



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-2259

11001-3-25-1196

DE 20 MAY 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se concede Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el Proyecto MIRAMONT CLUB RESIDENCIAL (Torre II Etapa 2 y Torre III Etapa 3) y se aprueban los Planos de Alindamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal; a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 167 D 7F 28 (Actual), de la Localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C.

**LA CURADORA URBANA No. 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, 675 de 2001, 810 de 2003; los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017 y 1783 de 2021; el Decreto Distrital 056 de 2023.

CONSIDERANDO

1. Sociedad CONINSA S.A.S identificada con NIT 890.911.431-1, representada legalmente por la señora ADRIANA CAMELO JIMENEZ, identificada con Cedula de Ciudadanía 52.030.978 y la Sociedad CONSTRUCCIONES ARRECIFE SAS identificada con NIT 860.048.112-4 representada legalmente por la señora MARIA ELENA BENITEZ LONDOÑO identificada con Cedula de Ciudadanía 39.686.645, en calidad de Fideicomitentes del FIDEICOMISO FAI BUENAVISTA I CLUB RESIDENCIAL, constituido sobre el predio identificado con nomenclatura urbana CL 167 D 7F 28 (Actual) de acuerdo con la información registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20661425, solicitaron ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., mediante radicación 11001-3-24-2259 de fecha 24 de diciembre de 2024, Modificación de Licencia de Construcción Vigente del Proyecto **MIRAMONT CLUB RESIDENCIAL (Torre II Etapa 2 y Torre III Etapa 3)** y aprobación de los Planos de Alindamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Acuerdo 6 de 1990, Decretos Distritales 734 y 737 de 1993, vigentes para el predio.
2. Que de acuerdo con los antecedentes aportados, el predio cuenta con los siguientes actos administrativos para las Etapas 2 y 3 del Proyecto General Arquitectónico **MIRAMONT CLUB RESIDENCIAL (Torre II Etapa 2 y Torre III Etapa 3)**:

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-2259

11001-3-25-1195 DE 20 MAY 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se concede Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el Proyecto MIRAMONT CLUB RESIDENCIAL (Torre II Etapa 2 y Torre III Etapa 3) y se aprueban los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal; a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 167 D 7F 28 (Actual), de la Localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C.

TORRE II ETAPA 2

No RADICACIÓN	ACTO ADMINISTRATIVO	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	VIGENTE HASTA	TRÁMITE
17-4-1591	LC 18-4-0333	24 abril 2018	16 mayo 2018	16 mayo 2020	Obra Nueva
18-4-2070	11001-4-19-0044	9 enero 2019	17 enero 2019	16 mayo 2020	Mod. Licencia
11001-4-19-1575	11001-4-19-2562	1 agosto 2019	5 agosto 2019	16 mayo 2020	Mod. Licencia
11001-4-20-0762	11001-4-20-1688	12 mayo 2020	8 junio 2020	16 mayo 2021	Prórroga
11001-4-20-0879	11001-4-20-3502	30 octubre 2020	4 nov. 2020	16 feb. 2021	Mod. Licencia
11001-4-20-2185	11001-4-21-1219	14 mayo 2021	2 junio 2021	16 mayo 2021	Mod. Licencia
CU2-2022-0108	11001-2-22-0368	4 marzo 2022	4 marzo 2022	16 feb. 2023	Prórroga
11001-2-21-2475	11001-2-22-0348	4 marzo 2022	11 marzo 2022	14 julio 2023	Mod. Licencia
11001-2-23-0422	11001-2-23-1989	10 abril 2023	14 abril 2023	14 abril 2025	Revalidación
11001-3-23-1922	11001-3-24-1064	10 mayo 2024	20 mayo 2024	14 abril 2025	Mod. Licencia
CU2-25-0449	11001-2-25-1097	20 marzo 2025	27 marzo 2025	14 abril 2026	Prórroga

TORRE III ETAPA 3

No RADICACIÓN	ACTO ADMINISTRATIVO	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	VIGENTE HASTA	TRÁMITE
11001-2-21-2476	11001-2-22-1039	4 mayo 2022	31 mayo 2022	31 mayo 2024	Obra Nueva
CU2-24-0871	11001-2-24-1823	27 mayo 2024	7 junio 2024	31 mayo 2025	Prórroga

- Que el Decreto Distrital 555 de 2021, "Por medio del cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial", establece en su artículo 594 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 párrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Que de acuerdo con lo anterior, la norma aplicable al Proyecto MIRAMONT CLUB RESIDENCIAL (Torre II Etapa 2 y Torre III Etapa 3) corresponde a la establecida en el Acuerdo 6 de 1990, toda vez que a la fecha cuenta con Licencias de Construcción Vigentes aprobadas bajo el citado régimen normativo.

JUANA MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-24-2259

11001-3-25-1196

ACTO ADMINISTRATIVO

DE 20 MAY 2025

Por la cual se concede Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el Proyecto MIRAMONT CLUB RESIDENCIAL (Torre II Etapa 2 y Torre III Etapa 3) y se aprueban los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal; a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 167 D 7F 28 (Actual), de la Localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C.

5. Que, conforme a la norma citada, la modificación de las Licencia de Construcción Vigentes Nos LC 18-4-0333 del 24 abril 2018 y 11001-2-22-1039 del 4 de mayo de 2022, consisten en:

- En la Etapa 2 el cambio de diseño interior en la planta de los sótanos (estacionamientos y depósitos).
- En la Etapa 3 el cambio de altura del primer piso, cambio del diseño interior de las plantas por ajuste en el área de los balcones de las viviendas y actualización de niveles de la torre.

6. Que el numeral 5 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 30 del Decreto 1783 de 2021, define la Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal, así:

"(...) Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alinderamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes uso común."

7. Que el Artículo 6 de la Ley 675 de agosto 3 de 2001, establece:

"Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la Licencia de Construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que sean objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común"



REFERENCIA: 11001-3-24-2259

11001-3-25-1196 20 MAY 2025
DE

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se concede Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el Proyecto MIRAMONT CLUB RESIDENCIAL (Torre II Etapa 2 y Torre III Etapa 3) y se aprueban los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal; a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 167 D 7F 28 (Actual), de la Localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C.

8. Que teniendo en cuenta que las Licencias de Construcción otorgadas a través de los Actos Administrativos Nos LC 18-4-0333 del 24 abril 2018 y 11001-2-22-1039 del 4 de mayo de 2022 se encuentran vigentes, cumplen con el requisito establecido en el artículo 2.2.6.1.3.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 31 del Decreto Nacional 1783 de 2016, en concordancia con el artículo 8 de la Resolución 1025 de 2021.
9. Que de acuerdo con los mapas que forman parte del Decreto 555 de 2021, el Proyecto Arquitectónico **MIRAMONT CLUB RESIDENCIAL (Torre II Etapa 2 y Torre III Etapa 3)** se encuentra en zona de amenaza Baja de inundación por encharcamiento, en zona de amenaza BAJA por avenidas torrenciales, NO se encuentra en zona de amenaza de inundación por rompimiento de Jarillón ni en amenaza por desbordamiento.
10. Que, así mismo y de acuerdo los mapas que forman parte del Decreto 555 de 2021, los predios en referencia se encuentran en zona de amenaza BAJA por movimientos en masa.
11. Que adicionalmente, el Proyecto **MIRAMONT CLUB RESIDENCIAL (Torre II Etapa 2 y Torre III Etapa 3)** ha sido encontrado aceptable por esta Curaduría Urbana por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Acuerdo 6 de 1990 y los Decretos 734 y 737 de 1993.
12. Que el Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, regula lo referente a la "Exigibilidad y Cobro de la Participación en Plusvalía", en los siguientes términos:

"El artículo 83 de la Ley 388 de 1997, quedará así:

"Artículo 83. Exigibilidad y cobro de la participación. La participación en la plusvalía sólo será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía (...)

Parágrafo 3. Si por cualquier causa no se efectúa el pago de participación en las situaciones previstas en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso, si la causa es la no liquidación e inscripción de la plusvalía, el alcalde municipal o distrital

Página 4 de 14



REFERENCIA: 11001-3-24-2259

11001-3-25-1196

20 MAY 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se concede Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el Proyecto MIRAMONT CLUB RESIDENCIAL (Torre II Etapa 2 y Torre III Etapa 3) y se aprueban los Planos de Alindamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal; a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 167 D 7F 28 (Actual), de la Localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C.

deberá adelantar el procedimiento previsto en el artículo 181 de la presente ley. Responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso”.

13. Que, a la fecha de expedición del presente acto administrativo, consultado el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20661425, NO aparece la inscripción sobre la participación de plusvalía para los predios.
14. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante escritos de fecha 17 de febrero de 2025 y publicado en página web de este despacho el 27 de enero de 2025, no presentándose hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, pronunciamiento alguno.
15. Que dando cumplimiento a lo establecido en el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021 para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia número 11001-3-24-2259, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, aportando registro fotográfico de la misma el 2 de enero de 2025, no presentándose hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, pronunciamiento de algún tercero al respecto.
16. Que, en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la modificación del Proyecto **MIRAMONT CLUB RESIDENCIAL (Torre II Etapa 2 y Torre III Etapa 3)**, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el predio; así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para la Modificación de las Licencias de Construcción Vigentes contenidas en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, por lo tanto es aceptado por esta Curadora Urbana.

En virtud de lo expuesto con anterioridad, la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO,

MONTAÑO
3



REFERENCIA: 11001-3-24-2259

11001-3-25-1196

DE 20 MAY 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se concede Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el Proyecto MIRAMONT CLUB RESIDENCIAL (Torre II Etapa 2 y Torre III Etapa 3) y se aprueban los Planos de Alindamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal; a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 167 D 7F 28 (Actual), de la Localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C.

RESUELVE

ARTÍCULO 1. LICENCIAS QUE SE CONCEDEN. Conceder Modificación de Licencia de Construcción vigente para la **Torre II Etapa 2 y Torre III Etapa 3** del Proyecto **MIRAMONT CLUB RESIDENCIAL**, a la Sociedad CONINSA S.A.S identificada con NIT 890.911.431-1, representada legalmente por la señora ADRIANA CAMELO JIMENEZ, identificada con Cedula de Ciudadanía 52.030.978 y la Sociedad CONSTRUCCIONES ARRECIFE identificada con NIT 860.048.112-4 representada legalmente por la señora MARIA ELENA BENITEZ LONDOÑO identificada con Cedula de Ciudadanía 39.686.645, en calidad de Fideicomitentes del FIDEICOMISO FAI BUENAVISTA I CLUB RESIDENCIAL, constituido sobre el predio identificado con nomenclatura urbana CL 167 D 7F 28 (Actual) de acuerdo con la información registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20661425.

La modificación de las Licencias de Construcción Vigente que se aprueba, consiste en:

- En la Torre II Etapa 2 el cambio de diseño interior en la planta de los sótanos (estacionamientos y depósitos).
- En la Torre III Etapa 3 el cambio de altura del primer piso y cambio del diseño interior de las plantas por ajuste en el área de los balcones de las viviendas.

La Modificación de las Licencia de Construcción Vigente Nos LC 18-4-0333 del 24 abril 2018 y 11001-2-22-1039 del 4 de mayo de 2022 se expiden de acuerdo con los planos y demás documentación que forman parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-3-24-2259 del 24 de diciembre de 2024.

ARTÍCULO 2. TÉRMINO DE VIGENCIA DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.

- **MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE.**

Se mantiene el término de vigencia de la Licencia de Construcción concedida para la Etapa 2 del Proyecto **MIRAMONT CLUB RESIDENCIAL** mediante Licencia de Construcción inicial No LC 18-4-0333 del 24 abril 2018 revalidada y para la Etapa 3, 11001-2-22-1039 del 4 de mayo de 2022.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-24-2259

11001-3-25-1196 DE 20 MAY 2025
ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se concede Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el Proyecto MIRAMONT CLUB RESIDENCIAL (Torre II Etapa 2 y Torre III Etapa 3) y se aprueban los Planos de Alindamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal; a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 167 D 7F 28 (Actual), de la Localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C.

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

ARTÍCULO 3. TITULARES DE LA LICENCIA.

Establecer como titulares de la modificación de las Licencias de Construcción Vigentes del Proyecto **MIRAMONT CLUB RESIDENCIAL (Torre II Etapa 2 y Torre III Etapa 3)**, a la Sociedad CONINSA S.A.S identificada con NIT 890.911.431-1, representada legalmente por la señora ADRIANA CAMELO JIMENEZ, identificada con Cedula de Ciudadanía 52.030.978 y la Sociedad CONSTRUCCIONES ARRECIFE identificada con NIT 860.048.112-4 representada legalmente por la señora MARIA ELENA BENITEZ LONDOÑO identificada con Cedula de Ciudadanía 39.686.645, en calidad de Fideicomitentes del FIDEICOMISO FAI BUENAVISTA I CLUB RESIDENCIAL, constituido sobre el predio identificado con nomenclatura urbana CL 167 D 7F 28 (Actual) de acuerdo con la información registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20661425.

ARTÍCULO 4. PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA. Establecer como profesionales responsables de las obras de Construcción los siguientes:

Según información contenida en el Formulario de Solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-3-24-2259, los profesionales responsables de las obras son:

CARGO	PROFESIONAL	C.C	MATRICULA
Constructor Responsable	RAFAEL ALBERTO MUNAR MONSALVE	10.249.238	17202-06073 CLD
Arquitecto Proyectista	JUAN SEBASTIAN LARIOS PINILLA	1.026.251.828	A41992011-1026251828
Ingeniero Civil Calculista	MAURICIO RINCON BOTERO	75.080.739	17202-77730 CLD





REFERENCIA: 11001-3-24-2259

11001-3-25-1196

DE 20 MAY 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se concede Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el Proyecto MIRAMONT CLUB RESIDENCIAL (Torre II Etapa 2 y Torre III Etapa 3) y se aprueban los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal; a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 167 D 7F 28 (Actual), de la Localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C.

Ingeniero Civil Geotecnista	ANDRES OTERO MARQUEZ	16.710.527	25202-40246 CND
Diseñador de Elementos No Estructurales	MAURICIO RINCON BOTERO	75.080.739	17202-77730
Revisor Independiente de los Diseños Estructurales	CARLOS ALBERTO MEDINA RODRIGUEZ	19.279.782	25000-16792

ARTÍCULO 5. APROBACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTONICO

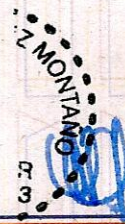
Aprobar el Proyecto MIRAMONT CLUB RESIDENCIAL (Torre II Etapa 2 y Torre III Etapa 3), el cual se desarrolla en 2 torres de 17 pisos y 4 sótanos en con las siguientes áreas:

AREA TOTAL CONSTRUIDA TORRE II ETAPA 2	
AREA LOTE	2.629,76 m2
AREA SOTANO	7.660,76 m2
AREA PISO 1	584,34 m2
AREA PISOS RESTANTES	10.368,44 m2
AREA TOTAL CONSTRUIDO	18.613,54 m2
AREA LIBRE	2.045,42 m2

AREA TOTAL CONSTRUIDA TORRE III ETAPA 3	
AREA LOTE	908,40 m2
AREA SOTANO	0 m2
AREA PISO 1	802,45 m2
AREA PISOS RESTANTES	13.069,19 m2
AREA TOTAL CONSTRUIDO	13.871,64 m2
AREA LIBRE	105,95 m2

Las características básicas del proyecto son las siguientes:

TORRE II ETAPA 2				
USOS	UNIDADES	ESTACIONAMIENTOS		
		PRIVADOS	VISITANTES	BICICLETAS
Vivienda Multifamiliar no VIS	119	235	44	118





REFERENCIA: 11001-3-24-2259

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-25-1196 DE

20 MAY 2025

Por la cual se concede Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el Proyecto MIRAMONT CLUB RESIDENCIAL (Torre II Etapa 2 y Torre III Etapa 3) y se aprueban los Planos de Alindamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal; a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 167 D 7F 28 (Actual), de la Localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C.

TORRE III ETAPA 3				
USOS		ESTACIONAMIENTOS		
USO	UNIDADES	PRIVADOS	VISITANTES	BICICLETAS
Vivienda Multifamiliar no VIS	187	0*	0*	0*

* Los cupos de parqueo de la Etapa III fueron previstos y aprobado en las Etapas 1 y 2.

El equipamiento comunal propuesto para las Etapas 2 y 3 el siguiente:

EQUIPAMIENTO COMUNAL TORRE II ETAPA 2		
ZONAS VERDES Y RECREATIVAS	2.045,85 m2	132,33%
SERVICIOS COMUNALES	517,46 m2	33,47%
ESTACIONAMIENTOS VISITANTES	155,25 m2	10,04%

EQUIPAMIENTO COMUNAL TORRE III ETAPA 3		
ZONAS VERDES Y RECREATIVAS	105,53 m2	5,35%
SERVICIOS COMUNALES	0*	0*
ESTACIONAMIENTOS VISITANTES	207,07 m2	10,49%

*El equipamiento comunal de la Etapa 3 fue previsto y aprobado en las Etapas 1 y 2.

Las áreas intervenidas para las Etapas 2 y 3 son las siguientes:

AREAS INTERVENIDAS			
MODIFICACIÓN	TORRE II ETAPA 2	TORRE III ETAPA 3	TOTAL
Vivienda Multifamiliar no VIS	543,72 m2	12.722,44 m2	13.266,16 m2

Los demás aspectos volumétricos aprobados en las licencias de construcción vigentes, se mantienen.





REFERENCIA: 11001-3-24-2259

11001-3-25-1196 DE 20 MAY 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se concede Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el Proyecto MIRAMONT CLUB RESIDENCIAL (Torre II Etapa 2 y Torre III Etapa 3) y se aprueban los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal; a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 167 D 7F 28 (Actual), de la Localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C.

ARTÍCULO 6. APROBACIÓN DEL PROYECTO ESTRUCTURAL.

Es procedente la modificación de Torre 6 (Etapa III) altura libre de P1 a P2 menos 40 cms. Modificación de plataformas 6 y 9 cuyos sistemas estructurales son Torre Muros de concreto DMO y plataformas son pórticos de concreto reforzado DMO, según licencia LC 11001-4-20-3502 de 16 de febrero de 2021.

Requiere Revisión independiente, supervisión técnica y control de materiales de conformidad con la ley 1796 del 13 de julio 2016, título I del reglamento NSR-10 y el decreto nacional 1203 de 2017.

El Proyecto se estudió bajo la vigencia del reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. Se debe cumplir con los requisitos de H.2.2.3 de NSR-10 en cuanto a asesoría geotécnica en las etapas de diseño y construcción. En cumplimiento de los requisitos de los Decretos 945 de 05 de junio de 2017 y 1783 de 20 de diciembre de 2021, el Proyecto cuenta con la Revisión Estructural Independiente del Ingeniero Carlos Medina Rodríguez con MP 25000-16792 CND. El constructor responsable debe cumplir los requisitos de resistencia al fuego y requisitos complementarios según Título J y el Título K de NSR-10. Según el literal A.1.3.6.5 de NSR-10 el Urbanizador o Constructor responderán por "que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado". El Urbanizador o Constructor Responsable deberá recopilar y verificar las memorias de cálculo y detalles de los elementos no estructurales indicados en planos arquitectónicos, según la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes.

ARTÍCULO 7. OBLIGACIONES DEL TITULAR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE. Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia urbanística y del constructor responsable del Proyecto **MIRAMONT CLUB RESIDENCIAL (Torre II Etapa 2 y Torre III Etapa 3)**, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en el presente acto administrativo:

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.





REFERENCIA: 11001-3-24-2259

11001-3-25-1196 20 MAY 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se concede Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el Proyecto MIRAMONT CLUB RESIDENCIAL (Torre II Etapa 2 y Torre III Etapa 3) y se aprueban los Planos de Alindamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal; a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 167 D 7F 28 (Actual), de la Localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C.

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. 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.

JUANA SANZ MONTAÑO
2025



REFERENCIA: 11001-3-24-2259

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-25-1196 DE 20 MAY 2025

Por la cual se concede Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el Proyecto MIRAMONT CLUB RESIDENCIAL (Torre II Etapa 2 y Torre III Etapa 3) y se aprueban los Planos de Alindamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal; a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 167 D 7F 28 (Actual), de la Localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C.

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.
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 135° de la Ley 1801 de 2016, modificado mediante el Artículo 10 del Decreto Nacional 555 de 2017.

ARTÍCULO 8. 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 folio de matrícula inmobiliaria del mismo.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-2259

11001-3-25-1196
ACTO ADMINISTRATIVO DE

20 MAY 2025

Por la cual se concede Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el Proyecto MIRAMONT CLUB RESIDENCIAL (Torre II Etapa 2 y Torre III Etapa 3) y se aprueban los Planos de Alindamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal; a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 167 D 7F 28 (Actual), de la Localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C.

ARTÍCULO 9. DELINEACIÓN URBANA. Los interesados aportaron el formulario No 2025032010100193921 de Constancia de Declaración y/o pago de retención del Impuesto de Delineación Urbana con referencia de recaudo No. 25320001920, presentado el 12 de mayo de 2025 por un valor de \$78.000.000.

ARTÍCULO 10. DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. Los siguientes documentos hacen parte del presente Acto Administrativo: Los planos arquitectónicos (18), planos de alindamiento (8), cuadros de áreas (2), memorias de cálculo (2), los planos estructurales (63), memorando estructural (3) y demás documentos que se aprueban reposarán en el archivo de la Curadora Urbana 3 y otro juego será remitido al Archivo General de la Secretaría Distrital de Planeación para los fines pertinentes.

ARTÍCULO 11. Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la licencia y del constructor responsable, enumeradas en el artículo 7° de la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte de la presente Resolución:

1. La solicitud del interesado de aprobación de Modificación de Licencia de Construcción, radicada bajo la referencia No. 11001-3-24-2259.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, colocada en el predio.
3. Los planos arquitectónicos y estructurales y demás documentos que se aprueban, radicados con referencia No. 11001-3-24-2259.
4. Los demás documentos que hagan parte del Proyecto **MIRAMONT CLUB RESIDENCIAL (Torre II Etapa 2 y Torre III Etapa 3)**, que se aprueba mediante la presente Resolución.

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

ARTÍCULO 12. CAUSALES DE PÉRDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.

Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Acto Administrativo y las demás que se deriven del proceso de construcción, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.

Página 13 de 14





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-2259

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-25-1196 DE 20 MAY 2025

Por la cual se concede Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el Proyecto MIRAMONT CLUB RESIDENCIAL (Torre II Etapa 2 y Torre III Etapa 3) y se aprueban los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal; a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 167 D 7F 28 (Actual), de la Localidad de Usaquén en la ciudad de Bogotá D.C.

ARTICULO 13. 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 D.C 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).

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

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

Arq. Catherine Cely C.

Abg. Alexandra Landeta P.

Ing. Giovanni Vega

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los

22 MAY 2025