



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-1783

11001-3-25-0821

02 ABR 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Reurbanización otorgada para la URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONÍA, identificado con nomenclatura urbana AK 86 10A-20, AK 86 10A 44 IN2, AK 86 10 A 44, AK 86 10 50 LT 6, AK 86 10 50 LT 5A, AK 86 10 50 LT 5B, AK 86 10 50 LT 5C Y CL 10 80 F 60 (ACTUALES), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y simultáneamente se aprueba Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el proyecto Arquitectónico denominado GUAYACAN a desarrollar en el área útil de la Etapa 2 del mencionado proyecto, y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

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

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 1783 de 2021 y los Decretos Distritales Decreto 555 de 2021, Decreto 056 de 2023 y

CONSIDERANDO

1. Que las sociedades AGROPECUARIA BOSCONIA SANTAFE DE BOGOTA S.A. identificada con Nit 800230606-1, Representada Legalmente por el señor MAYA VASQUEZ HUGO FERNANDO, identificado con Cédula de Ciudadanía 70.513.353; CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S., identificada NIT 900085546-9, Representada Legalmente por el señor GUILLERMO ANTONIO TABORDA CAMPO, identificado con Cédula de Ciudadanía 94062565, sociedades que actúan en calidad de propietario y fideicomitente del Fideicomiso Pradera de Bosconia – Guayacán Club House, constituido sobre los predios identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S40423069, 50S40423071, 50S40423073, 50S40423079, 50S40436024, 50S40436025, 50S40436026 y 50S-40198600 CHIP AAA0182OKDE, AAA0182OKKC, AAA0182OKEP, AAA0182OKJZ, AAA0180ANUZ, AAA0180AOYN, AAA0180AOZE, AAA0180AOXS, ubicados en las nomenclaturas AK 86 10A-20, AK 86 10A 44 IN2, AK 86 10 A 44, AK 86 10 50 LT 6, AK 86 10 50 LT 5 A, AK 86 10 50 LT 5B, AK 86 10 50 LT 5C Y CL 10 80 F 60 (ACTUALES), solicitaron ante este despacho mediante radicación 11001-3-24-1783 de fecha 16 octubre de 2024, Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para el Proyecto Urbanístico denominado **“URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONÍA** y simultáneamente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total y Cerramiento para el Proyecto de Construcción **GUAYACAN**.
2. Que el 1 de septiembre de 2022 la entonces Curadora Urbana N° 1 de Bogotá D.C Arq. Ruth Cubillos Salamanca, mediante Acto Administrativo 11001-1-22-3006 se expidió Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el proyecto denominado URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONÍA.





REFERENCIA: 11001-3-24-1783

11001-3-25-0821

02 ABR 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Reurbanización otorgada para la URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONÍA, identificado con nomenclatura urbana AK 86 10A-20, AK 86 10A 44 IN2, AK 86 10 A 44, AK 86 10 50 LT 6, AK 86 10 50 LT 5A, AK 86 10 50 LT 5B, AK 86 10 50 LT 5C Y CL 10 80 F 60 (ACTUALES), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y simultáneamente se aprueba Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto Arquitectónico denominado GUAYACAN a desarrollar en el área útil de la Etapa 2 del mencionado proyecto, y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

3. Que el 14 de diciembre de 2023 la Arq. Juana Sanz Montaña mediante Acto Administrativo 11001-3-23-2371 se expidió Modificación de Licencia de Urbanización vigente para el proyecto denominado URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONÍA.
4. Que los predios objeto de licencia se localizan en el ámbito de la Unidad de Planeamiento Zonal -UPZ 46 - Castilla adoptada mediante Decreto Distrital 429 de 2004, en el Sector Normativo 14 y se clasifican en **Área de Actividad Urbana Integral Zona Residencial** en el tratamiento de **Desarrollo**.
5. Que las normas aplicables al predio objeto de licencia son las contenidas en la Resolución 11001-1-22-3006 del 1 de septiembre de 2022 y las disposiciones generales del Decreto 327 de 2004.
6. Que en el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONIA**, se aprobó en tres (3) etapas de Urbanismo autosuficientes, dando cumplimiento a la cesión obligatoria para cada una de las etapas de Urbanismo, correspondiente al 25% del Área Neta Urbanizable proporcional. En la ETAPA 1, un (1) globo de terreno con área total de 2.788,72 m² y un (1) globo destinado a control Ambiental de 1108.11 m². En la ETAPA 2, un (1) globo de terreno con área total de 3362.62 m² y en la ETAPA 3, un (1) globo de terreno con área total de 3.698,88 M², para un total de área de cesión obligatoria de 9.850,22 m².
7. Que el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015 dispone:

"Parágrafo 4°. Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:

a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización en la modalidad de desarrollo o;

MONTAÑO



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-1783

11001-3-25-0821

02 ABR 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Reurbanización otorgada para la URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONÍA, identificado con nomenclatura urbana AK 86 10A-20, AK 86 10A 44 IN2, AK 86 10 A 44, AK 86 10 50 LT 6, AK 86 10 50 LT 5A, AK 86 10 50 LT 5B, AK 86 10 50 LT 5C Y CL 10 80 F 60 (ACTUALES), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y simultáneamente se aprueba Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto Arquitectónico denominado GUAYACAN a desarrollar en el área útil de la Etapa 2 del mencionado proyecto, y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

b) Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes

8. Que la solicitud de modificación del proyecto urbanístico denominado **URBANIZACION PRADERA DE BOSCONIA** consiste en:

- Modificar el mecanismo mediante el cual se da cumplimiento de prever como mínimo el 20% del área útil del proyecto para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social Prioritario VIP de la Etapa 2, la cual se adelantará mediante el pago a la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá -RENOBO, equivalente a un área de 1681.82 M2, de conformidad con lo establecido en la Resolución 343 del 25 de noviembre de 2024 expedida por RENOBO Empresa de Renovación Urbana de Bogotá.

9. Que el artículo 10 del Decreto 327 de 2004 establece que:

“Los titulares de licencias de urbanización vigentes, están obligados a tramitar y obtener modificación de estas licencias, cuando se introduzcan ajustes que varíen alguno de los siguientes aspectos del proyecto general de la urbanización:

- a. El trazado de las vías vehiculares y/o peatonales.*
- b. El trazado de las redes de servicios públicos, cuando su variación altere el diseño del espacio público.*
- c. Las condiciones de distribución espacial, acceso, localización y configuración geométrica de las áreas de cesión para parques y equipamientos.*
- d. La subdivisión de manzanas en unidades menores, cuando se generen nuevas vías públicas peatonales, vehiculares u otras cesiones.*
- e. El aumento del porcentaje de suelo comprometido a VIS o VIP.**

Las modificaciones a las licencias urbanísticas se aprobarán en el marco de las normas que dieron lugar a la licencia original y deberán incorporarse a la cartografía oficial del Distrito Capital.”

10. El detalle de la modificación relacionada en el numeral anterior, se encuentra contenida





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-1783

11001-3-25-0821

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 02 ABR 2025

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Reurbanización otorgada para la URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONÍA, identificado con nomenclatura urbana AK 86 10A-20, AK 86 10A 44 IN2, AK 86 10 A 44, AK 86 10 50 LT 6, AK 86 10 50 LT 5A, AK 86 10 50 LT 5B, AK 86 10 50 LT 5C Y CL 10 80 F 60 (ACTUALES), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y simultáneamente se aprueba Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto Arquitectónico denominado GUAYACAN a desarrollar en el área útil de la Etapa 2 del mencionado proyecto, y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

en el plano CU3K44/4-20 que se aprueban mediante el presente acto administrativo.

11. Que según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONIA** se localiza en zona de amenaza BAJA por movimientos en masa y en zona de amenaza BAJA por avenidas torrenciales.
12. Que según los planos del Decreto Distrital 555 de 2021, el terreno para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONIA**, NO se localiza en zona de amenaza de inundación por desbordamiento, ni rompimiento de Jarillón y se encuentra en zona de amenaza ALTA/MEDIA por encharcamiento, lo cual no genera restricciones normativas según el Artículo 106 de POT.
13. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 019 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.
14. Que el Decreto Distrital 327 de octubre 11 de 2004 antes citado, establece en su artículo 45 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".
15. Que la presente solicitud de aprobación de la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONIA** y simultáneamente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total y Cerramiento, ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003 y el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado parcialmente por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1783 de 2021.
16. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso se concluyó que la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONIA** y





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-1783

11001-3-25-0821

02 ABR 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Reurbanización otorgada para la URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONÍA, identificado con nomenclatura urbana AK 86 10A-20, AK 86 10A 44 IN2, AK 86 10 A 44, AK 86 10 50 LT 6, AK 86 10 50 LT 5A, AK 86 10 50 LT 5B, AK 86 10 50 LT 5C Y CL 10 80 F 60 (ACTUALES), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y simultáneamente se aprueba Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto Arquitectónico denominado GUAYACAN a desarrollar en el área útil de la Etapa 2 del mencionado proyecto, y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

simultáneamente Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004 correspondientes al desarrollo por urbanización, por lo tanto, es aceptado por este Despacho.

17. Que el plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONIA** y simultáneamente Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, para el proyecto denominado **GUAYACAN** se encontró aceptable por este despacho, por cuanto se mantienen las condiciones viales del urbanismo aprobado en gestión anterior.
18. Que en respuesta a la solicitud presentada por este despacho para la asignación del nuevo número que distinguirá el plano que contiene la Modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONIA** y simultáneamente Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número CU3K44/4-20, el cual reemplaza y anula totalmente al plano CU1K44/4-17, aprobado mediante Acto administrativo 11001-1-22-3006 del 01 de septiembre de 2023.
19. Que el proyecto previsto para el desarrollo Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONIA**, no requiere Licencia Ambiental, conforme a lo dispuesto en el artículo 99 de la Ley 388 de 1997, que en el numeral 2º establece que "...no se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el Plan haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en esta Ley". Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes, y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto 1076 de 2015.
20. Que, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, este despacho comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante oficios de fecha 15 de

ANTAM
3



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-1783

11001-3-25-0821

DE 02 ABR 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Reurbanización otorgada para la URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONIA, identificado con nomenclatura urbana AK 86 10A-20, AK 86 10A 44 IN2, AK 86 10 A 44, AK 86 10 50 LT 6, AK 86 10 50 LT 5A, AK 86 10 50 LT 5B, AK 86 10 50 LT 5C Y CL 10 80 F 60 (ACTUALES), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y simultáneamente se aprueba Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto Arquitectónico denominado GUAYACAN a desarrollar en el área útil de la Etapa 2 del mencionado proyecto, y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

noviembre de 2024, en la cual se informa la iniciación del trámite de Modificación de Licencia de Urbanización vigente y se efectuó la publicación en la página web de este despacho el 16 de octubre de 2024.

21. Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia 11001-3-24-1783 de fecha 16 octubre de 2024, correspondiente a la presente solicitud de Modificación de Licencia de Urbanización vigente, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, y aportaron fotografías de la misma con la información indicada, el 17 de octubre de 2024.

22. Que la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONIA** y simultáneamente Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, ha sido encontrado viable por este despacho por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) y el Decreto Distrital 327 de 2004, entre otras.

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

RESUELVE

DE LA MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA VIGENTE DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 1: DE LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO. Aprobar la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONIA**, para los predios, identificados con nomenclaturas urbanas **AK 86 10A-20, AK 86 10A 44 IN2, AK 86 10 A 44, AK 86 10 50 LT 6, AK 86 10 50 LT 5A, AK 86 10 50 LT 5B, AK 86 10 50 LT 5C Y CL 10 80 F 60 (ACTUALES)**, con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50S40423069, 50S40423071, 50S40423073, 50S40423079, 50S40436024, 50S40436025, 50S40436026, de la Localidad de KENNEDY.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-1783

11001-3-25-0821

02 ABR 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Reurbanización otorgada para la URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONÍA, identificado con nomenclatura urbana AK 86 10A-20, AK 86 10A 44 IN2, AK 86 10 A 44, AK 86 10 50 LT 6, AK 86 10 50 LT 5A, AK 86 10 50 LT 5B, AK 86 10 50 LT 5C Y CL 10 80 F 60 (ACTUALES), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y simultáneamente se aprueba Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto Arquitectónico denominado GUAYACAN a desarrollar en el área útil de la Etapa 2 del mencionado proyecto, y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

La modificación que se aprueba mediante el presente acto administrativo consiste en lo siguiente:

- Modificar el mecanismo mediante el cual se da cumplimiento de prever como mínimo el 20% del área útil del proyecto para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social Prioritario VIP de la Etapa 2, la cual se adelantará mediante el pago a la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá RENOBO, equivalente a un área de 1681.82 M2, de conformidad con lo establecido en la Resolución 343 del 25 de noviembre de 2024 expedida por RENOBO Empresa de Renovación Urbana de Bogotá.
- Para dar cumplimiento con lo establecido en la Resolución 343 del 25 de noviembre de 2024 expedida por RENOBO Empresa de Renovación Urbana de Bogotá, el interesado aporte Recibo de pago.

ARTÍCULO 2: ADOPCION DEL PLANO URBANISTICO.

Adoptar el plano que contiene el proyecto urbanístico denominado **URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONÍA**, distinguido con el número CU3K44/4-20 en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación.

PARÁGRAFO. Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación que vincule en el plano CU1K44/4-17 la siguiente nota:

“Este plano se encuentra anulado y reemplazado totalmente por el plano CU3K44/4-20”

ARTÍCULO 3: LICENCIA QUE SE CONCEDE.

Conceder a las sociedades AGROPECUARIA BOSCONIA SANTAFE DE BOGOTA S.A. identificada con Nit 800230606-1, Representada Legalmente por el señor MAYA VASQUEZ HUGO FERNANDO, identificado con Cédula de Ciudadanía 70.513.353; CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S., identificada NIT 900085546-9, Representada Legalmente por el señor GUILLERMO ANTONIO TABORDA CAMPO, identificado con





REFERENCIA: 11001-3-24-1783

11001-3-25-0821

02 ABR 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Reurbanización otorgada para la URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONÍA, identificado con nomenclatura urbana AK 86 10A-20, AK 86 10A 44 IN2, AK 86 10 A 44, AK 86 10 50 LT 6, AK 86 10 50 LT 5A, AK 86 10 50 LT 5B, AK 86 10 50 LT 5C Y CL 10 80 F 60 (ACTUALES), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y simultáneamente se aprueba Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto Arquitectónico denominado GUAYACAN a desarrollar en el área útil de la Etapa 2 del mencionado proyecto, y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Cédula de Ciudadanía 94062565, sociedades que actúan en calidad de propietario y fideicomitente del Fideicomiso Pradera de Bosconia – Guayacán Club House, constituido sobre los predios identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S40423069, 50S40423071, 50S40423073, 50S40423079, 50S40436024, 50S40436025, 50S40436026 y 50S-40198600 CHIP AAA0182OKDE, AAA0182OKKC, AAA0182OKEP, AAA0182OKJZ, AAA0180ANUZ, AAA0180AOYN, AAA0180AOZE, AAA0180AOXS, ubicados en las nomenclaturas AK 86 10A-20, AK 86 10A 44 IN2, AK 86 10 A 44, AK 86 10 50 LT 6, AK 86 10 50 LT 5 A, AK 86 10 50 LT 5B, AK 86 10 50 LT 5C Y CL 10 80 F 60 (ACTUALES), Modificación de Licencia de Urbanización vigente para el proyecto Urbanístico denominado “**URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONÍA**”, para el etapa 2 y simultáneamente Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento.

La presente Licencia de urbanización se expide de acuerdo con el plano que contiene el Proyecto Urbanístico y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-3-24-1783 de fecha 16 octubre de 2024.

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

El presente Acto Administrativo no modifica el término de la vigencia de la Licencia de Urbanización otorgada mediante el Acto Administrativo 11001-1-22-3006 del 01 de septiembre de 2022.

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 5: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

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

RECIBIDO
2025
02
ABR



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-1783

11001-3-25-0821

02 ABR 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Reurbanización otorgada para la URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONÍA, identificado con nomenclatura urbana AK 86 10A-20, AK 86 10A 44 IN2, AK 86 10 A 44, AK 86 10 50 LT 6, AK 86 10 50 LT 5A, AK 86 10 50 LT 5B, AK 86 10 50 LT 5C Y CL 10 80 F 60 (ACTUALES), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y simultáneamente se aprueba Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto Arquitectónico denominado GUAYACAN a desarrollar en el área útil de la Etapa 2 del mencionado proyecto, y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Establecer como titular de la Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONIA**, a las sociedades AGROPECUARIA BOSCONIA SANTA FE DE BOGOTA S.A. con Nit 800230606-1 Representada Legalmente por el señor MAYA VASQUEZ HUGO FERNANDO, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 70.513.353; CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S., identificada NIT 900085546-9, Representada Legalmente por el señor GUILLERMO ANTONIO TABORDA CAMPO, identificado con Cédula de Ciudadanía 94062565, sociedades que actúan en calidad de propietario y fideicomitente del Fideicomiso Pradera de Bosconia – Guayacán Club House, constituido sobre los predios identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S40423069, 50S40423071, 50S40423073, 50S40423079, 50S40436024, 50S40436025, 50S40436026 y 50S-40198600 CHIP AAA0182OKDE, AAA0182OKKC, AAA0182OKEP, AAA0182OKJZ, AAA0180ANUZ, AAA0180AOYN, AAA0180AOZE,AAA0180AOXS, ubicados en las nomenclaturas AK 86 10A-20, AK 86 10A 44 IN2, AK 86 10 A 44, AK 86 10 50 LT 6, AK 86 10 50 LT 5 A, AK 86 10 50 LT 5B, AK 86 10 50 LT 5C Y CL 10 80 F 60 (ACTUALES).

▪ **URBANIZADOR RESPONSABLE.**

Establecer como constructor responsable de las obras de urbanismo del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONIA** a Julio Andres Pantoja Casanova con CC 79.795.527 y matrícula profesional No. 25202-103140 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de licencia.

▪ **ARQUITECTO DISEÑADOR.**

Establecer como proyectista responsable del diseño urbanístico del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONIA** al arquitecto Richard Yeferson González Guerrero, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.880.454 y matrícula profesional No. A25102005-79880454, según información contenida en el formulario de solicitud de licencia.

ARTÍCULO 6: ACTUACIONES PREVIAS

JUANA SANZ
URBANIZADOR
3



REFERENCIA: 11001-3-24-1783

11001-3-25-0821 02 ABR 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Reurbanización otorgada para la URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONIA, identificado con nomenclatura urbana AK 86 10A-20, AK 86 10A 44 IN2, AK 86 10 A 44, AK 86 10 50 LT 6, AK 86 10 50 LT 5A, AK 86 10 50 LT 5B, AK 86 10 50 LT 5C Y CL 10 80 F 60 (ACTUALES), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y simultáneamente se aprueba Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto Arquitectónico denominado GUAYAÇAN a desarrollar en el área útil de la Etapa 2 del mencionado proyecto, y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

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

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con las condiciones técnicas de la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano, contenidas en la Resolución No. 000015 de 2019, a través de la cual se expidió el Manual MGG/01 Manual Intervención de Urbanizadores y la Guía GU-GI-02 Documento Técnico de Intervención de Infraestructura vial y espacio público por Urbanizadores.
- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTICULO 7: CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO.

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

1. INFORMACION DEL PREDIO





REFERENCIA: 11001-3-24-1783

11001-3-25-0821

02 ABR 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Reurbanización otorgada para la URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONIA, identificado con nomenclatura urbana AK 86 10A-20, AK 86 10A 44 IN2, AK 86 10 A 44, AK 86 10 50 LT 6, AK 86 10 50 LT 5A, AK 86 10 50 LT 5B, AK 86 10 50 LT 5C Y CL 10 80 F 60 (ACTUALES), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y simultáneamente se aprueba Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto Arquitectónico denominado GUAYACAN a desarrollar en el área útil de la Etapa 2 del mencionado proyecto, y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Nombre: **URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONIA**

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO

CUADRO GENERAL DE AREAS													
		ETAPA 1			ETAPA 2			ETAPA 3			TOTAL ETAPA 1+2+3		
		M2	%	%	M2	%	%	M2	%	%	M2	%	%
1	AREA BRUTA	12263,00	100,00%		13450,47	100,00%		14795,50	100,00%		40508,97	100,00%	
2	AREA NETA URBANIZABLE	12263,00		100,00%	13450,47		100,00%	14795,50		100,00%	40508,97		100,00%
3	CONTROL AMBIENTAL	1108,11	9,04%								1108,11	2,74%	
4	AREA BASE PARA CALCULO DE CESIONES	11154,89	90,96%	100,00%	13450,47			14795,50			39400,86	97,26%	100,00%
5	AREA BASE PARA CALCULO DE EDIFICABILIDAD	12263,00			13450,47			14795,50			40508,97		
6.1	PARQUES RECREATIVOS (25% A.N.U) GLOBO 1	2788,72		25,00%							2788,72		
6.2	PARQUES RECREATIVOS (25% A.N.U) GLOBO 3				3362,62		25,00%				3362,62		
6.3	PARQUES RECREATIVOS (25% A.N.U) GLOBO 5							3698,88		25,00%	3698,88		
6.4	TOTAL CESION PARA PARQUES	2788,72		25,00%	3362,62		25,00%	3698,88		25,00%	9850,22		25,00%
7.1	CESION ADICIONAL PARA AUMENTO DE EDIFICABILIDAD GLOBO 2	938,89		8,42%							938,89		
7.2	CESION ADICIONAL PARA AUMENTO DE EDIFICABILIDAD GLOBO 4				1029,80		7,66%				1029,80		
7.3	CESION ADICIONAL PARA AUMENTO DE EDIFICABILIDAD GLOBO 6							1132,78		7,66%	1132,78		
7.4	TOTAL CESION ADICIONAL PARA AUMENTO DE EDIFICABILIDAD	938,89		8,42%	1029,80		7,66%	1132,78		7,66%	3101,47		7,66%
8.1	CESION VIA LOCAL V-7 GLOBO 1	22,70		0,20%							22,70		0,06%
8.2	CESION VIA LOCAL V-7 GLOBO 2							8,17		0,06%	8,17		0,02%
8.3	CESION VIA LOCAL KR 81F V-6 GLOBO 3							2180,15		14,74%	2180,15		5,38%
8.4	CESION VIA LOCAL KR 81F V-6 GLOBO 4				72,98		0,54%				72,98		
8.5	CESION VIA LOCAL CALLE 10 V-5 GLOBO 5							94,23		0,64%	94,23		0,23%
8.6	CESION VIA LOCAL CALLE 10 V-5 GLOBO 6				575,99		4,28%				575,99		
8.7	TOTAL CESION VIAS LOCALES	22,70		0,20%	648,97		4,82%	2282,55		15,43%	2954,22		5,69%
9	TOTAL CESIONES AL DISTRITO	4.858,42		33,62%	5.041,39		37,48%	7.114,21		48,08%	17.014,01		38,35%
10	TOTAL AREA UTIL	7.404,58		66,38%	8.409,08		62,52%	7.681,29		51,92%	23494,96		61,65%
11	SUELO VIP (Nota 2) (Nota 3)	1.480,92		20,00%	1.681,82		20,00%	1.536,26		20,00%	4698,99		20,00%

El detalle de estas áreas, está contenido en el plano No. CU1K44/4-20, que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO 8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA. Son las contenidas en el Acto Administrativo 11001-1-22-3006 del 01 de septiembre de 2022.

Las demás normas, disposiciones, obligaciones y sus derechos contenidos, continúan vigentes.

ARTICULO 9. Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte del presente Acto:

MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-24-1783

ACTO ADMINISTRATIVO No.

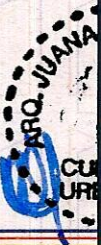
11001-3-25-0821 02 ARR 2025 DE

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Reurbanización otorgada para la URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONÍA, identificado con nomenclatura urbana AK 86 10A-20, AK 86 10A 44 IN2, AK 86 10 A 44, AK 86 10 50 LT 6, AK 86 10 50 LT 5A, AK 86 10 50 LT 5B, AK 86 10 50 LT 5C Y CL 10 80 F 60 (ACTUALES), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y simultáneamente se aprueba Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto Arquitectónico denominado GUAYACAN a desarrollar en el área útil de la Etapa 2 del mencionado proyecto, y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

1. La solicitud del interesado de aprobación de la modificación del Proyecto Urbanístico
2. Modificación de Licencia de Urbanización Vigente.
3. Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne el Departamento Administrativo de Catastro Distrital.
4. Las pólizas de garantía exigidas por la normatividad vigente.
5. Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente que se concede para el proyecto denominado **URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONIA**, aprobado mediante el presente Acto Administrativo.

ARTICULO 10. CAUSALES DE PÉRDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

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





REFERENCIA: 11001-3-24-1783

11001-3-25-0821 02 ABR 2025
DE

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Reurbanización otorgada para la URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONÍA, identificado con nomenclatura urbana AK 86 10A-20, AK 86 10A 44 IN2, AK 86 10 A 44, AK 86 10 50 LT 6, AK 86 10 50 LT 5A, AK 86 10 50 LT 5B, AK 86 10 50 LT 5C Y CL 10 80 F 60 (ACTUALES), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y simultáneamente se aprueba Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto Arquitectónico denominado GUAYACAN a desarrollar en el área útil de la Etapa 2 del mencionado proyecto, y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

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

ARTICULO 11. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 34 del Decreto 1783 de 2021, el titular de la licencia y urbanizador responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

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

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

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las



REFERENCIA: 11001-3-24-1783

11001-3-25-0821 02 ABR 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Reurbanización otorgada para la URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONÍA, identificado con nomenclatura urbana AK 86 10A-20, AK 86 10A 44 IN2, AK 86 10 A 44, AK 86 10 50 LT 6, AK 86 10 50 LT 5A, AK 86 10 50 LT 5B, AK 86 10 50 LT 5C Y CL 10 80 F 60 (ACTUALES), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y simultáneamente se aprueba Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto Arquitectónico denominado GUAYACAN a desarrollar en el área útil de la Etapa 2 del mencionado proyecto, y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

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

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

En el evento que dentro de los dos (2) meses siguientes a la solicitud de inspección para la entrega material de las áreas de cesión por parte del titular de la licencia, la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público no realice la inspección o en aquellos en que de manera injustificada se dilate la recepción de las áreas con destino al espacio público, se dará aviso a las instancias competentes con el objeto que se adelanten las investigaciones pertinentes.

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

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

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



REFERENCIA: 11001-3-24-1783

11001-3-25-0821

02 ABR 2025
DE

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Reurbanización otorgada para la URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONÍA, identificado con nomenclatura urbana AK 86 10A-20, AK 86 10A 44 IN2, AK 86 10 A 44, AK 86 10 50 LT 6, AK 86 10 50 LT 5A, AK 86 10 50 LT 5B, AK 86 10 50 LT 5C Y CL 10 80 F 60 (ACTUALES), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y simultáneamente se aprueba Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto Arquitectónico denominado GUAYACAN a desarrollar en el área útil de la Etapa 2 del mencionado proyecto, y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

ARTICULO 12. 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 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.

ARTÍCULO 13. DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. Para todos los fines legales las obligaciones del constructor responsable, son las enumeradas en el artículo 9 del Acto Administrativo 11001-1-22-3006 del 1 de septiembre de 2022, están referidas a los siguientes documentos los cuales hacen parte del presente Acto Administrativo:

1. La solicitud del interesado de aprobación de la Modificación de Licencia de





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-1783

11001-3-25-0821 02 ABR 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Reurbanización otorgada para la URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONÍA, identificado con nomenclatura urbana AK 86 10A-20, AK 86 10A 44 IN2, AK 86 10 A 44, AK 86 10 50 LT 6, AK 86 10 50 LT 5A, AK 86 10 50 LT 5B, AK 86 10 50 LT 5C Y CL 10 80 F 60 (ACTUALES), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y simultáneamente se aprueba Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto Arquitectónico denominado GUAYACAN a desarrollar en el área útil de la Etapa 2 del mencionado proyecto, y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Urbanización, radicada bajo la referencia 11001-3-24-1783 de fecha 16 octubre de 2024.

2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijadas en el predio.
3. Plano del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONIA** aprobado bajo el número CU1K44/4-20 y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia N. 11001-3-24-1783 de fecha 16 octubre de 2024.
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 PRADERA DE BOSCONIA** mediante el presente Acto Administrativo.

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

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.

CAPÍTULO II

DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO

ARTÍCULO 14. Conceder a las sociedades AGROPECUARIA BOSCONIA SANTA FE DE BOGOTA S.A. con Nit 800230606-1 Representada Legalmente por el señor MAYA VASQUEZ HUGO FERNANDO, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 70.513.353; CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S., identificada NIT 900085546-9, Representada Legalmente por el señor GUILLERMO ANTONIO TABORDA CAMPO, identificado con Cédula de Ciudadanía 94062565, sociedades que actúan en calidad de propietario y

SANZ MONTAÑO
ADOR
2025



REFERENCIA: 11001-3-24-1783

11001-3-25-0821

02 ABR 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Reurbanización otorgada para la URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONÍA, identificado con nomenclatura urbana AK 86 10A-20, AK 86 10A 44 IN2, AK 86 10 A 44, AK 86 10 50 LT 6, AK 86 10 50 LT 5A, AK 86 10 50 LT 5B, AK 86 10 50 LT 5C Y CL 10 80 F 60 (ACTUALES), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y simultáneamente se aprueba Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto Arquitectónico denominado GUAYACAN a desarrollar en el área útil de la Etapa 2 del mencionado proyecto, y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

fideicomitente del Fideicomiso Pradera de Bosconia – Guayacán Club House, constituido sobre los predios identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S40423069, 50S40423071, 50S40423073, 50S40423079, 50S40436024, 50S40436025, 50S40436026 y 50S-40198600 CHIP AAA0182OKDE, AAA0182OKKC, AAA0182OKEP, AAA0182OKJZ, AAA0180ANUZ, AAA0180AOYN, AAA0180AOZE, AAA0180AOXS, ubicados en las nomenclaturas AK 86 10A-20, AK 86 10A 44 IN2, AK 86 10 A 44, AK 86 10 50 LT 6, AK 86 10 50 LT 5 A, AK 86 10 50 LT 5B, AK 86 10 50 LT 5C Y CL 10 80 F 60 (ACTUALES), Licencia de Construcción en las modalidades de Obra nueva, Demolición total y Cerramiento, para el proyecto arquitectónico denominado GUAYACAN a desarrollar en el área útil de la URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONIA ETAPA 2, consistente en cuatro (4) torres de diecisiete pisos (17) pisos, un edificio de un (1) piso para equipamiento comunal, con dos (2) sótanos, con ciento veinticuatro (124) cupos de estacionamiento para residentes y ciento quince (115) cupos de visitantes de los cuales seis (6) cupos son para personas con movilidad reducida y ochenta y seis (86) bicicletas.

Es procedente la Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición total y cerramiento, cumpliendo el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

Las unidades estructurales:

- TORRES DE 17 PISOS Y TERRAZA VALIDA COMO EQUIPAMIENTO COMUNAL. (de 4 tipos, se diferencian por configuración en planta.)
- 1 EDIFICIO CLUB HOUSE (1 piso y terraza valida como equipamiento comunal.)
- ENSAMLES DE 2 SÓTANOS

Se revisan dieciséis (16) planos Arquitectónicos. Se verifica concordancia entre planos Estructurales y planos Arquitectónicos.

Área total construida: 51163,77 m²

MONTAÑO
2025



REFERENCIA: 11001-3-24-1783

11001-3-25-0821

02 ABR 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Reurbanización otorgada para la URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONÍA, identificado con nomenclatura urbana AK 86 10A-20, AK 86 10A 44 IN2, AK 86 10 A 44, AK 86 10 50 LT 6, AK 86 10 50 LT 5A, AK 86 10 50 LT 5B, AK 86 10 50 LT 5C Y CL 10 80 F 60 (ACTUALES), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y simultáneamente se aprueba Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto Arquitectónico denominado GUAYACAN a desarrollar en el área útil de la Etapa 2 del mencionado proyecto, y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

PARÁGRAFO. La presente Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición total y cerramiento, 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 11001-3-24-1783 de fecha 16 octubre de 2024.

ARTÍCULO 15. PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA.

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

CARGO	PROFESIONAL	MATRICULA
Constructor Responsable	JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA	25202-103140 CND
Arquitecto Proyectista	RICHARD YEFERSON GONZALEZ GUERRERO	A25102005-79880454
Ingeniero Civil Calculista	JORGE ALBERTO CUBILLOS VARGAS	25202-32202 CND
Ingeniero Civil Geotecnista	ANDRÉS OTERO MARQUEZ	225202-103140 CND
Diseñador De Elementos No Estructurales	JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA	25202-103140 CND
Revisor Independiente de los Diseños Estructurales	DAVID AUGUSTO QUINTERO LEIVA	25202-153290 CND

ARTÍCULO 16. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO. A continuación, se describen las características del proyecto arquitectónico denominado **GUAYACAN** a desarrollar en el área útil de la **URBANIZACION PRADERA DE BOSCONIA ETAPA 2.**

USO:

Vivienda Multifamiliar V.I.S en agrupación.
Novecientas sesenta (960) unidades de vivienda (V.I.S).
Se plantean las viviendas para adaptación a personas en situación de discapacidad en los apartamentos, así: Un total de nueve (9) apartamentos, en torre 1 en piso 14 (Ver plano 7A de 15 de Arquitectura).

1. ALTURA:





REFERENCIA: 11001-3-24-1783

11001-3-25-0821

02 ABR 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Reurbanización otorgada para la URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONÍA , identificado con nomenclatura urbana AK 86 10A-20, AK 86 10A 44 IN2, AK 86 10 A 44, AK 86 10 50 LT 6, AK 86 10 50 LT 5A, AK 86 10 50 LT 5B, AK 86 10 50 LT 5C Y CL 10 80 F 60 (ACTUALES), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y simultáneamente se aprueba Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto Arquitectónico denominado GUAYACAN a desarrollar en el área útil de la Etapa 2 del mencionado proyecto, y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Cuatro (4) Torres en diecisiete (17) pisos, con altura total de 40.80 metros y cubierta con acceso a las áreas de equipamiento comunal, dos (2) sótanos, una (1) edificación para Club House en un (1) piso y cubierta con acceso a las áreas de equipamiento comunal con altura 3.20 metros.

2. CUADRO DE ÁREAS DEFINITIVAS DEL PROYECTO ARQUITECTONICO SANTA CATALINA

CUADRO DE ÁREAS	
Área Neta Urbanizable	13.450,47 M2
Área Útil	8.409,08 M2
Sótanos	4.951,71 M2
Área de primer piso	3.734,67 M2
Área de Pisos Restantes	42.477,39 M2
Área Total Construida	51.163,77 M2
Área Libre	4.674,41 M2

2.1 CUADRO DE ÁREAS POR UNIDADES ESTRUCTURALES Y POR INTERVENCIÓN.

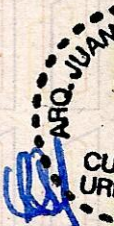
UNIDADES ESTRUCTURALES	TOTAL M2
TORRE 1	9.585,41
TORRE 2	12.951,45
TORRE 3	12.951,45
TORRE 4	9.585,41
CLUB HOUSE	3.232,88
PARQUEADEROS	2.857,17
TOTAL CONSTRUIDO	51.163,77

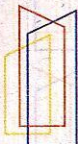
- CERRAMIENTO DE ANTEJARDINES: 181,10 ML

3. EDIFICABILIDAD

I.O.	0,27766	3.734,67 M2
I.C.	2,74609	36.936,20 M2

4. VOLUMETRÍA





REFERENCIA: 11001-3-24-1783

11001-3-25-0821

02 ABR 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Reurbanización otorgada para la URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONÍA , identificado con nomenclatura urbana AK 86 10A-20, AK 86 10A 44 IN2, AK 86 10 A 44, AK 86 10 50 LT 6, AK 86 10 50 LT 5A, AK 86 10 50 LT 5B, AK 86 10 50 LT 5C Y CL 10 80 F 60 (ACTUALES), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y simultáneamente se aprueba Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto Arquitectónico denominado GUAYACAN a desarrollar en el área útil de la Etapa 2 del mencionado proyecto, y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

CARACTERÍSTICAS	
Pisos Habitables	1/17
Altura en Metros	3.20 / 40.80 MTS
Sótanos	2
Semisótano	0
Aislamiento contra predios vecinos	N/A
Antejardín	3.00 Y 7.00 MTS por KR 81 F / 7.00 Y 10.0 MTS Por CL 10
Voladizo	N/A

5. ESTACIONAMIENTOS:

- **Privados:** Ciento veinticuatro (124) cupos de estacionamiento para residentes
- **Visitantes:** Ciento quince (115) cupos de visitantes de los cuales seis (6) cupos son para personas con movilidad reducida.
- **Bicicleteros:** Ochenta y seis (86) bicicletas.

6. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO PROYECTADO:

AREAS EQUIPAMIENTO COMUNAL		
Ítem	Exigido	Propuesto
Zonas verdes recreativas	3.063,00 M2 (40%)	8.149,89 M2 (106.43%)
Servicios comunales	1.148,63 M2 (15%)	1.208,60 M2 (15.78 %)
Parqueaderos Adicionales	613,80 M2 (restante)	613,80 M2 (8,02 %)
Total	4.825,43 M2 (100%)	9.972,29M2 (130,23 %)

7. ESTRUCTURA:

Handwritten signature and stamp in blue ink.



REFERENCIA: 11001-3-24-1783

11001-3-25-0821

02 ABR 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Reurbanización otorgada para la URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONÍA, identificado con nomenclatura urbana AK 86 10A-20, AK 86 10A 44 IN2, AK 86 10 A 44, AK 86 10 50 LT 6, AK 86 10 50 LT 5A, AK 86 10 50 LT 5B, AK 86 10 50 LT 5C Y CL 10 80 F 60 (ACTUALES), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y simultáneamente se aprueba Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto Arquitectónico denominado GUAYACAN a desarrollar en el área útil de la Etapa 2 del mencionado proyecto, y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

Tipo de Cimentación	PILOTES
Tipo de Estructura	MUROS DE CONCRETO DMO
Método de Diseño	RESISTENCIA ULTIMA
Grado de Desempeño E.N.E.	BUENO
Análisis Sísmico	ANALISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)

Precisiones:

1. Este proyecto se estudió bajo la vigencia del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
2. Requiere supervisión técnica de conformidad con la ley 1796 del 13 de julio de 2016, título I del reglamento NSR-10 y el decreto nacional 1203 de 2017. se debe cumplir con los requisitos de H.2.2.3 de NSR-10 en cuanto a la asesoría geotécnica en las etapas de diseño y construcción.
3. 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 DAVID AUGUSTO QUINTERO LEIVA, M.P. 25202-153290 CND.
4. El constructor responsable debe cumplir los requisitos de resistencia al fuego y requisitos complementarios según el título J y el título K de NSR-10. según el literal A.1.3.6.5 de nsr-10 el urbanizador o constructor responderán por "que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado".
5. 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.
6. El urbanizador o constructor responsable deberá recopilar y verificar las memorias de cálculo y detalles de los elementos no estructurales indicados en planos arquitectónicos, según la resolución 0017 de 2017 de la comisión asesora permanente para el régimen de construcciones sismo resistentes.

ARTÍCULO 17. OBLIGACIONES DEL TITULAR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE. Las

A SANZ
RADOR
NO 3



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-1783

11001-3-25-0821

02 ABR 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Reurbanización otorgada para la URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONÍA, identificado con nomenclatura urbana AK 86 10A-20, AK 86 10A 44 IN2, AK 86 10 A 44, AK 86 10 50 LT 6, AK 86 10 50 LT 5A, AK 86 10 50 LT 5B, AK 86 10 50 LT 5C Y CL 10 80 F.60 (ACTUALES), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y simultáneamente se aprueba Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto Arquitectónico denominado GUAYACAN a desarrollar en el área útil de la Etapa 2 del mencionado proyecto, y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

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. 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.

J.A. SANZ
11001-3-25-0821



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-1783

11001-3-25-0821

02 ABR 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Reurbanización otorgada para la URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONÍA, identificado con nomenclatura urbana AK 86 10A-20, AK 86 10A 44 IN2, AK 86 10 A 44, AK 86 10 50 LT 6, AK 86 10 50 LT 5A, AK 86 10 50 LT 5B, AK 86 10 50 LT 5C Y CL 10 80 F 60 (ACTUALES), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y simultáneamente se aprueba Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto Arquitectónico denominado GUAYACAN a desarrollar en el área útil de la Etapa 2 del mencionado proyecto, y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

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.
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 18. VIGENCIA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. El término de la vigencia de la Licencia de construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento que se otorga mediante el presente Acto Administrativo será de treinta y seis (36) meses a partir de la ejecutoria de la presente Resolución, 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.





REFERENCIA: 11001-3-24-1783

11001-3-25-0821 02 ABR 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Reurbanización otorgada para la URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONÍA, identificado con nomenclatura urbana AK 86 10A-20, AK 86 10A 44 IN2, AK 86 10 A 44, AK 86 10 50 LT 6, AK 86 10 50 LT 5A, AK 86 10 50 LT 5B, AK 86 10 50 LT 5C Y CL 10 80 F 60 (ACTUALES), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y simultáneamente se aprueba Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto Arquitectónico denominado GUAYACAN a desarrollar en el área útil de la Etapa 2 del mencionado proyecto, y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

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 19. 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.

ARTÍCULO 20. DELINEACIÓN URBANA. Los interesados aportaron el formulario 2025032010100187469 de Constancia de Declaración y/o pago de retención del Impuesto de Delineación Urbana con referencia de recaudo 25320001274, presentado el 27 de marzo de 2025 por un valor de \$ 79,733,926.000.

ARTÍCULO 21. DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. Para todos los fines legales las obligaciones del constructor responsable, enumeradas en el artículo 14° están referidas a los siguientes documentos los cuales hacen parte del presente Acto Administrativo:

1. Formulario de solicitud.
2. Folio de matrícula inmobiliaria 50S-40423067, 50S-40423069, 50S-40423071, 50S-40423073, 50S-40423079, 50S-40436024, 50S-40436025, 50S-40436026 y 50S-40198600.
3. Plano Urbanístico CU1K44/4-20.
4. Dieciséis (16) planos arquitectónicos.
5. Cinco (5) Memorias de Cálculos /Anexo de Memorias de Calculo (1).
6. Estudio de Suelos (1) / Anexo a Estudio de suelos (1).
7. Doscientos setenta y tres (273) Planos estructurales.
8. Nueve (09) Planos de Elementos No Estructurales.
9. Ocho (8) planos de evacuación.
10. Informe de Seguridad Humana (1).





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-24-1783

11001-3-25-0821

02 ABR 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización vigente en la modalidad de Reurbanización otorgada para la URBANIZACIÓN PRADERA DE BOSCONÍA, identificado con nomenclatura urbana AK 86 10A-20, AK 86 10A 44 IN2, AK 86 10 A 44, AK 86 10 50 LT 6, AK 86 10 50 LT 5A, AK 86 10 50 LT 5B, AK 86 10 50 LT 5C Y CL 10 80 F 60 (ACTUALES), localizado en la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C. y simultáneamente se aprueba Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto Arquitectónico denominado GUAYACAN a desarrollar en el área útil de la Etapa 2 del mencionado proyecto, y se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y se establecen otras disposiciones.

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

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 22. 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).


NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


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


Arq. Diana Marcela Forero Jiménez
Arquitecta


Arq. Juana Sanz Montaña
Coordinadora


Abg. Laura González
Abogada


Ing. Tatiana Reviakina
Coordinadora de Ingeniería

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los

28 ABR 2025



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO