



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-25-1341

11001-3-25-2959

04 DIC 2025
DE

ACTO ADMINISTRATIVO

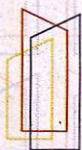
*Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

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

En uso de sus facultades legales, en especial, las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 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. Que la Sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS, identificada con NIT 900.192.711-6 representada legalmente por la señora ISABEL CRISTINA VASQUEZ ROLDAN, identificada con cédula de ciudadanía 32.562.961, en calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO FAI SAN RAFAEL, constituido sobre el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50C-2249449, 50C-2249450, 50C-2249451, 50C-2249452, 50C-2249453, 50C-2249454, 50C-2249455 y 50C-2249456 de la Localidad de Puente Aranda, solicitó ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., mediante radicación 11001-3-25-1341 de fecha 28 de julio de 2025, Modificación de Licencia de Urbanización vigente del Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y 370 de 2023.
2. Que el predio cuenta con Resolución 549 del 13 de noviembre de 1991, aprobado por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital (Hoy Secretaría Distrital de Planeación), por medio de la cual se reconoció el Desarrollo Industrial PHILIPS, se establecieron sus normas y se fijaron algunas obligaciones a cargo del urbanizador responsable, con plano de loteo No. P.A.3/3-00.
3. Que mediante Resolución 11-1-0545 el 19 de julio de 2011 se concedió Licencia de Subdivisión en la modalidad de reloteo para el lote 5 de la manzana 1 del Desarrollo Industrial PHILIPS localizado en la AK 50 5 F 19 de la Alcaldía Local de Puente Aranda en Bogotá D.C.



11001-3-25-2959 DE 04 DIC 2025
ACTO ADMINISTRATIVO

*Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

4. Que por medio del Decreto 274 de 2010 fue reglamentada la Unidad de Planeamiento Zonal No. 43 San Rafael.
5. Que mediante Decreto 370 de agosto 23 de 2023 se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana "San Rafael", ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictaron otras disposiciones.
6. Que de acuerdo a lo anterior este despacho, mediante Acto Administrativo 11001-3-24-0768 del 8 de abril de 2024, expidió la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijaron los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecieron normas urbanísticas y otras disposiciones y se adoptó el plano urbanístico No CU3PA3/4-00.
7. Que adicionalmente, este despacho mediante Acto Administrativo No 11001-3-24-1888 del 26 de agosto de 2024 aprobó la Modificación de la Licencia de Reurbanización y modificó parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y se adoptó el plano urbanístico No CU3PA3/4-01.
8. Que el Decreto 190 de junio 22 de 2004, "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003", establece en su artículo 478, numeral 1, que las solicitudes de licencias de Urbanización 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 1077 de mayo 26 de 2015.
9. Que la modificación de la Licencia de Urbanización vigente y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, corresponde únicamente en modificar la geometría del ingreso y salida de la calzada de servicio con el fin de optimizar las condiciones de maniobrabilidad y seguridad en el acceso del proyecto, lo cual implica la actualización de las áreas del proyecto urbanístico. La propuesta presentada al Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, consiste en ajustar el alineamiento de la calzada, para lograr un acceso con mejor ángulo de perpendicularidad que facilite los giros vehiculares y mejore la integración del diseño vial con el entorno urbano inicialmente autorizado mediante Acto Administrativo 11001-3-24-0768 del 8 de abril de 2024.

RECIBIDO
04 DIC 2025



REFERENCIA: 11001-3-25-1341

11001-3-25-2959 04 DIC 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

10. Que de acuerdo con los mapas que forman parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza Alta/Baja de inundación por encharcamiento, en zona de amenaza BAJA por avenidas torrenciales y NO se encuentra en zona de amenaza de inundación por desbordamiento, ni rompimiento de Jarillón, por lo que, de acuerdo con lo establecido en el mencionado Decreto, no presenta restricciones normativas.
11. Que así mismo y de acuerdo con los mapas que forman parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza BAJA por movimientos en masa.
12. Que teniendo en cuenta que la modificación del Proyecto Urbanístico consiste en cambiar la geometría del ingreso y salida de la calzada de servicio y actualización de las áreas del mismo aprobadas mediante Acto Administrativo No 11001-3-24-0768 del 8 de abril de 2024 por medio del cual se expidió la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** modificada mediante Acto Administrativo No 11001-3-24-1888 del 26 de agosto de 2024, es necesario modificar el citado acto administrativo y el plano urbanístico adoptado No. CU3PA3/4-01.
13. Que, con la solicitud se allegaron la totalidad de documentos exigidos por la Resolución 1025 de 2021 para la Modificación de Licencias de urbanización vigentes.
14. Que el plano que contiene la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, se encontró aceptable por este despacho, por cuanto se ajusta a la cartografía aprobada en la licencia anterior.
15. Que teniendo en cuenta lo antes expuesto, la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del Proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, es procedente, por cuanto cumple con lo establecido en el Decreto 190 de 2004, y cuenta con licencia de urbanización vigente.
16. Que de conformidad con lo establecido en el Artículo 27 del Decreto 370 de 2023, el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y en los Acuerdos Distritales 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, y el Decreto Distrital 803 de 2018, y en el "Estudio Técnico Comparativo De Norma Para Identificación De Hechos Generadores De Plusvalía" del 14 de abril de 2023 de la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la SDP, la adopción del Plan Parcial "San Rafael" si configura hechos generadores de plusvalía por la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

NA SA
3
ADON
IBAN



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853.4
REFERENCIA: 11001-3-25-1341

11001-3-25-2959 DE 04 DIC 2025
ACTO ADMINISTRATIVO

*Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

17. Que sin embargo, de acuerdo con el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012, modificatorio del Artículo 83 de la Ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.
18. Que teniendo en cuenta que la Modificación de Licencia de Urbanización vigente solicitada, no modifica las condiciones aprobadas en la licencia anterior no se hace necesaria la comunicación a los vecinos colindantes ni de la valla para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo que trata el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021.
19. Que, realizado el estudio de la solicitud, este despacho consideró procedente la expedición de la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, a desarrollar en el predio objetos de la solicitud.
20. Que en respuesta a la solicitud presentada por este despacho para la asignación del nuevo número que distinguirá el plano que contienen la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CU3PA3/4-02**.
21. Que la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto 1076 de 2015 y el Decreto 1077 de 2015.
22. Que, en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en Decreto Distrital 190 de 2004; así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para la Modificación de las Licencias de Urbanización contenidas en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, por lo tanto es aceptado por esta Curadora Urbana.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-25-1341

11001-3-25-2959

04 DIC 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

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

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: APROBAR la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y Modificación del Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, para el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50C-2249449, 50C-2249450, 50C-2249451, 50C-2249452, 50C-2249453, 50C-2249454, 50C-2249455 y 50C-2249456 de la Localidad de Puente Aranda, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el Artículo siguiente.

ARTICULO SEGUNDO: ADOPTAR el plano que contiene el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, distinguido con el número **CU3PA3/4-02** en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad, en la plancha No H-68, a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, cuyos segundos originales reposan en el archivo de la entidad precitada.

PARÁGRAFO. Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación incorporar en el original del plano urbanístico identificado con No. **CU3PA3/4-01** la siguiente nota:

"El plano **CU3PA3/4-02** aprobado mediante el presente acto administrativo, anula y reemplaza totalmente este plano."

ARTICULO TERCERO: CONCEDER a la Sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS, identificada con NIT 900.192.711-6 representada legalmente por la señora ISABEL CRISTINA VASQUEZ ROLDAN, identificada con cédula de ciudadanía 32.562.961, en calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO FAI SAN RAFAEL, constituido sobre el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50C-2249449, 50C-2249450, 50C-2249451, 50C-2249452, 50C-2249453, 50C-2249454, 50C-2249455 y 50C-2249456 de la Localidad de Puente Aranda, Modificación de Licencia de Urbanización vigente del Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4
REFERENCIA: 11001-3-25-1341

ACTO ADMINISTRATIVO

11001-3-25-2959 DE 04 DIC 2025

*Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

La presente Modificación de 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. 11001-3-25-1341 de fecha 28 de julio de 2025.

ARTICULO CUARTO: TERMINO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACION DE LA LICENCIA DE URBANIZACION. Se mantiene el término de vigencia de la Licencia de Urbanización otorgada mediante Acto Administrativo 1101-3-24-0768 del 8 de abril de 2024 ejecutoriada el 11 de abril de 2024 por medio de la cual se expidió la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento.

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 QUINTO: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

• TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE DE LA LICENCIA

Establecer como titular de la Modificación de la Licencia de Urbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** a la Sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS identificada con NIT 900.192.711-6 representada legalmente por la señora ISABEL CRISTINA VASQUEZ ROLDAN con cédula de ciudadanía 32.562.961, en calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO FAI SAN RAFAEL con NIT 900.531.292-7, constituido sobre el predio identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50C-2249449, 50C-2249450, 50C-2249451, 50C-2249452, 50C-2249453, 50C-2249454, 50C-2249455 y 50C-2249456 y CHIP AAA0037PAAW de la Localidad de Puente Aranda.

• URBANIZADOR RESPONSABLE.

Establecer como constructor responsable de las obras de urbanización del Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, al Ingeniero Civil JUAN DIEGO HERNANDEZ GUTIERREZ, identificado con cédula de ciudadanía 89.004.058 y portador de la matrícula profesional 63202-087079 QND, según información contenida en el formulario de solicitud de licencia y en los documentos radicados con la misma.

PRO. JUANA
SANTANA



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-25-1341

11001-3-25-2959

04 DIC 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

• ARQUITECTO DISEÑADOR.

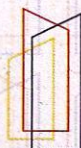
Establecer como proyectista responsable del diseño del Proyecto Urbanístico **SAN RAFAEL**, al Arquitecto ANDRES FELIPE CARDONA RAMIREZ, identificado con cédula de ciudadanía número 75.092.912 y Matrícula Profesional A17192003-75092912 según información contenida en el formulario de solicitud de licencia.

ARTICULO SEXTO: La ejecución de las obras de urbanización correspondientes al Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, deberá 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 SÉPTIMO: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente acto administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información:





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853.4
REFERENCIA: 11001-3-25-1341

11001-3-25-2959 DE 04 DIC 2025
ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

1. INFORMACION DEL PREDIO

Urbanización: **SAN RAFAEL**

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO		M2	% SOBRE AREA BRUTA
1	ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO ORIGINAL	11.673,90	100
2	CARGAS URBANISTICAS OBLIGATORIAS	3.814,49	32,68
2.1	ESPACIOS PUBLICOS PEATONALES (20%)	2.501,45	21,43
2.1.1	Reserva vial para conformar andén de la Avenida Batallón Caldas	96,59	
2.1.2	Plaza	731,33	
2.1.3	Sobre ancho andén	1.673,53	
2.2	CESIONES PUBLICAS ADICIONALES	1.313,04	11,25
2.2.1	Franja Control Ambiental 1	89,94	
2.2.2	Franja Control Ambiental 2	402,76	
2.2.3	Franja Control Ambiental 3	93,73	
2.2.4	Calzada de Servicio Paralela	726,61	
3	ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO RESULTANTE	7.859,41	67,32

El detalle de estas áreas, está contenido en el plano No. **CU3PA3/4-02**, que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO

Terreno que cobija: El área neta urbanizable del desarrollo denominado **SAN RAFAEL**.

ARTICULO OCTAVO: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS. Las normas urbanísticas y arquitectónicas del Proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL** contenidas en el Acto Administrativo 11001-3-24-0768 del 8 de abril de 2024 modificado mediante Acto Administrativo 11001-3-24-1888 del 26 de agosto de 2024 se mantienen, en lo que no sea contrario a lo establecido el presente Acto Administrativo con las precisiones del área del proyecto urbanístico del artículo anterior.





REFERENCIA: 11001-3-25-1341

11001-3-25-2959 04 DIC 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

ARTICULO NOVENO: OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable del Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en el presente Acto Administrativo y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por urbanización.

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 072 de 2023.

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

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

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

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

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



11001-3-25-2959

DE 04 DIC 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

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

Una vez transcurrido el término señalado en el inciso anterior desde la realización del requerimiento sin que el propietario comparezca ante la entidad a realizar la entrega del suelo correspondiente a obligaciones urbanísticas dentro del plazo señalado, la entidad competente iniciará las acciones administrativas señaladas en el presente decreto y las demás administrativas o judiciales correspondientes”.

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

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

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

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



REFERENCIA: 11001-3-25-1341

11001-3-25-2959

DE 04 DIC 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

*Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

8. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
9. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen tanto la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
10. Mantener en la obra la Licencia y el plano urbanístico aprobado y exhibirlo cuando sean requeridos por autoridad competente.
11. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario No. 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
12. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional No. 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
13. Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.
14. El diseño y la construcción de andenes en las vías locales por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar, deberá cumplir con las normas del Decreto 308 de 2018.
15. La presente Licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Distrito Capital, para lo cual deberá requerirse la correspondiente licencia de intervención y ocupación o excavación del espacio público expedida por la autoridad competente, de conformidad con lo que dispongan al respecto las disposiciones vigentes.



ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-25-2959 DE 04 DIC 2025

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

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

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

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

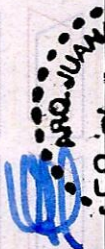
19. La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, corregido por el Artículo 10 del Decreto 555 de 2017.

ARTICULO DÉCIMO: 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.





REFERENCIA: 11001-3-25-1341

11001-3-25-2959 04 DIC 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

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

ARTICULO DÉCIMO PRIMERO: Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el Artículo 9 del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral del mismo:



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853.4
REFERENCIA: 11001-3-25-1341

11001-3-25-2959 DE 04 DIC 2025 ACTO ADMINISTRATIVO

*Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

1. La solicitud del interesado de aprobación de la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, radicada bajo la referencia 11001-3-25-1341 del 28 de julio de 2025.
2. Plano del Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** aprobado bajo el número **CU3PA3/4-02** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia 11001-3-25-1341.
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 la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
4. Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 072 de 2023.
5. La Resolución No 1225 del 16 de agosto de 2024, el Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD.
6. Los demás documentos que hagan parte de la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente que se concede para el Proyecto Urbanístico denominado **SAN RAFAEL** mediante el presente Acto Administrativo.

ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO: CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

Serán causales de pérdida de fuerza ejecutoria, las siguientes:

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. De igual forma, 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.





REFERENCIA: 11001-3-25-1341

11001-3-25-2959

04 DIC 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

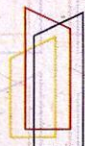
3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la Licencia de Urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a la entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución. Lo aquí estatuido, tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

ARTICULO DÉCIMO TERCERO: 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.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853.4
REFERENCIA: 11001-3-25-1341

11001-3-25-2959

DE 04 DIC 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado **SAN RAFAEL**, identificado con nomenclatura urbana AK 50 5 F 19 (actual), localizado en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

6. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTICULO DÉCIMO CUARTO: PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 27 del Decreto 370 de 2023, el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y en los Acuerdos Distritales 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, y el Decreto Distrital 803 de 2018, y en el "Estudio Técnico Comparativo De Norma Para Identificación De Hechos Generadores De Plusvalía" del 14 de abril de 2023 de la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la SDP, la adopción del Plan Parcial "San Rafael" si configura hechos generadores de plusvalía por la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

Sin embargo, de acuerdo con el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012, modificatorio del Artículo 83 de la Ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.

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

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

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

Arq. Catherine Cely C.

Abg. Alexandra Landeta P.

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los

15 DIC 2025