruta.....27.304,10 m²
- Área Neta Urbanizable.....26.685,17 m²
- Folios de Matrículas Inmobiliarias.....050C00409475, 050C00306915, 050C2164506, 050C2164505, 050C2164504, 050C2164503, 050C2164502, 050C2164501, 050C2164500 050C2164499, 050C2164498, 050C2164497, 050C2164507, 050C2164508
- CHIP.....AAA0062KKMS, AAA0062KKKL

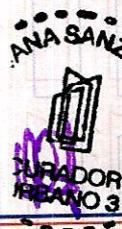
2. DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.

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

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

- Empresa de GAS NATURAL VANTI: Oficio CD-008434-2024 del 19 de junio de 2023.
- ENEL CODENSA S.A: Oficio 603622987 del 8 de mayo de 2024.
- Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá: Oficio 3210001-S-2024-170964 de fecha 04 de junio de 2024.

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





REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

02 DIC 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE

*Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

aspectos relacionados con la prestación de los servicios públicos, en particular con el servicio domiciliario de aseo.

**4. ESTRATO SOCIO-ECONOMICO PROVISIONAL: Cinco (5)**

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto 291 de junio 26 de 2013, el estrato provisional que le corresponde es **Cinco (5)**. Una vez se adelante la construcción del proyecto urbanístico, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

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

**ARTÍCULO 8: ACTUACIONES PREVIAS**

La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LEGIS**, deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 19 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, contenidas en la Resolución No. 000015 de 2019, a través de la cual se expidió el



REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

02 DIC 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE

Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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.

**ÁREAS DE CESION GRATUITAS AL DISTRITO SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE.**

Área de Cesión Parque.....	4.267,00 m2
Area de Cesion Adicional .....	1.839,37 m2
Control Ambiental.....	1.585,20 m2
Área de Cesión Vía Vehicular V-8.....	1.035,74 m2
Área de Cesión Vía Vehicular KR 82 .....	312,00 m2

**Total, cesiones al Distrito sobre A.N.U. 9.039,31 m2**

**Area Útil 1.....15.637,86 m2**

Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LEGIS**, cumple con la obligación de prever como mínimo el 20% del área útil del proyecto para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritario VIP contemplada en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el artículo 3 del Decreto Distrital 553 de 2018, en la Etapa 1 del mismo proyecto, el cual se encuentra identificado en el plano distinguido con el número CU4E142/4-04.

El detalle de estas áreas está contenido en el plano número **CU3E142/4-06**, que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.





REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

ACTO ADMINISTRATIVO

DE 02 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

## ARTÍCULO 9: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

### 1. ZONIFICACION SEGÚN DECRETO 190 DE 2004

Área de Actividad: Área de Actividad de Comercio y Servicios

Zona: Servicios Empresariales e industriales

Tratamiento: Desarrollo

### 2. ZONIFICACION POR FENOMENOS DE REMOCION EN MASA E INUNDACION

Que según los mapas del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, se localiza en zona de amenaza BAJA por movimientos en masa y en zona de amenaza BAJA por Avenidas torrenciales.

Que según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LEGIS**, no se localiza en zonas de amenaza de inundación por desbordamiento, ni rompimiento de jarillon y se encuentra en zona MEDIA/ALTA de inundación por encharcamiento, lo cual no genera restricciones normativas según el Artículo 106 de POT.

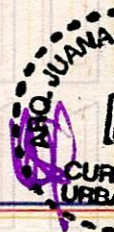
## II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

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

El proyecto Urbanístico de la ETAPA 2, prevé una (1) Zona de Cesión Obligatoria para Parques, la cual tiene un área de 4.267,00 M2.

Como área de cesión adicional para incremento de edificabilidad el proyecto prevé un área identificada como suelo adicional para Aumento de edificabilidad en el proyecto con un área de 1.839,37 M2.

Y un (1) globo de cesión para Equipamiento con un área 2.008,00 m2.





REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

02 DIC 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C., y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

Las áreas de cesión para parque y equipamiento, generadas por el proceso de urbanización del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LEGIS ETAPA 2**, se encuentran delimitadas, deslindadas, amojonadas y acotadas, siguiendo las normas contenidas en el presente Acto Administrativo según el plano número **CU3E142/4-06** 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.

**2. Normas para el parque recreativo de cesión al Distrito Capital**

La responsabilidad del diseño, construcción y dotación será del titular de la licencia y del urbanizador responsable. En cumplimiento de lo anterior, el diseño del área correspondiente a los parques recreativos del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LEGIS**, deberán ser coordinados de acuerdo con los lineamientos y especificaciones que determine el Departamento de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD), para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 258 del Decreto 190 de 2004 y deberá ejecutarse de conformidad con las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento citado, artículos 258, 259 y 260, en los cuales se determinan entre otras:

**2.1. Índice de Ocupación:** El 100% del área total de las zonas verdes recreativas previstas se podrá utilizar para la recreación pasiva adecuada como área verde o área dura arborizada. No obstante, en el proyecto específico de las zonas verdes se podrá plantear la combinación de actividades con los siguientes índices de ocupación: 70% para áreas verdes o plazoletas arborizadas, en las cuales se incluye la zona para juegos de niños y hasta el 30% del área de las zonas verdes se podrá destinar a recreación activa o zona deportiva al aire libre.

**2.2. Edificaciones:** No se permite ningún tipo de edificación, ni de instalaciones deportivas cubiertas, ni la construcción de servicios complementarios al interior de las zonas verdes.

**2.3. Cerramientos:** No se permiten cerramientos o controles en estos parques.

**2.4. Andenes perimetrales:** Deberán ser arborizados y tendrán como mínimo 3.50 metros de ancho, o si el ancho previsto es superior a esta dimensión por efecto del tipo de vía circundante, se mantendrá aquel establecido en la sección vial respectiva.

MONTAÑO  
JUAN



REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699 02 DIC 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

**2.5. Especialización de áreas:** Las áreas definidas para el desarrollo de actividades ligadas a la recreación activa deberán separarse convenientemente de las áreas destinadas a la recreación pasiva, e igualmente de las zonas de juegos de niños, de forma tal que no se presente conflicto entre estos usos.

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

Las áreas de cesión pública destinadas a la construcción del equipamiento comunal público se regularán por las siguientes normas:

**3.1 Usos.** El uso que se plantee dentro de las zonas de cesión pública destinada a equipamiento comunal público, con área inferior a 0.2 hectáreas, corresponderá exclusivamente a la de parque.

**III. SISTEMA VIAL**

El Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LEGIS** aprobado, respeta y mantiene los perfiles de las vías de la malla vial arterial, según la información contenida en los planos topográficos Nos. de Radicación 2019606406, 2019576316, códigos de sector Nos. 005607014002, 005607014001, incorporados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital con oficios Nos. y 2019EE43351 y 2019EE43352 del 26 de agosto de 2019, sobre el cual se aprobó el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN LEGIS**.

**IV. NORMAS URBANISTICAS.**

Los predios se localizan en la Unidad de Planeamiento Zonal 116, denominada ALAMOS sin reglamentar. De acuerdo con el mapa No. 25- Usos del suelo, que hacen parte del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), los predios se encuentran en Área de Actividad de Comercio y Servicios en Zona de Servicios Empresariales y de conformidad con el mapa No. 27- Tratamientos, que hace parte del Decreto 190 de 2004, los predios se localizan en Tratamiento de Desarrollo.





REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

02 DIC 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

De conformidad con la zonificación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el predio objeto de solicitud de Licencia se encuentra localizado en Área de Actividad de Comercio y Servicios en Zona de Servicios Empresariales de acuerdo a esto los usos permitidos son los siguientes.

**1. USOS**

**1.1. USO PROPUESTO PRINCIPAL**

- Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar
- Servicios Profesionales Técnicos Especializados de Escala Zonal
- Comercio de escala Zonal

**1.2 USOS COMPLEMENTARIOS**

Para efectos de la aplicación de las normas sobre usos y la regulación de su intensidad se deben tener en cuenta las disposiciones establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento territorial de Bogotá D.C. y Anexo No 2 del Decreto Distrital 327 de 2004, de conformidad con el Área de Actividad de Comercio y Servicios, Zona de Servicios Empresariales e Industriales.

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

El Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LEGIS**, cumple con la obligación de prever como mínimo el 20% del área útil del proyecto para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritario VIP contemplada en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el artículo 3 del Decreto Distrital 553 de 2018, en la **Etapa 1** del mismo proyecto, el cual se encuentra identificado en el plano distinguido con el número CU4E142/4-04.



REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

DE 02 DIO 2024

## ACTO ADMINISTRATIVO

Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

### 2. ÁREA MÍNIMA DE VIVIENDA.

El área mínima de vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m<sup>2</sup>.

El área mínima de vivienda de interés social prioritario (VIP) será de 42 m<sup>2</sup>, de acuerdo con el parágrafo 2 del numeral 11.2, artículo 11 del Decreto 221 de 2020.

### 3. OTRAS NORMAS VOLUMETRICAS

#### 3.1. ALTURA PERMITIDA

Será la resultante de la aplicación de las normas de aislamientos, antejardines, índices de ocupación y de construcción establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 y según concepto de altura para construcción expedido por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil bajo el radicado No 4109-085-2019038162 del 19 de septiembre de 2019 la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil, sobre la altura permitida, aprobando una altura máxima de 40.00 mts, incluyendo tanques para agua, antenas para TV, torres de comunicaciones, cuartos de máquinas, etc.

#### Manejo de alturas

- La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,20 metros.
- La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3.80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3.00 metros o fracción superior a 1.50 metros.
- Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios, dotacional e industrial se contabiliza como piso.

El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable. En terreno inclinado, el área correspondiente a este piso puede descomponerse en varios niveles.



REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

02 DIC 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LEGIS, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

3.2 INDICE DE OCUPACION Y DE CONSTRUCCION

i. INDICE DE OCUPACION

El índice de ocupación se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.

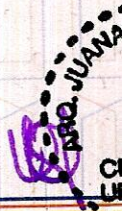
El índice de ocupación para proyectos por sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,28 sobre Área Neta Urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres (3) pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de 0,33 sobre área neta urbanizable.

El índice de ocupación para los predios con usos dotacionales resultará de la correcta aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y demás normas que definan los planes parciales, los planes de implantación u otros instrumentos de planificación, según sea el caso y no serán superiores a 0,45 del área neta urbanizable ó de 0.28 del área neta urbanizable para la escala vecinal. Un máximo del 5% del área útil del proyecto no se contabilizará dentro del índice de ocupación cuando este se utilice en equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en 2 pisos.

ii. INDICE DE CONSTRUCCION

RANGO DE EDIFICABILIDAD	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MAXIMO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN AUTORIZADO
RANGO 1 Malla Vial Arterial (Proyecto Urbanístico General)	1,00	2,75	1,995

De acuerdo con lo establecido en el plano 28 (INDICES DE DESARROLLO) del Decreto Distrital 190 de 2004, el proyecto urbanístico denominado URBANIZACIÓN LEGIS, le corresponden los siguientes rangos de edificabilidad:





REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

02 DIC 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LEGIS, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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

- El área de construcción para el Índice de Construcción Básico (1,0) corresponde a: 26.685,17 M2 sobre Área Neta Urbanizable.
- El área de construcción para el Índice de construcción Máximo (2.75) corresponde a: 73.384,22 M2 sobre Área Neta Urbanizable.

3.2.3. AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIÓN ADICIONAL DE SUELO

De conformidad con lo descrito en la parte motiva del presente acto administrativo, los interesados se acogen a lo dispuesto en el artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, y prevén cesión para parque adicional y suelo para Malla Vial Arterial para incrementar la edificabilidad básica de acuerdo con la metodología que se indica en los siguientes cuadros:

ETAPA 2					
RANGO 1 ÁREA NETA A.N.U. INDICES	INDICE DE CONSTRUCCION		EDIFICABILIDAD	FORMULA COMPENSACION	CESION ADICIONAL
	TIPO	INDICE			M2
26.685,17	BASICA	1,000	26.685,17		
		*	2.970,86	*1m2 /4,8m2 EDIF.	618,93
		0,875	23.349,52	1m2 Parque/14m2 EDIF.	1.667,82
	PROPUESTA	0,120	3.202,22	,75m2 Parque/14m2 EDIF.	171,55
	PROPUESTA	1,995	53.236,914		1.839,37

\* RESERVA MALLA VIAL ARTERIAL AVENIDA JORGE ELIECER GAITAN

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

02 DIC 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE

*Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

**3.3. SÓTANOS, SEMISÓTANOS, RAMPAS Y ESCALERAS.**

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

**1. Manejo de sótanos**

Los sótanos no podrán sobresalir más de 0,25 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno.

Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3,00 metros respecto de la línea de demarcación del predio.

**2. Manejo de semisótano**

- El semisótano se permite únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.
- El semisótano no podrá sobresalir más de 1,50 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno. Cuando esta dimensión supere 1,50 metros, se considera como piso completo.

**3. Usos permitidos en sótano y semisótano**

Serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación; en semisótanos se permitirá con fachada directa al exterior, la localización de equipamientos comunales y patios de ropas.

**4. Manejo de rampas y escaleras:**

**Terreno Plano**

En proyectos con antejardín: No se permiten en el área del antejardín exigido.

En proyectos sin antejardín: El inicio de las rampas debe retrocederse un (1.00) metro, como mínimo, respecto del paramento de construcción.



REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699 02 DIC 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LEGIS, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con limitaciones físicas no quedan comprendidas por lo dispuesto en este literal.

3.4. AISLAMIENTOS

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

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (En metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros)
a. Vivienda unifamiliar bifamiliar VIS o VIP.	De 1 a 3	5.00	3.00
b. Vivienda no VIS ni VIP, comercio y servicios de escala zonal y vecinal	De 1 a 3	5.00	3.00
	De 4 a 5	7.00	4.00
	De 6 a 7	9.00	5.00
	De 8 a 17	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total
	18 o mas		

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública para parque o equipamiento o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, 3 metros de ancho.

Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2 metro ancho.

Para la aplicación de la tabla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- a. Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres metros (3 M), se asumen tres metros (3) de altura por cada piso.
- b. Cuando en un mismo proyecto urbanístico se combinen espacialmente distintos usos, se aplicará el aislamiento mayor.





REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

02 DIC 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE

*Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

- c. Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias para cada una.
- d. Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando éste se plantee a excepción de los casos en que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo dispuesto en el parágrafo 3 del artículo 24 del Decreto 327 de 2004.
- e. Según Parágrafo del artículo 24 del Decreto 327 de 2004, cuando una manzana colinde con cultas o aislamientos de predios ya desarrollados, no será obligatorio generar espacio público perimetral sobre tales costados; en estos eventos podrán plantearse adosamientos de construcciones, o aislamientos cuando el predio colindante haya previsto aislamientos, los cuales podrán plantearse a partir del nivel previsto por las edificaciones colindantes.

Para edificaciones que contemplen aislamientos contra predios vecinos superiores a 4,00 metros, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0,50 metros, siempre y cuando éstos no superen el 25% del plano de la fachada correspondiente.

### 3.5. PATIOS

Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios; cuando esta ventilación no sea posible en baños y cocinas, podrán ventilarse a través de ductos y deberá cumplirse con lo establecido en los títulos B y D del Código de la Construcción de Bogotá, D.C. anexo al Acuerdo Distrital 20 de 1995 modificado por el Decreto Distrital 193 de 2006 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen.

El lado mínimo de los patios requeridos para iluminación y ventilación de los espacios habitables será de 1/3 de la altura total de los pisos habitables y debe preverse desde el nivel del terreno o nivel superior del semisótano y en ningún caso podrá ser inferior a 3.00 metros.

ANZ MON  
CURADORA URBANA 3



REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

02 DIC 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

**3.6. VOLADIZOS**

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre Antejardines, con las siguientes dimensiones máximas:

LOCALIZACIÓN	DIMENSIÓN MÁXIMA
Sobre vías menores a 10 metros	0.60 mts
Sobre vías mayores a 15 y hasta 22 metros	1.00 mts
Sobre vías mayores a 22 metros y vías arterias V-0, V-1 V-2 y V-3	1.50 mts

**3.7. ANTEJARDINES Y RETROCESOS**

**3.7.1 ANTEJARDINES**

Se definen con base en la altura y uso propuesto, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MINIMO M2 (En metros)
a. Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP.	De 1 a 3	0
b. Vivienda no VIS ni VIP, comercio y servicios de escala zonal y vecinal	De 1 a 3	3.00
	De 4 a 5	4.00
	De 6 a 7	5.00
	De 8 a 17	7.00
	18 o mas	10.00

Los antejardines se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) el artículo 29 del Decreto 327 de 2004, y las siguientes condiciones:

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.

MANA  
2024



REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

02 DIC 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
- Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas, excepto en proyectos que prevean plataforma continua, en cuyo caso el antejardín se determinará en función de la altura de la plataforma; no obstante, las edificaciones que emerjan de la plataforma deberán retroceder en una dimensión equivalente al antejardín exigido para cada una de ellas.
- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empujado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

**3.7.2 RETROCESOS**

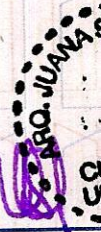
Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública destinadas a parques o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, tres (3,00) metros de ancho.

Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener dos (2,00) metros de ancho.

**3.8. CERRAMIENTOS**

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

- Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial y/o dotacional, el cual se hará con las siguientes especificaciones: Un cerramiento de hasta 1,20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0,40 metros.
- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida de 2.50 metros.
- No se permite cerrar las zonas de cesión al Distrito Capital, controles ambientales ni las vías públicas.
- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.





REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

02 DIC 2024

## ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

### 3.9. CERRAMIENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL.

Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 metros y se permiten en los siguientes casos:

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

**NOTA:** Con la licencia de urbanización concedida mediante el presente acto administrativo, se entienden autorizados los cerramientos temporales.

### 4. ESTACIONAMIENTOS

Según lo dispuesto en el artículo 391, el CUADRO ANEXO No. 4 y plano No. 29 del Decreto 190 de 2004, la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes debe tener en cuenta que el predio se encuentra en el **Sector de Demanda "C"**, y su exigencia será la establecida en el Cuadro Anexo No. 4 - "Exigencia General de Estacionamientos por Uso" según el uso permitido a desarrollar.

Para el uso de vivienda la cuota de estacionamiento señalada se aplica según número de viviendas, así:

#### 4.1. Vivienda Multifamiliar:

- Un (1) estacionamiento privado por cada dos (2) viviendas.
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada diez (10) viviendas.

#### 4.2. Servicios Profesionales Técnicos Especializados de escala Zonal:

- Un (1) estacionamiento privado por cada cuarenta (40 m2).
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada cincuenta (50 m2).

ARQ. JUA...



REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

02 DIC 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE

Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

**4.3. Comercio de escala Zonal:**

- Un (1) estacionamiento privado por cada doscientos cincuenta (250 m2).
- Un (1) estacionamiento de visitantes por cada treinta (30 m2).

**Nota:** Para todos los usos se deberá prever un (01) cupo para el estacionamiento de bicicletas por cada dos (02) estacionamientos privados y de visitantes, los cuáles se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

Para todos los usos por cada 30 cupos exigidos se debe destinar un (1) estacionamiento para minusválidos con dimensiones mínimas de 4.50 mts por 3.80 mts, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales.

**5. EQUIPAMIENTO COMUNAL**

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

Todo proyecto de vivienda con cinco (5) o más unidades, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

5.1. Para el uso de vivienda de interés social.

- Para las primeras 150 viviendas por hectárea neta urbanizable: 6 M2 por cada unidad de vivienda.
- Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable, 8,5 M2 por cada unidad de vivienda.

5.2. Para el uso de vivienda No VIS.

- Se exige en una proporción mínima de 15 M2 por cada 80 M2 de construcción en el uso.

MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

02 DIC 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

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

**Destinación y Localización del Equipamiento Comunal Privado**

DESTINACION	PORCENTAJE MINIMO
1) Zonas verdes recreativas	40%
2) Servicios comunales	15%
3) Estacionamientos adicionales para visitantes incremento de los porcentajes señalados	El porcentaje restante se podrá destinar a estos usos.

El equipamiento comunal privado debe ubicarse contiguo a otras áreas comunes y contar con acceso directo desde éstas. Del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes recreativas, el 50%, como mínimo, debe localizarse a nivel de terreno o primer piso.

**6. NORMAS DE ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO, Y A LOS EDIFICIOS, DE LAS PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA:**

Los proyectos de urbanización, de construcción y de intervención y ocupación del Espacio Público, deben contemplar en su diseño, las normas vigentes que garanticen, la movilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas





REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

02 DIC 2024

## ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

establecidas en la Ley 361 de 1997, los Decretos Nacionales 1660 de 2003 y 1538 de 2005 y aquellas que los complementen.

### 7. 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 308 de 2018) y la *Cartilla de mobiliario urbano* (Decreto 603 de 2007) y demás normas que las modifiquen o complementen.

**DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES:** De acuerdo con lo establecido en el Decreto 308 de 2018, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización se sujetarán a las siguientes reglas en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser contruidos según la "Cartillas de Andenes" (Decreto 308 de 2018).
- 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 contruidos 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.





REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

02 DIC 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C., y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

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 No. 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:** Decreto 072 de 2023.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
- **Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL.** Se deberá dar cumplimiento a la Resolución CRC 4262 del 2013 del 30 de marzo de 2010, emitido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones "Por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-, que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes



REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

02 DIC 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones”.

**9. REMISIÓN 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 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- **Estacionamientos y condiciones de diseño**, Decreto 1108 de 2000.
- **Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo:** Según Asignación del Tratamiento de Desarrollo Decreto 327 de 2004, con las complementaciones por el Decreto 190 de 2004.
- **Normas aplicables al espacio público:** Decretos 190 de 2004, 561 de 2015, 308 de 2018 y 170 de 1999.
- **Entrega de zonas de cesión al Distrito Capital:** Decreto 072 de 2023.

**ARTÍCULO 10. 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 Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LEGIS**, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en el presente Acto Administrativo y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por urbanización.

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 072 de 2023.
2. La obligación de ejecutar las obras de urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y entregar y dotar las áreas

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

02 DIC 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

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 190 de 2004. 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. 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



REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699 02 DIC 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

- no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes, con base en la información que para el efecto suministren las entidades competentes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.
6. La primera copia auténtica que presta mérito ejecutivo de la escritura pública debidamente registrada, y los certificados de tradición y libertad de las matrículas inmobiliarias resultantes para las zonas de cesión, deberán ser remitidas al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP- o la entidad que haga sus veces, dentro de los diez (10) días siguientes a la inscripción en la Oficina de instrumentos públicos de Bogotá.
  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. La obligación de cumplir con las determinantes ambientales para la ejecución del uso de vivienda en suelo restringido de acuerdo con el concepto 2020EE64592 del 27 de marzo de 2020, expedido por la Dirección de Ecurbanismo y Gestión Ambiental Empresarial de la Secretaría de Ambiente, y con acciones de mitigación conceptuadas por la Subdirección del Recurso hídrico y del Suelo, por posible contaminación del suelo por derrames de sustancias químicas, de acuerdo con el concepto emitido por la Secretaría de Ambiente.
  9. 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 Social 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.
  10. 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





REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE 02 DIC 2024

*Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C. y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

presente acto administrativo, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.

11. 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 Decreto 072 de 2023.
12. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
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 el plano urbanístico aprobado y exhibirlo cuando sean requeridos por autoridad competente.
15. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario No. 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
16. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional No. 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.



REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699 02 DIC 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C. y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

18. El diseño y la construcción de andenes en las vías locales por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar, deberá cumplir con las normas del Decreto 308 de 2018.
19. La presente Licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Distrito Capital, para lo cual deberá requerirse la correspondiente licencia de intervención y ocupación o excavación del espacio público expedida por la autoridad competente, de conformidad con lo que dispongan al respecto las disposiciones vigentes.
20. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, respecto a la identificación de las obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en el Decreto Nacional, en mención.
21. El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, el aviso deberá indicar el número de su prórroga.
22. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.
23. 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 11. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION.** La entrega material de las áreas de cesión será realizada de conformidad con lo establecido en los artículos 12 y 13 del Decreto 845 de 2019, o la norma que los modifique, adicione o sustituya.

**ARTICULO 12. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.** Son causales de pérdida de fuerza ejecutoria, las siguientes:

MONTAÑO  
Sanz



REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

02 DIC 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE

*Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

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 13. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA.** El titular de la licencia contará con los siguientes derechos:

1. El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización.
2. 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



REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

02 DIC 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

120 de la Ley 388 de 1997.

3. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.
4. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones una vez haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes, 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.
5. El derecho a cambio de Titular de la licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.
6. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

**CAPÍTULO II**  
**DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y**  
**DEMOLICIÓN TOTAL**

**ARTÍCULO 14:** Aprobar la Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, localizada en el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LEGIS**, para los predios, identificados con nomenclatura urbana AC 26 82 70, AC 26 82 54 (ACTUALES), con Folio de Matrícula Inmobiliaria 050C00409475, 050C00306915, 050C2164506, 050C2164505, 050C2164504, 050C2164503, 050C2164502, 050C2164501, 050C2164500, 050C2164499, 050C2164498, 050C2164497, 050C2164507, 050C2164508 de la Localidad de ENGATIVA, a desarrollar en su área útil, consistente en un (1) edificio en un (1) piso de altura para la localización de sala de ventas del proyecto.

Es procedente la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, cumpliendo el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

02 DIC 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE

Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

**Área total construida: 17,22 m2**

**Área de demolición total: 18.106,58 m2**

**PARÁGRAFO.** La presente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, se expide de acuerdo con los planos arquitectónicos y estructurales, los cálculos estructurales y la documentación adicional que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia 11001-3-24-1038.

**ARTÍCULO 15: TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titulares de la Licencia de Construcción a las sociedades **CASIRI INMOBILIARIA S.A.S**, identificada con NIT 900500350-3 y **CCRS INMOBILIARIA S.A.S**, identificada con NIT 900501400-8, representadas legalmente por el señor MARIO ALBERTO BOTERO RAMIREZ, identificado con Cédula de Ciudadanía 80196497, en calidad de titulares del derecho de dominio respecto de los predios identificados con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales), CHIP AAA0062KKMS, AAA0062KKKL, y Matriculas Inmobiliarias 050C00409475, 050C00306915, 050C2164506, 050C2164505, 050C2164504, 050C2164503, 050C2164502, 050C2164501, 050C2164500 050C2164499, 050C2164498, 050C2164497, 050C2164507, 050C2164508.

**ARTÍCULO 16. PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA.**

Establecer como profesionales responsables de las obras de Construcción los siguientes:

CARGO	PROFESIONAL	MATRICULA
Constructor Responsable	MARIO ALBERTO BOTERO RAMIREZ	A413322010-80196497
Arquitecto Proyectista	MARCO ANTONIO SALVATIERRA FIGUEREDA	05700-66096
Ingeniero Civil Calculista	VANEGAS BAQUERO JOHN FREDY	25202131442 CND

MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

02 DIC 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Ingeniero Civil Geotecnista	URIBE SARDIÑA ALFONSO	25202-20489
Diseñador De Elementos No Estructurales	VANEGAS BAQUERO JOHN FREDY	25202131442 CND

**ARTÍCULO 17. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.** A continuación, se describen las características del proyecto arquitectónico denominado **SALA DE VENTAS LEGIS** a desarrollar en el área útil de la **URBANIZACION LEGIS ETAPA 2.**

**USO:**

Sala de ventas

**1. ALTURA:**

Un (1) piso de altura

**2. CUADRO DE ÁREAS DEFINITIVAS DEL PROYECTO ARQUITECTONICO LEGIS**

CUADRO DE ÁREAS	
Área Lote	15.637,86 M2
Sótanos	0.00
Área de primer piso	17,22 M2
Área de Pisos Restantes	0.00 M2
<b>Área Total Construida</b>	<b>17,22 M2</b>
Área Libre	15.620,64 M2

**3. ANTEJARDIN:**

3.00 metros por la Carrera 82

JUANA SANZ MONTAÑO  
CURADORA URBANA 3



REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

02 DIC 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

**4. ESTACIONAMIENTOS**

El proyecto plantea un (1) cupo de estacionamientos Privado y un (1) estacionamiento de visitantes (destinado a personas con movilidad reducida)

**5. ESTRUCTURA:**

Tipo de Cimentación	CIMIENTO CORRIDO
Tipo de Estructura	MUROS DE MAMPOSTERÍA
Método de Diseño	PARCIALMENTE REFORZADA DMO
Grado de Desempeño E.N.E.	RESISTENCIA ULTIMA
Análisis Sísmico	BAJO
	FUERZA HORIZONTAL EQUIVALENTE

**Precisiones:**

1. Este proyecto se estudió bajo la vigencia del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo resistente NSR-10.
2. Requiere control de materiales 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. 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.
4. 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". 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.





REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

ACTO ADMINISTRATIVO

DE 02 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

**ARTÍCULO 18. OBLIGACIONES DEL TITULAR Y 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.
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.

MONTAÑO  
JUAN SANZ



REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699 02 DIC 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C., y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

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.
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.
14. 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.

ARQ. JI



REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699 02 DIC 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C. y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

15. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 135º de la Ley 1801 de 2016.

**ARTÍCULO 19. VIGENCIA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.** El término de la vigencia de la Licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y demolición total que se otorga mediante el presente Acto Administrativo será de cuarenta y ocho (48) 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 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.

**ARTICULO 20. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.** De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificadorio 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 Folios de matrícula inmobiliaria del mismo.

**ARTÍCULO 21. DELINEACIÓN URBANA.** Los interesados aportaron el formulario 2024032010100168939 de Constancia de Declaración y/o pago de retención del Impuesto de Delineación Urbana con referencia de recaudo 24320004842, presentado 20 de noviembre de 2024 por un valor de \$ 613.000.00.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699 02 DIC 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE

Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C., y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

**ARTICULO 22.** Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en los artículos 10 y 18 del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral del mismo:

1. La solicitud del interesado de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo, radicada bajo la referencia 11001-3-24-1038 del 25 de junio de 2024.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijadas en el predio.
3. Plano del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LEGIS** aprobado bajo el número **CU3E142/4-06** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia N. 11001-3-24-1038.
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 072 de 2023.
6. Los demás documentos que hagan parte de la Licencia de urbanización que se concede para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LEGIS** mediante el presente Acto Administrativo.
7. Folios de matrículas inmobiliarias 050C00409475, 050C00306915, 050C2164506, 050C2164505, 050C2164504, 050C2164503, 050C2164502, 050C2164501, 050C2164500, 050C2164499, 050C2164498, 050C2164497, 050C2164507, 050C2164508.
8. Un (1) plano arquitectónico.
9. Una (1) Memoria de Cálculos /Anexo de Memorias de Calculo (1)
10. Estudio de Suelos (1)





REFERENCIA: 11001-3-24-1038

11001-3-24-2699

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

02 DIC 2024

Por medio del cual se aprueba la Etapa 2 del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LEGIS**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 26 82 70, AC 26 82 54 (actuales) de la Localidad de Engativá, en Bogotá D. C, y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total para la Sala de Ventas, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

11. Tres (3) Planos estructurales

12. Un (1) Plano de Elementos No Estructurales

**ARTÍCULO 23.** El presente acto administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y contra el proceden los Recursos de Reposición ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá 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).

**PUBLÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a los

02 DIC 2024

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

Arq. Luisa Fernanda Moreno  
Arquitecta

Arq. Geradine Martínez Godoy  
Coordinación

Ing. Tatiana Reviakina  
Ingeniera

Abg. Alexandra Landeta P.  
Abogada

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los

20 DIC 2024



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO