



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: CU3-25-4933

11001-3-25-2770

14 NOV 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por el cual se aprueba la Modificación de Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal del proyecto denominado "EDIFICIO DUNA VERDE" y se corrige el cuadro de áreas del proyecto arquitectónico contenido en la Resolución 11001-4-24-0080 expedido el 19 de enero de 2024, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-165224 y 50C84950 ubicados en la KR 43B 22 A 12 (Actual), CLL 22 A BIS 43 A 26 (Actual), en el lote urbanístico 006 de la manzana urbanística 359 y 360, de la Urbanización ORTEZAL, de la Alcaldía Local de Teusaquillo en 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, 1783 de 2021 y el Decreto Distrital 056 de 2023.

CONSIDERANDO

1. Que bajo la referencia No. CU 3-25-4933 el 03 de septiembre del 2025, la Sociedad DIGICOM SYSTEM CORPORATION S.A., identificada con NIT 830146124-3, representado legalmente por el señor JUAN MANUEL CANTOR MARTINEZ, con cédula de ciudadanía No. 79701090 y la Sociedad GRUPO MULTIBIO S.A.S., identificada con NIT 900845535-1, representado legalmente por el señor YILMAR ERNESTO CRISTANCHO MENDOZA, con cédula de ciudadanía No. 79395598, actuando en calidad de fideicomitentes del FIDEICOMISO FA DUNA VERDE, solicitaron ante este Despacho la Modificación de Aprobación de Planos de Alinderamiento y Cuadro de Áreas, para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal de los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-165224 y 50C-84950, ubicados en la KR 43B 22 A 12 (Actual) y KR 22A BIS 43 A 26 (Actual), de la Urbanización QUINTA PAREDES.
2. Que mediante Resolución 11001-2-20-1224 expedida el 08 de junio de 2020 y ejecutoriado el 17 de junio de 2020, aprobó la Licencia de Construcción.
3. Que el predio objeto de solicitud cuenta con la Resolución 11001-4-24-0080 expedida el 19 de enero de 2024, ejecutoriado el 26 de enero de 2024, emitida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá, Arquitecto Mauro Baquero Castro, mediante el cual se aprobó Modificación Licencia (Vigente) de Construcción, para una (1) edificación en siete (7) pisos de altura incluido el primero no habitable y dos (2) sótanos, destinada para treinta y siete (37) unidades de vivienda Multifamiliar de las cuales veintiocho (28) unidades de vivienda Multifamiliar NO VIS y nueve (9) unidades de vivienda Multifamiliar VIS. Cuenta con veintinueve (29) cupos de estacionamientos privados, cinco (5) cupos de



REFERENCIA: CU3-25-2892

11001-3-25-2770

14 NOV 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por el cual se aprueba la Modificación de Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal del proyecto denominado "EDIFICIO DUNA VERDE" y se corrige el cuadro de áreas del proyecto arquitectónico contenido en la Resolución 11001-4-24-0080 expedido el 19 de enero de 2024, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-165224 y 50C84950 ubicados en la KR 43B 22 A 12 (Actual), CLL 22 A BIS 43 A 26 (Actual), en el lote urbanístico 006 de la manzana urbanística 359 y 360, de la Urbanización ORTEZAL, de la Alcaldía Local de Teusaquillo en Bogotá D.C.

estacionamientos para visitantes (incluido un (1) cupo apto para personas con movilidad reducida), diecisiete (17) cupos para bicicletas y veinte (20) depósitos.

4. Que este despacho aprobó los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal para el predio objeto de solicitud, mediante acto administrativo 11001-3-25-1863 expedido el 15 de agosto de 2025, ejecutoriado el 03 de septiembre de 2025.
5. Que, los interesados radicarón en el presente trámite la actualización de los planos de propiedad horizontal reflejada en los planos PH- H01; PH- H04; PH- H05; PH- H06; PH- H07; PH- H08; PH- H09 Y PH- H10 y cuadro de áreas que para todos los efectos se aprueba mediante el presente Acto Administrativo.
6. Que el numeral 5 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 30 del Decreto Nacional 1783 de 2021, define la Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal, como:

"(...) 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 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





11001-3-25-2770

14 NOV 2025

REFERENCIA: CU3-25-4933

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por el cual se aprueba la Modificación de Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal del proyecto denominado "EDIFICIO DUNA VERDE" y se corrige el cuadro de áreas del proyecto arquitectónico contenido en la Resolución 11001-4-24-0080 expedido el 19 de enero de 2024, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-165224 y 50C84950 ubicados en la KR 43B 22 A 12 (Actual), CLL 22 A BIS 43 A 26 (Actual), en el lote urbanístico 006 de la manzana urbanística 359 y 360, de la Urbanización ORTEZAL, de la Alcaldía Local de Teusaquillo en Bogotá D.C.

unidades independientes que sean objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común".

8. Que el inmueble objeto de la presente solicitud, contiene las siguientes áreas aprobadas a través de la Resolución 11001-4-24-0080 expedida el 19 de enero de 2024, de acuerdo con los planos que hacen parte del mismo:

ÁREAS PROYECTO ARQUITECTÓNICO	
DESCRIPCION	METROS 2
LOTE	562.50
SOTANOS	846.50
PRIMER PISO	340.33
PISOS RESTANTES	2168.53
TOTAL CONSTRUIDO	3.355.36
ÁREA LIBRE EN PRIMER PISO	222.17

9. Que, con la solicitud el interesado presentó los documentos requeridos para la Aprobación de Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas correspondientes.
10. Que cuenta con certificación suscrita por parte del titular, en la que se acredita que la edificación se ejecutó en su totalidad, de conformidad con las disposiciones del Decreto 1077 de 2015.
11. Que una vez revisada la documentación aportada para el trámite solicitado, se verificó que los Planos y el Cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal, presentados ante la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C. , corresponden con los Planos Arquitectónicos aprobados mediante la Resolución 11001-4-24-0080 expedida el 19 de enero de 2024 y contienen la información requerida por la Ley 675 de 2001 para su protocolización según los artículos 6º y 7º de la citada Ley.
12. Que, una vez revisada la documentación aportada para el trámite solicitado, se verificó que los Planos PH- H01; PH- H04; PH- H05; PH- H06; PH- H07; PH- H08; PH- H09 Y





REFERENCIA: CU3-25-4933

11001-3-25-2770

14 NOV 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por el cual se aprueba la Modificación de Planos de Alindramiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal del proyecto denominado "EDIFICIO DUNA VERDE" y se corrige el cuadro de áreas del proyecto arquitectónico contenido en la Resolución 11001-4-24-0080 expedido el 19 de enero de 2024, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-165224 y 50C84950 ubicados en la KR 43B 22 A 12 (Actual); CLL 22 A BIS 43 A 26 (Actual), en el lote urbanístico 006 de la manzana urbanística 359 y 360, de la Urbanización ORTEZAL, de la Alcaldía Local de Teusaquillo en Bogotá D.C.

PH- H10 y el Cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal, presentados ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C, corresponden con los Planos Arquitectónicos aprobados mediante la Resolución 11001-4-24-0080 expedida el 19 de enero de 2024, que contienen la información requerida por la Ley 675 de 2001 para su protocolización según los artículos 6 y 7 de la citada Ley.

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

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. APROBAR la modificación de los Planos de Alindramiento y el proyecto de división que contienen el cuadro de áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal, solicitado por la Sociedad DIGICOM SYSTEM CORPORATION S.A identificada con NIT 830146124-3, representado legalmente por el señor JUAN MANUEL CANTOR MARTINEZ, con cédula de ciudadanía No. 79701090, y la Sociedad GRUPO MULTIBIO S.A.S identificada con NIT 900845535-1, representado legalmente por el señor YILMAR ERNESTO CRISTANCHO MENDOZA, con cédula de ciudadanía No. 79395598, actuando en calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO FA DUNA VERDE, solicitaron ante este Despacho Modificación de Aprobación de Planos de Alindramiento y Cuadro de Áreas, para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal de los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-165224 y 50C-84950, ubicados en la KR 43B 22 A 12 (Actual) y CLL 22A BIS 43 A 26 (Actual), de la Urbanización Quinta Paredes.

PARÁGRAFO 1. Hacen parte integral del Acto Administrativo, ocho (8) planos de Alindramiento incluido el proyecto de división que contiene el cuadro de áreas y la información de Propiedad Horizontal correspondiente y demás documentos presentados bajo el expediente con número de radicación No. CU 3-25-4933 del 03 de septiembre de 2025.

ARTÍCULO SEGUNDO: Aprobar el cuadro resumen de áreas así:





11001-3-25-2770

14 NOV 2025

REFERENCIA: CU3-25-4933

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por el cual se aprueba la Modificación de Planos de Alinderramiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal del proyecto denominado "EDIFICIO DUNA VERDE" y se corrige el cuadro de áreas del proyecto arquitectónico contenido en la Resolución 11001-4-24-0080 expedido el 19 de enero de 2024, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-165224 y 50C84950 ubicados en la KR 43B 22 A 12 (Actual), CLL 22 A BIS 43 A 26 (Actual), en el lote urbanístico 006 de la manzana urbanística 359 y 360, de la Urbanización ORTEZAL, de la Alcaldía Local de Teusaquillo en Bogotá D.C.

El proyecto denominado "**EDIFICIO DUNA VERDE**", la descripción de sus áreas comunes y privadas son las siguientes:

ÁREA LOTE: 562.50 m2.

Proyecto de división denominado en unidades de propiedad privada y en bienes de propiedad común, correspondiente al proyecto denominado.

"**EDIFICIO DUNA VERDE**", integrado para una (1) edificación en siete (7) pisos de altura incluido el primero no habitable y dos (2) sótanos, destinada para treinta y siete (37) unidades de vivienda Multifamiliar de las cuales veintiocho (28) unidades de vivienda Multifamiliar NO VIS y nueve (9) unidades de vivienda Multifamiliar VIS. Cuenta con veintinueve (29) cupos de estacionamientos privados, cinco (5) cupos de estacionamientos para visitantes (incluido un (1) cupo apto para personas con movilidad reducida), diecisiete (17) cupos para bicicletas y treinta y tres (33) depósitos, que se elaboró para la investidura de dichos inmuebles en el régimen de la propiedad por departamentos estatuido en la Ley 675 del 2.001.

ÁREAS PROYECTO DE ALINDERAMIENTO					
"EDIFICIO DUNA VERDE"					
BIEN	PRIVADO		COMUN		TOTAL
PISO	CONSTRUIDO	LIBRE	CONSTRUIDO	LIBRE	CONSTRUIDO
			Uso común	Uso Común	
SOTANO 2	174.48	0	248.77	0	423.25
SOTANO 1	157.12	0	266.13	0	423.25
PISO 1	43.42	0	273.91	222.17	340.33
PISO 2	286.14	0	94.09	0	380.23
PISO 3	302.70	0	77.53	0	380.23
PISO 4	293.55	0	86.68	0	380.23
PISO 5	292.39	0	87.84	0	380.23
PISO 6	227.42	0	76.93	0	304.35
PISO 7	227.42	0	76.93	0	304.35



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Página 6 de 6

REFERENCIA: CU3-25-4933

11001-3-25-2770

11/4 NOV 2025

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por el cual se aprueba la Modificación de Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal del proyecto denominado "EDIFICIO DUNA VERDE" y se corrige el cuadro de áreas del proyecto arquitectónico contenido en la Resolución 11001-4-24-0080 expedido el 19 de enero de 2024, para los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-165224 y 50C84950 ubicados en la KR 43B 22 A 12 (Actual), CLL 22 A BIS 43 A 26 (Actual), en el lote urbanístico 006 de la manzana urbanística 359 y 360, de la Urbanización ORTEZAL, de la Alcaldía Local de Teusaquillo en Bogotá D.C.

REMATE PUNTO FIJO	0	0	38.91	0	38.91
TOTAL, CONSTRUIDA	2004.64	0	1327.72	487.61	3.355.36

ARTÍCULO TERCERO: Los planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal, son válidos para su protocolización con la Escritura del Régimen de Propiedad Horizontal, de conformidad con lo establecido en los artículos 6 y 7 de la Ley 675 de 2001, y forman parte integrante de la decisión que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

PARÁGRAFO: La copia de los planos de alinderamiento incluido el Cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal que se aprueba mediante el Presente Acto Administrativo, reposarán en el Archivo de este despacho y otro juego pasará al Archivo General de la Secretaría Distrital de Planeación.

ARTÍCULO QUINTO: El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del Ley 1437 de 2011 y contra el proceden los recursos de reposición ante la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C, y de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, de manera presencial en el momento de la notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C. a los

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

Arq. Geraldine Martínez
Abg. Yeimi Trujillo

FECHA DE EJECUCIÓN.

11/9 NOV 2025