



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837

24 NOV 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 y AC 13 36 08 (ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

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

En uso de sus facultades legales, en especial las 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 la sociedad **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR SAS** identificada con NIT 900.085.546-9, representada legalmente por el Señor **GUILLERMO ANTONIO TABORDA CAMPO** con C.C 94.062.565 actuando en calidad de **FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO denominado SOLERA**, constituido sobre los predios identificado con Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C1899966 y 50C1899967 y Chips AAA0267TDPA y AAA0242KPYN, ubicados en la AC 13 36 60 y AC 13 36 08 (ACTUALES), solicitaron ante este despacho mediante radicación 11001-3-25-0653 de fecha 16 de abril de 2025, Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13** y Licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Plan Parcial De Renovación Urbana "Los Ejidos" adoptado mediante Decreto 464 del 24 de diciembre de 2024.
2. Que los predios objeto de reurbanización se encuentran incluidos dentro de los sectores Consolidados de la ciudad.
3. Que en vigencia del Decreto 190 del 2004, los predios objeto de la solicitud de la presente licencia, se localizan en la Unidad de Planeamiento Zonal 108 (**UPZ**), denominada **Zona Industrial**, Sector Normativo 1, área de actividad Industrial, con Tratamiento de Consolidación de sectores Urbanos Especiales.
4. Que mediante Decreto 804 del 2018 "por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre los ejes de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Calle 13 y Avenida de las Américas ..." y dado que los predios objeto de la presente solicitud, cuentan con frente a la Avenida Colon (AC 13), fueron indicados como "Manzanas Incorporadas a Renovación



ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-25-2837 DE 24 NOV 2025

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones

Urbana".

5. Que en el inciso 2 del Artículo 4 del Decreto 804 del 2018, se establece que las zonas industriales se incorporan al Tratamiento de Renovación urbana en la Modalidad de Redesarrollo y que, por tanto, deberán adelantar y finalizar el trámite de Plan Parcial previo al licenciamiento Urbanístico.
6. Que los predios objeto de la solicitud actualmente se localizan en la Unidad de Planeamiento Local (UPL) 31 Puente Aranda y en zona de la Actuación Estratégica 13 – Zona Industrial Priorizada, en área de actividad Grandes Servicios Metropolitanos, sin embargo, la formulación del Plan Parcial denominado "Los Ejidos" se radico de manera completa antes de la entrada en vigencia del Decreto 555 del 2021, por lo cual le es aplicable el régimen de transición que trata el numeral 3 del artículo 599 del mencionado Decreto y por lo tanto las normas aplicables son las contenidas en el Decreto 190 del 2004 y sus normas que lo desarrollan y complementan y el Decreto 804 del 2018.
7. Que, mediante Decreto 464 del 24 de diciembre de 2024, la Secretaría Distrital de Planeación, adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana denominado "Los Ejidos" teniendo en cuenta lo contenido en el artículo 33 del Decreto 804 del 2018.
8. Que teniendo en cuenta los antecedentes del predio y en consonancia con las normas nacionales, el trámite actual para la aprobación de la Licencia de Urbanización del Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, se adelantará en la modalidad de Reurbanización.
9. Que, respecto a la Licencia de Urbanización **SOLERA 13**, en la modalidad de Reurbanización, el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 7 del Decreto 1783 de 2021, señala:

*"3. Reurbanización*

*Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de*





REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837

24 NOV 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones

urbanización o modificar el existente dentro del marco del tratamiento de renovación urbana.

Esta modalidad permite la reconfiguración de espacios públicos en sectores desarrollados siempre y cuando se autorice previamente por parte del concejo municipal o distrital, en los términos del artículo 6 de la Ley 9 de 1989.

En el caso que los predios objeto de esta licencia no abarquen la totalidad de los lotes de la licencia de urbanización o del acto de legalización inicialmente expedidos, en el nuevo plano urbanístico se demarcará el área objeto de la licencia como una etapa denominada reurbanización y el resto del área se demarcará como una etapa denominada urbanizada, separando los correspondientes cuadros de áreas.

Estas licencias se expedirán aplicando las normas urbanísticas contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial y demás disposiciones que lo desarrollen y complementen. En el evento en que no se encuentren reglamentadas las condiciones para adelantar dichos procesos de reurbanización, estos se podrán adelantar con base en las normas urbanísticas del tratamiento de desarrollo, siempre que el municipio o distrito cuente con dicha reglamentación. (...)" (Subrayado fuera de texto original)

10. Que teniendo en cuenta que el predio se encuentra dentro del área de protección de entorno patrimonial, delimitada en el Decreto 555 de 2021, el interesado aportó oficio No. 20256000055071 del 23 de julio de 2025 expedido por Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC mediante el cual se emitió se indicó que teniendo en cuenta que el predio se encuentra dentro del Plan Parcial le son aplicables las disposiciones del Decreto Distrital 464 de 2024, dentro de las cuáles no se encuentra prevista la estrategia de protección denominada APEP; motivo por el cual no deberá ser radicado ante el IDPC para la emisión de concepto.
11. Que según los planos Decreto Distrital 555 de 2021, los predios en referencia del Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13** se localizan en zona de amenaza BAJA por movimientos en masa y zona de amenaza BAJA por Avenidas Torrenciales.
12. Que según los planos Decreto Distrital 555 de 2021, los predios en referencia del Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, NO se localiza en zona de amenaza de inundación por desbordamiento, NO se localiza en zona de amenaza por





REFERENCIA: T1001-3-25-0653

11001-3-25-2837

ACTO ADMINISTRATIVO

DE 24 NOV 2025

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SOLERA 13, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones

rompimiento de Jarillón y se encuentra en zona BAJA de inundación por encharcamiento, lo cual no genera restricciones normativas.

- 13. Que de acuerdo a lo contenido en el artículo 2 del Decreto 464 del 2024 Plan Parcial de Renovación Urbana "Los Ejidos", el polígono que conforman los predios fue definido según información catastral suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) para los predios objeto de reurbanización, la cual cuenta con un área de 4.913,73 m2.
14. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 del Decreto 464 del 2024 IBIDEM, respecto al cumplimiento de la totalidad de las obligaciones urbanísticas reconocidas como cargas del proyecto relacionadas con la generación de espacio público peatonal se indican las siguientes áreas como obligaciones urbanísticas del Proyecto Urbanístico Denominado SOLERA 13.

Table with 3 columns: Determinación según el Decreto Distrital 804 de 2018, Vía, and Área. It details urbanistic obligations for 'CESIÓN URBANÍSTICA OBLIGATORIA Y GRATUITA - CARGA URBANÍSTICA MALLA VIAL' across different streets like Avenida Calle 13, Carrera 37, and Calle 14.





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837 24 NOV 2025

## ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones

Determinación según el Decreto Distrital 804 de 2018		Vía	Área
<b>2. CONTROL AMBIENTAL (Cesión adicional)</b>	Correspondiente a 5 metros de franja de control ambiental, a partir del límite de la reserva para la Avenida Carrera 36 (Avenida Cundinamarca), en virtud de lo dispuesto por el parágrafo 1 del artículo 181 del Decreto Distrital 190 de 2004.	Avenida Carrera 36 (Avenida Cundinamarca) V-3	201,37 m2
<b>Cesiones Totales del PPRU "Los Ejidos"</b>			<b>1.186,19 m2</b>

15. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 17 del Decreto Distrital 464 de 2024 Plan Parcial de Renovación Urbana "Los Ejidos", las condiciones de Edificabilidad y volumetría para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13** son las siguientes:

**Índice de Ocupación:** El resultante de la aplicación de las normas volumétricas y de las cargas urbanísticas.

**Índice de construcción:** Índice máximo de construcción es el que se indica en la siguiente tabla:

CUADRO DE ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	
DESCRIPCIÓN	CANTIDADES
ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO ORIGINAL (m2)	4.913,73 m2
ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO RESULTANTE (DESCONTANTO CESIONES DE SUELO OBLIGATORIAS Y CESIÓN ADICIONA (m2))	3064,87 m2
ÁREA CONSTRUIDA MÁXIMA PARA CÁLCULO DE ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO -ICF (m2)	35.133,17 m2
<b>ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO (ICF)</b>	<b>7,15</b>

Las áreas anteriormente citadas se encuentran en el plano No. CU3PA108/4-00.

16. Que al Plan Parcial de Renovación Urbana "Los Ejidos", al encontrarse ubicado en un sector incorporado al tratamiento de renovación urbana bajo la modalidad de

J. MONTAÑO



11001-3-25-2837

DE 24 NOV 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

Redesarrollo, le son aplicables las normas urbanísticas y de reparto equitativo de cargas y beneficios previstas en los Capítulos II y III del Decreto Distrital 804 de 2018 para los sectores incorporados al tratamiento de renovación urbana bajo la modalidad de Reactivación, teniendo en cuenta que el Plan Parcial autoriza un índice máximo de construcción de 7,15.

17. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para asignación de número de plano urbanístico, la secretaria Distrital de Planeación asigno a dicho plano el No. **CU3PA108/4-00** en el que se describe el cuadro de asignación de edificabilidad, la cual deberá ser formalizada con la expedición de la licencia de construcción.
18. Que tratándose el presente trámite de Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, no se requiere que sean aportadas para el estudio, las disponibilidades de servicios públicos domiciliarios de que trata el artículo 2 de la Resolución No. 1025 de 2021.
19. Que los predios cuentan con oficio 4104-14-024-2021035925 con fecha del 28 de octubre de 2021 expedido por la Aeronáutica Civil, mediante el cual se aprueba una altura máxima de 100 mts de acuerdo con lo indicado en el numeral 18.1 del artículo 18 del Decreto 464 del 2024 Plan Parcial de Renovación Urbana "Los ejidos".
20. Que el proyecto denominado SOLERA 13 prevé la construcción de Vivienda de Interés Social (VIS) y Comercio Vecinal A) en la misma edificación, de conformidad con el párrafo 1 del artículo 11 numeral 11.2 del decreto 221 del 2020.
21. Que con la solicitud se allegaron la totalidad de documentos exigidos por la Resolución 1025 de 2021 para las Licencias de urbanización en la modalidad de Reurbanización.
22. Que de conformidad con el artículo 27 del Decreto 464 de 2024, la adopción del plan parcial si configura hechos generadores de plusvalía por la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
23. Que no obstante de conformidad a lo establecido en el artículo 34 del Decreto 804 de 2018, no se configura el hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, pues no hay un aumento del índice de



REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837 24 NOV 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

construcción básico que se puede desarrollar en el área objeto de intervención, al corresponder al existente en las Unidades de Planeamiento Zonal.

24. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, para el proyecto en referencia, y considerando que los predios objeto de la solicitud se encuentran rodeados de espacio público, este despacho realizó publicación el día 3 de junio de 2025 se realizó publicación en la página web de este Despacho, relacionando la información del trámite.
25. Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia 11001-3-25-0653, correspondiente a la presente solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición total, los interesados instalaron una valla en los predios, en un lugar visible desde la vía pública, y aportaron fotografías de la misma con la información indicada, las cuales se anexaron al expediente el día 25 de abril de 2025.
26. Que de acuerdo a lo contenido en el artículo 25 Decreto 464 de 2024, se deberá atender lo señalado en el oficio N°. 2023EE139205 del 22 de junio de 2023 de la Secretaría Distrital de Ambiente -SDA-, con radicado SDP n.º 1-2023-52278 del 26 de junio de 2023 y, además, en el Anexo N°.1 "Matriz de Lineamientos Ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana "Los Ejidos" ubicado en la Localidad de Puente Aranda".
27. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación del nuevo número que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13** objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CU3PA108/4-00**.
28. Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana la encontró en debida forma, considerando procedente la expedición de la Licencia de Urbanismo en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13** y Licencia





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837

## ACTO ADMINISTRATIVO

DE 24 NOV 2025

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

de Construcción para Obra Nueva y Demolición Total.

29. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 804 del 2018 y 464 de 2024, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las Licencias de Urbanización en la modalidad de reurbanización en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, por lo tanto es aceptado por este despacho.

En virtud de lo anterior, LA CURADORA URBANA 3 de Bogotá, D.C., **ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO**

### RESUELVE:

#### CAPITULO I

#### DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE REURBANIZACIÓN

**ARTÍCULO 1º.** Aprobar la licencia de Urbanización en la Modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, para los predios con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 y AC 13 36 08 (ACTUALES), con Folios de Matrículas Inmobiliarias 50C1899966 y 50C1899967 y CHIPS AAA0267TDPA y AAA0242KPYN 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.

#### **ARTÍCULO 2º. ADOPCION DEL PLANO URBANISTICO.**

Adoptar el plano que contiene el proyecto urbanístico denominado **SOLERA 13**, distinguido con el número **CU3PA108/4-00** en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad, en la plancha H-69 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, cuyos segundos originales reposan en el archivo de la entidad precitada.

Parágrafo 1. Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación incorporar en el original del plano Urbanístico identificado con No. 108/4-3 correspondiente a la URBANIZACIÓN AVENIDA





REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837 24 NOV 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

CENTENARIO, la siguiente nota:

“El plano CU3PA108/4-00 reemplaza parcialmente al plano 108/4-3, en lo que respecta a la manzana B”

#### ARTÍCULO 3º. LICENCIA QUE SE CONCEDE.

Conceder a la sociedad **CONSTRUCCIONES BUENVIVIR SAS** identificada con NIT 900.085.546-9, representada legalmente por el Señor **GUILLERMO ANTONIO TABORDA CAMPO** con C.C 94.062.565 actuando en calidad de **FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO denominado SOLERA**, constituidos sobre los predios ubicados en la AC 13 36 60 y AC 13 36 08 (ACTUALES) con Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C1899966 y 50C1899967 y Chips AAA0267TDPA y AAA0242KPYN, de la Localidad de Puente Aranda, Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION SOLERA 13**.

La presente Licencia de urbanización en la Modalidad de Reurbanización, se expide de acuerdo con el plano que contiene el Proyecto Urbanístico y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante este despacho bajo la referencia 11001-3-25-0653 de fecha 16 de abril de 2025.

#### ARTÍCULO 4º. TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización 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.

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.

JUANA SANZ  
CURADORA URBANA 3

ACTO ADMINISTRATIVO

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

**ARTÍCULO 5º. DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.**

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

Establecer como titular de la Licencia de Urbanización del Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13** a la sociedad **CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR SAS** identificada con NIT 900.085.546-9, representada legalmente por el Señor **GUILLERMO ANTONIO TABORDA CAMPO** con C.C 94.062.565 actuando en calidad de **FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO denominado SOLERA**, constituidos sobre los predios ubicados con nomenclatura AC 13 36 60 y AC 13 36 08 (ACTUALES) con Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C1899966 y 50C1899967 y Chips AAA0267TDPA y AAA0242KPYN, de la Localidad de Puente Aranda.

• **URBANIZADOR RESPONSABLE.**

Establecer como constructor responsable de las obras de urbanismo del Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, al Ingeniero **JULIO ANDRÉS PANTOJA CASANOVA** con CC 79.795.527 y matrícula profesional No. 25202-103140 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-3-25-0653.

• **ARQUITECTO PROYECTISTA.**

Establecer como proyectista responsable del diseño urbanístico del Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13** 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 6º. ACTUACIONES PREVIAS**

La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, 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.

ANA SA  
URADO  
BRANO



REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837

24 NOV 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones

- 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 7º. 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

Nombre: Proyecto Urbanístico URBANIZACION SOLERA 13

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL PLAN PARCIAL			
Nº	ITEM	AREA M2	% RESPECTO DEL ÁREA DE PREDIO Y LINDERO ORIGINAL (APLO)
1	ÁREA DE LOS PREDIOS Y LINDERO ORIGINAL (APLO)	4.913,73	100,00%
2	CARGA URBANÍSTICA GENERAL		
2.1	RESERVA VIAL AK 36 - AV CUNDINAMARCA - VIA ARTERIAL (V-3)	662,67	13,49%

J. MONTAÑO



**ACTO ADMINISTRATIVO**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones

3	CESIÓN URBANÍSTICA ADICIONAL	201,37	4,10%
3.1	ÁREA DE CONTROL AMBIENTAL AK 36		
4	CARGAS URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS (20%)	984,82	20,04%
4.1	CARGAS URBANÍSTICAS DE ESPACIOS PÚBLICOS PEATONALES (4.1=4.1.1+4.1.2)		
4.1.1	CARGAS URBANÍSTICAS DE CESIONES PÚBLICAS DE VÍAS ARTERIALES (Art. 25 numeral 1)	690,40	14,05%
4.1.1.1	SOBRE ANCHO ANDEN CESION DE ESPACIO PUBLICO PEATONAL TIPO 1 AV. CALLE 13		
4.1.2	CARGAS URBANÍSTICAS DE CESIONES PÚBLICAS DE VÍAS LOCALES E INTERMEDIAS (Art. 25 numeral 2 y Art. 26(4.1.2=4.1.2.1+4.1.2.2)	294,42	
4.1.2.1	SOBRE ANCHO ANDEN CESION DE ESPACIO PUBLICO PEATONAL TIPO 2 CARRERA 37	107,12	5,99%
4.1.2.2	SOBRE ANCHO ANDEN CESION DE ESPACIO PUBLICO PEATONAL TIPO 2 CALLE 14	187,30	
5	ÁREA TOTAL ÁREAS DE CESIÓN (5=3+4)	1.186,19	24,14%
6	ÁREA DE LOS PREDIOS Y LINDERO RESULTANTE (6=1-2-3-4) *	3.064,87	62,37%
7	ÁREA PRIVADA AFECTA AL USO PÚBLICO (APAUP) (como mínimo) **	150,67	
8	ÁREA ÚTIL	2.914,20	
(*Incluye Áreas Privadas Afectas al Uso Público).			
(**Áreas Privadas Afectas al Uso Público, literal i) numeral 2 artículo 2.2.2.1.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015)			

- 1.1. Folios de Matriculas Inmobiliarias.....50C1899966 y 50C1899967
- 1.2. Chips..... AAA0024KPYN y AAA0267TDPA

El detalle de estas áreas, está contenido en el plano No. **CU3PA108/4-00**, que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

**2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO:**

Terreno que cobija: El área urbanizable de la **URBANIZACIÓN SOLERA 13**.

**3. ESTRATO SOCIO-ECONOMICO PROVISIONAL: Cero (0)**





REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837 24 NOV 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto 291 de junio 26 de 2013, el estrato provisional que le corresponde es Cero (0). Una vez se adelante la construcción del proyecto urbanístico, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

#### ARTICULO 8º. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

Las normas aplicables son las establecidas en el Decreto 190 de 2004, Decreto 080 de 2016 y el Decreto 804 de 2018 y Decreto 464 del 24 de diciembre de 2024.

#### ZONIFICACION E IDENTIFICACION

##### ZONIFICACION SEGÚN DECRETO 190 DE 2004

Área de Actividad: Industrial  
Tratamiento: Consolidación  
Modalidad: Sectores Urbanos Especiales

##### ZONIFICACION SEGÚN DECRETO 804 DE 2018

Área de Actividad: Industrial  
Tratamiento: Renovación Urbana

#### ZONIFICACIÓN POR ENTORNO PATRIMONIAL

Teniendo en cuenta que el predio se encuentra dentro del área de protección de entorno patrimonial, delimitada en el Decreto 555 de 2021, el interesado aportó oficio No. 20256000055071 del 23 de julio de 2025 expedido por Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC mediante el cual se emitió se indicó que teniendo en cuenta que el predio se encuentra dentro del Plan Parcial le son aplicables las disposiciones del Decreto Distrital 464 de 2024, dentro de las cuáles no se encuentra prevista la estrategia de protección denominada APEP; motivo por el cual no deberá ser radicado ante el IDPC para la emisión de concepto.

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

Según los planos Decreto Distrital 555 de 2021, los predios en referencia del Proyecto



ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones

Urbanístico denominado **SOLERA 13** se localizan en zona de amenaza BAJA por movimientos en masa y zona de amenaza BAJA por Avenidas Torrenciales.

Según los planos Decreto Distrital 555 de 2021, los predios en referencia del Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, NO se localiza en zona de amenaza de inundación por desbordamiento, NO se localiza en zona de amenaza por rompimiento de Jarillón y se encuentra en zona BAJA de inundación por encharcamiento, lo cual no genera restricciones normativas según el Artículo 106 de POT.

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

El Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13** plantea el cumplimiento de las Cesiones Urbanísticas obligatoria correspondientes al 20.04% así:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS SOLERA 13			
Nº	ITEM	AREA M2	% RESPECTO DEL ÁREA DE PREDIO Y LINDERO ORIGINAL (APLO)
2	CARGA URBANÍSTICA GENERAL	662,67	13,49%
2.1	RESERVA VIAL AK 36 - AV CUNDINAMARCA - VIA ARTERIAL V-3		
3	CESIÓN URBANÍSTICA ADICIONAL	201,37	4,10%
3.1	ÁREA DE CONTROL AMBIENTAL AK 36		
4	CARGAS URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS (20%)	984,82	20,04%
4.1	CARGAS URBANÍSTICAS DE ESPACIOS PÚBLICOS PEATONALES (4.1=4.1.1+4.1.2)		
4.1.1	CARGAS URBANÍSTICAS DE CESIONES PÚBLICAS DE VÍAS ARTERIALES (Art. 25 numeral 1)	690,40	14,05%
4.1.1.1	Vía V2 - Av. Colón/Av. Calle 13 (Sobre ancho de andén) (CESION ESPACIO PUBLICO PEATONAL TIPO 1)		
4.1.2	CARGAS URBANÍSTICAS DE CESIONES PÚBLICAS DE VÍAS LOCALES E INTERMEDIAS (Art. 25 numeral 2 y Art. 26(4.1.2=4.1.2.1+4.1.2.2)	294,42	5,99%





REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837 24 NOV 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SOLERA 13, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones

4.1.2.1	Vía V6- Carrera 37 (Sobre ancho de andén) (CESION ESPACIO PUBLICO PEATONAL TIPO 2)	107,12	
4.1.2.2	Vía V7 - Calle 14 (Sobre ancho de andén) (CESION ESPACIO PUBLICO PEATONAL TIPO 2)	187,30	
5	ÁREA TOTAL ÁREAS DE CESIÓN (5=3+4)	1.186,19	24,14%

III. SISTEMA VIAL

En todos los casos se debe prever la accesibilidad vehicular desde una vía de la malla vial local o intermedia existente.

Accesibilidad vehicular. El acceso y salida vehicular debe cumplir con las siguientes condiciones:

- En ningún caso, el acceso y salida vehicular puede generar cambios de nivel respecto del andén, y debe estar localizado a una distancia mínima de 6,00 metros desde el inicio de la curva del sardinel de la esquina más próxima o desde el lindero resultante del cumplimiento de las cargas urbanísticas.
- El ancho del acceso y salida vehicular debe ser de mínimo 5,00 metros. Para edificaciones con 20 o menos cupos de estacionamientos, puede ser de mínimo 3,50 metros. Cuando se plantee el acceso y la salida de forma independiente, estos podrán tener un ancho mínimo de 3,50 metros cada uno.
- Las rampas de acceso a sótanos o semisótanos podrán iniciar a partir del lindero resultante. Las rampas de acceso a pisos superiores al primero que contengan estacionamientos deben iniciar a partir del paramento de construcción propuesto de la edificación o plataforma según el caso.
- En ningún caso se debe prever el acceso vehicular sobre la Avenida Calle 13 ni sobre las calzadas paralelas y/o contiguas a esta.

IV. NORMAS URBANISTICAS.

De conformidad con el Titulo III Capítulo I, Artículo 16 del Decreto 464 de 2024 se podrán desarrollar los usos señalados a continuación cumpliendo con las siguientes condiciones:

1. USOS PERMITIDOS



REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837 DE 24 NOV 2025  
**ACTO ADMINISTRATIVO**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones

USO	CONDICIÓN	DESCRIPCIÓN	ESCALA
Vivienda*	Principal	Multifamiliar y Vivienda de Interés Social - VIS.	N/A
Comercio (Locales con área de ventas de hasta 500 m2)	Complementario	Actividad Económica limitada en comercio, artículos comestibles de primera necesidad: Fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, misceláneas y ferreterías	Vecinal A

\*Compatibilidad permitida según concepto de la SDA No. 2019EE277842 de fecha 29 de noviembre de 2019.

**2. ÍNDICE DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN**

**2.1. ÍNDICE DE OCUPACIÓN**

El resultante de la aplicación de las normas volumétricas y de las cargas urbanísticas.

**2.2.2 ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN**

Índice máximo de construcción es el que se indica en la siguiente tabla:

CUADRO DE ÍNDICES Y EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
DESCRIPCIÓN	CANTIDADES
LINDERO ORIGINAL (m2)	4913,73 M2
ÁREA DEL PREDIO LINDERO RESULTANTE DESCANTANDO CESIONES DE SUELO OBLIGATORIAS Y ADICIONALES (m2)	3064,87 M2
ÁREA CONSTRUIDA MÁXIMA SEGÚN ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO -ICF (m2)	35133,17 M2
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO (ICF)	7,15

**3. Normas volumétricas.**

**3.1. Altura máxima.**

JUANA SA  
 CURADOR  
 MONTAÑO



REFERENCIA: 11001-3-25-0653

ACTO ADMINISTRATIVO

11001-3-25-2837

DE

24 NOV 2025

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

La altura máxima permitida corresponde a la resultante de la aplicación de las normas urbanísticas contenidas en el Decreto 464 de 2024.

Acorde con las condiciones de altura señaladas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil -AEROCIVIL- en el oficio N.º4104.14.024 2021035925 del 28 de octubre de 2021, la altura máxima permitida es de cien (100) metros.

- La altura máxima se contabiliza desde el nivel del terreno, placa superior del sótano o semisótano, según el caso, e incluye todos los pisos no habitables y habitables en plataforma y edificaciones.
- Los elementos de remate sobre cubierta: de las chimeneas, ductos, tanques de agua, los cerramientos y antepechos de cubierta, la última parada y el remate de la escalera, el sobre recorrido del ascensor, el cuarto de máquinas del ascensor, la altura de la última parada del ascensor y el hall de cubierta, así como el cerramiento de la cubierta, no serán contabilizados dentro de la altura máxima ni dentro del índice de construcción, ni para el cálculo de aislamientos y patios. Cualquier elemento de remate diferente a los mencionados en el presente inciso, será contabilizado dentro del índice de construcción, dentro de la altura máxima permitida y dentro de la altura base de cálculo para determinar las dimensiones de aislamientos y patios exigidas.

Tener en cuenta los parágrafos del artículo 10 del Decreto 0804 de 2018.

- **Parágrafo 1.** Los pisos no habitables serán contabilizados dentro de la altura máxima y no se contabilizan dentro del índice de construcción.

Cuando se plantee un único piso no habitable, no se contabiliza para el cálculo de aislamientos.

Cuando se planteen dos o más pisos no habitables, se excluirá sólo uno de ellos para contabilizar la altura de cálculo de aislamientos, siempre que el piso no habitable que se pretenda excluir esté planteado en niveles inferiores a los pisos que contienen unidades residenciales. De lo contrario, contabilizará dentro de la altura para el cálculo de aislamientos.

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones

- **Parágrafo 2.** La altura libre entre afinado inferior y superior del primer piso o nivel de acceso peatonal será como mínimo de 4,00 metros y en los demás pisos, semisótano y sótanos la altura libre entre afinado inferior y superior será como mínimo de 2,40 metros. Tratándose de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritaria, la altura libre será como mínimo de 2.30 metros.
- **Parágrafo 3.** Todas las variaciones volumétricas como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción y se contabilizarán como piso.
- **Parágrafo 4.** Cuando la acción o actuación urbanística contemple la totalidad de los predios de una manzana, la cual no tenga la convención "A" en los planos que hacen parte integral del presente Decreto, la altura máxima permitida equivale a ciento cinco (105,00) metros y a veinticinco (25) pisos

### 3.2 ANTEJARDINES

Sobre el frente de Avenida Calle 13, NO se exige antejardín.

Cuando el proyecto incluya la totalidad del costado de manzana, NO se exige sobre ese costado de manzana.

Cuando se proponga la construcción retrocedida del paramento de construcción normativo, el espacio libre generado entre el lindero resultante o paramento de construcción normativo y el paramento de construcción propuesto, en el nivel de acceso peatonal frente al espacio público, debe ser tratado en material duro, continuo con un diseño unificado con el andén, sin obstáculos ni desniveles para el peatón con respecto al nivel del andén, en un mínimo del 50% del área, sobre la cual se permite arborización. El área restante podrá ser empedrada, arborizada y/o con un tratamiento paisajístico. No se permite el cerramiento de estas áreas, ni de los antejardines.

### 3.3. AISLAMIENTOS

**3.3.1. Aislamientos y empates entre edificaciones.** Cuando en un mismo proyecto se propongan dos o más edificaciones aisladas, deben cumplirse las siguientes condiciones:



REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837

24 NOV 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones

1. Las edificaciones que se propongan sobre la plataforma o a nivel del terreno o placa superior del semisótano o sótano, deben estar aisladas entre sí en una dimensión como mínimo equivalente a  $1/3$  de la altura en metros propuesta, en todo caso no menor a 5 metros.

Cuando las edificaciones presenten alturas diferentes, el aislamiento será calculado sobre el promedio de las alturas propuestas. La altura para el cálculo del aislamiento se debe contabilizar con la mayor dimensión presentada de la edificación desde la placa superior de la plataforma o del nivel del terreno o placa superior del semisótano o sótano. (Ver Anexo Gráfico 16).

2. Se permiten conexiones peatonales aéreas entre las edificaciones en hasta dos (2) pisos diferentes que no excedan 5,00 metros de ancho en planta, las cuales en ningún caso pueden estar proyectadas sobre los aislamientos laterales y posteriores establecidos en el artículo 12º del presente Decreto.

En caso de proponer dos conexiones peatonales aéreas en el mismo piso, estas deben estar aisladas como mínimo por una distancia equivalente o mayor a  $1/2$  de la longitud de la fachada que tenga menor longitud entre las fachadas enfrentadas de las edificaciones que estén conectadas, y en todo caso no menor de 5 metros. (Ver Anexo Gráfico 17).

3. Las edificaciones que se planteen sobre la plataforma no podrán tener una fachada mayor a 50 metros de ancho sobre el frente a la Avenida Calle 13 o la Avenida de las Américas o demás vías de la malla vial arterial. En estos casos, la fachada de las edificaciones sobre vías de la malla vial arterial se regirá por las siguientes disposiciones:

- i. Cuando se proponga una edificación con una fachada (proyección en planta de todos sus puntos sobre el lindero resultante sobre cada frente de las vías mencionadas) mayor a 50 metros, se deberá generar un retroceso de fachada como máximo a partir de los primeros 50 metros, en una distancia igual o mayor a  $1/3$  del fondo total de la edificación, tomados desde el paramento de construcción propuesto del plano de fachada inicial
- ii. El retroceso debe generar como mínimo un vacío rectangular o cuadrado no

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO



11001-3-25-2837

DE 24 NOV 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

construido desde el nivel superior de la plataforma o sótano o semisótano según el caso, cuyo lado mínimo sea igual o mayor a 1/3 del fondo total de la edificación.

La presente condición (incisos i y ii) aplica inclusive a los proyectos propuestos en manzanas que se encuentren separadas de las vías mencionadas por espacio público. No aplica para la plataforma. (Ver Anexo Gráfico 18).

**Parágrafo.** El paramento de construcción propuesto no tiene que ser continuo, por lo cual se pueden generar retrocesos diferenciados en la volumetría propuesta. En estos casos, se debe cumplir, para cada sección del paramento, lo establecido en el numeral primero.

**3.3.2. Aislamientos contra predios separados por espacio público.** Los aislamientos contra predios separados por espacio público se deben plantear de alguna de las dos formas en cada fachada:

- Un único aislamiento por fachada: Se debe plantear un único aislamiento mínimo equivalente a 1/4 de la altura total propuesta en la fachada contada desde el nivel del terreno, todos los puntos de la fachada, incluidos los voladizos, deben cumplir con el aislamiento, según cada uno de los siguientes escenarios:
  - a) Contra predios que no hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 804 del 2018, que se encuentren separados por espacio público, el aislamiento se debe prever desde los linderos de dichos predios.
  - b) Contra predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 804 del 2018, que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho igual o mayor a 7 metros, el aislamiento se debe prever desde la proyección de 5 metros contados desde el sardinel existente de la manzana contigua hacia el interior de los predios separados por espacio público.
  - c) Contra predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 804 del 2018, que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales,





REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837

24 NOV 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

cuya calzada vehicular existente tenga un ancho menor a 7 metros, el aislamiento se debe prever desde la proyección de 8,50 metros contados desde el eje de la calzada vehicular existente hacia el interior de los predios separados por espacio público.

d) Contra predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 804 del 2018, que se encuentren separados por espacios públicos diferentes a vías vehiculares intermedia o locales, el aislamiento se debe prever desde los linderos de dichos predios.

- Dos aislamientos por fachada: Se debe plantear un primer retroceso en fachada a partir de una altura equivalente a 2.5 veces el ancho del espacio público que separa los predios y a partir del punto más alto de la edificación sobre ese primer plano de fachada, cuando se proponga voladizo, corresponde al plano de fachada generado por el voladizo. A partir de la altura alcanzada en el primer plano de fachada se debe plantear un segundo retroceso mínimo de 1/5 de la altura necesaria restante para alcanzar la altura total de la edificación según el cumplimiento de los demás aislamientos. El primer retroceso se debe plantear según cada uno de los siguientes escenarios:

a) Contra los linderos de predios que no hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 804 del 2018, que se encuentren separados por espacio público, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y el punto más cercano de cualquier lindero de otros predios separados por espacio público.

b) Contra los predios que hacen parte del ámbito de aplicación del Decreto 804 del 2018 que se encuentren separados por vías vehiculares intermedias o locales, cuya calzada vehicular existente tenga un ancho igual o mayor a 7 metros, las edificaciones se deben aislar de la siguiente manera: la distancia que hay entre cada punto de la fachada, incluyendo cualquier elemento que se encuentre en la fachada y su proyección hasta el nivel del terreno, debe ser igual o menor a 2.5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y la proyección de 5 metros contados desde el sardinel existente de la manzana



**ACTO ADMINISTRATIVO**

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

contigua hacia el interior de los predios separados por espacio público.

**Nota: Contra predios separados por la Avenida Calle 13 NO se exige aislamiento.**

**3.4. VOLADIZOS**

Se permiten voladizos sobre las vías vehiculares y demás espacios públicos, a partir de una altura mínima de once metros con cincuenta centímetros (11,50 metros), tomados desde el nivel del terreno. Las dimensiones máximas permitidas están determinadas de acuerdo al porcentaje de fachada que se plantee con voladizo según lo establecido a continuación:

1. Sobre la Avenida Calle 13:

% de área de fachada con voladizo	Dimensión Máxima de Voladizo
Hasta el 100%	1,00 metro
Hasta el 60%	1,80 metros
Hasta el 40%	2,50 metros

2. Sobre las vías de la malla vial intermedia y local existentes y demás espacios públicos:

% de área de fachada con voladizo	Dimensión Máxima de Voladizo
Hasta el 100%	1,00 metros
Hasta el 50%	1,80 metros

El área de fachada sobre la cual se calcula el porcentaje permitido, corresponde al área de fachada contada a partir de una altura de once metros con cincuenta centímetros (11,50 metros). Los balcones o terrazas propuestas que se proyecten sobre las vías públicas contabilizan como voladizo. En todo caso, se debe optar por una sola opción de porcentaje propuesto por fachada, por lo tanto, no se permite la combinación de porcentajes en una sola fachada.

**3.5. AREA MÍNIMA DE VIVIENDA Y DENSIDAD HABITACIONAL.**

- **Densidad habitacional.** se podrá localizar un número máximo de **800** unidades de vivienda. Adicionalmente, se deberá dar cumplimiento a las disposiciones de



REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837

24 NOV 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

habitabilidad y área mínima establecidas en el artículo 15 del Decreto Distrital 804 de 2018.

- **Habitabilidad.** El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas por quince (15) metros cuadrados.
- **Iluminación y ventilación natural.** En las viviendas, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio localizados al interior de la vivienda conexos a estos, podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente desde el exterior a través de fachadas principales, laterales o posteriores o a través de patios.

**3.5.1. PATIOS.** El lado mínimo de los patios se determinará de la siguiente manera:

- a. Entre diferentes unidades de vivienda el lado mínimo es equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación, en ningún caso inferior a tres (3) metros.
- b. Cuando la edificación contemple diferentes alturas, la altura para el cálculo de la dimensión de patio corresponde a la altura de la edificación que enmarca el patio en más de uno de sus costados. Si ésta se encuentra dividida en dos o más alturas, se debe tomar la mayor altura.
- c. Debe plantearse desde el nivel superior de la placa de cubierta del sótano o del semisótano del terreno según corresponda. En las edificaciones con múltiples usos que incluyan el residencial, los patios que se proyecten en los pisos superiores deben plantearse desde el nivel donde comienzan las unidades residenciales. En estos casos, para efectos de contabilizar el lado mínimo del patio al que se refiere el literal a del numeral 3 del presente artículo, la altura total de la edificación se contará desde el nivel del piso donde se debe ubicar el patio. Así mismo, cuando el proyecto planteo piso o pisos no habitables, la altura de la edificación para el cálculo de la dimensión mínima del patio no incluye este (os) niveles, siempre que el piso o pisos no habitable(s) esté(n) planteado(s) en niveles inferiores a los pisos que contienen unidades residenciales. De lo contrario, contabilizará (n) dentro de la altura para el cálculo de la dimensión mínima del patio.



Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones

- d. Cuando se planteen áreas de equipamiento comunal privado cubierto y/o áreas de comercio y servicios en el semisótano y/o sótano uno (1), de conformidad con lo establecido en el artículo 181 del presente Decreto, el lado mínimo del patio debe ser igual mayor a  $i/2$  de la altura contada desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano, hasta el nivel del sótano o semisótano en el cual se proponga dicha área, en todo caso debe ser igual o mayor a tres (3) metros. El área del patio sirve a máximo un área equivalente o menor a 10 veces el área del patio, incluida el área del patio.

**Parágrafo.** Para determinar la altura de cálculo del lado mínimo de los patios no se incluyen los elementos de remate sobre cubierta establecidos en el artículo 10° del presente Decreto. Cuando se plantee cerramiento en la placa superior del último piso que enmarca el patio, éste no contabiliza dentro de la altura de cálculo; lo anterior aplica tanto para patios propuestos en pisos superiores, como para patios propuestos en semisótanos o en el primer sótano.

### 3.6. SÓTANOS, SEMISÓTANOS, RAMPAS Y ESCALERAS.

Se permiten sótanos y semisótanos, cumpliendo las siguientes condiciones:

#### 3.6.1. Sótanos:

- Se permiten en todas las Áreas de Actividad.
- El sótano puede sobresalir 0,25 metros como máximo sobre el nivel del terreno.
- Se permiten desde el lindero del predio o predios resultante.

#### 3.6.2. Semisótanos:

El semisótano puede sobresalir 1,50 metros como máximo sobre el nivel del terreno y debe estar retrocedido como mínimo 6 metros a partir del paramento de construcción propuesto de la edificación.

#### Normas comunes a semisótanos y al primer sótano propuesto desde el nivel del terreno:

- Se permite la localización de hasta un 30% del área propuesta de servicios comunales en áreas construidas del equipamiento comunal privado, siempre que se garantice la



REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837 24 NOV 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

iluminación y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano. El lado menor de los patios debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura total contada desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano, hasta el nivel del sótano o semisótano en el cual se proponga el área de equipamiento comunal; en todo caso debe ser igual o mayor a 3,00 metros. En todo caso, el área del patio sirve a máximo un área equivalente o menor a 10 veces el área del patio.

- En las edificaciones que planteen usos diferentes al residencial desde el nivel del terreno, se podrán plantear usos comerciales y de servicios, siempre que estos se encuentren permitidos, en un área no mayor al 30% del área del sótano o semisótano en el cual se proponga garantizando la iluminación y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano. El lado menor de los patios debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura total contada desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano, hasta el nivel del sótano o semisótano en el cual se proponga el área comercial y/o de servicios; en todo caso debe ser igual o mayor a 3,00 metros. En este caso, el área de uso comercial y/o de servicios no se contabiliza dentro del índice de construcción y el primer sótano o semisótano no cuenta como piso. En todo caso, el área del patio sirve a máximo un área equivalente o menor a 10 veces el área del patio.

### 3.7. RAMPAS Y ESCALERAS:

Las rampas y escaleras no podrán ocupar los andenes y deberán respetar las dimensiones mínimas de estos. Se exigen rampas que garanticen el acceso a personas con movilidad reducida, así como los demás elementos de acceso al espacio público, a las edificaciones, vías y parqueaderos, conforme a la normativa vigente. Las rampas peatonales y escaleras deben cumplir con lo dispuesto en la NTC 4143 de 2012 y las demás normas que reglamenten la materia.

### 3.8. EQUIPAMIENTO COMUNAL

Las edificaciones, sometidas o no al régimen de propiedad horizontal, deben dar aplicación a lo establecido en el artículo 4º del Decreto Distrital 080 de 2016, con las siguientes precisiones:

#### 3.8.1. Exigencia

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO  
E.C.

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

Proyectos de vivienda, VIS

Hasta 150 viviendas: 6 mts<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda.

Más de 150 viviendas: 8.5 mts<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.

Para el uso diferente a vivienda el cálculo exigido es de 10m<sup>2</sup> c c/120 m<sup>2</sup> de área construida neta en el uso.

Cuando se propongan áreas de cubiertas verdes, terrazas descubiertas, zonas de descanso descubiertas, o similares en la cubierta, deberán hacer parte del equipamiento comunal privado propuesto de zonas verdes libres y recreativas, para lo cual debe plantearse como superficie horizontal transitable (inclusive para personas con movilidad reducida).

Se deberá plantear el antepecho o baranda (elemento de mobiliario externo para el apoyo, seguridad y protección de transeúntes) de seguridad de acuerdo con las normas técnicas que regulan la materia. En ambos casos, el muro, antepecho o baranda no hacen parte de la altura máxima de la edificación.

Cuando se plantee plataforma, la cubierta de esta podrá a su vez hacer parte de las zonas verdes libres recreativas del equipamiento comunal.

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

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

**3.8.2. Destinación y Localización del Equipamiento Comunal Privado**



REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837

24 NOV 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones

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

El equipamiento comunal privado debe ubicarse contiguo a otras áreas comunes y contar con acceso directo desde éstas.

### 3.9. CERRAMIENTOS

Los cerramientos deben cumplir con las siguientes condiciones:

- No se permite el cerramiento contra espacio público de las áreas libres privadas en el nivel del andén del predio resultante.
- Se permite encerrar las áreas libres generadas en pisos distintos al primero mediante elementos con una altura mínima de 1,20 metros, contados desde el nivel de la placa. Los patios que se propongan de conformidad con lo establecido en el numeral 3.5 de la presente resolución, podrán encerrarse en el nivel del andén o placa superior del sótano o semisótano mediante elementos con una altura mínima de 1,20 metros. Dicho cerramiento no contabiliza dentro de la altura de cálculo para determinar el lado mínimo del patio.

#### 3.9.1. CERRAMIENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL.

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

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

### 4. ESTACIONAMIENTOS

En cumplimiento del artículo 20 del Decreto 464 de 2024 el cumplimiento de los cupos de estacionamientos es el siguiente:



ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones

ESTACIONAMIENTOS PARA EL USO DE VIVIENDA			
CLASE	LOCALIZACIÓN	TIPO	ZONA NORMATIVA POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS
Multifamiliar VIS/VIS-RU	En zonas residenciales con actividad económica en la vivienda (1).	Privados	1 x 8 viviendas
		Visitantes	1 x 18 viviendas

ESTACIONAMIENTOS PARA EL USO DE COMERCIO			
COMERCIO DE ESCALA VECINAL A y B: En todas las zonas de demanda, los estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán, sobre el área de ventas, después de los primeros 60 metros cuadrados, sobre el área que exceda dicho metraje.			
USO ESPECÍFICO	ESCALA	TIPO	ZONAS NORMATIVAS POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS
Comercio vecinal	Vecinal A	Privado	1 x 250 m <sup>2</sup>
		Visitantes	1 x 30 m <sup>2</sup>

Los estacionamientos se podrán localizar en sótanos y semisótanos y hasta en los cuatro primeros pisos de la edificación, teniendo en cuenta que dichas áreas (incluidas las de circulación vehicular y peatonal) se excluyen del cálculo del Índice de Construcción Final (ICf) dado que el proyecto involucra la totalidad de la manzana, en los términos del numeral 1 del artículo 2 del Decreto Distrital 804 de 2018.

Los estacionamientos deben cumplir con las siguientes condiciones:

**4.1 Las modalidades para la provisión de cupos de estacionamiento.**

Son las que se identifican a continuación. Se puede optar por una o por la combinación de las modalidades:

- a) En el predio o predios del proyecto: consiste en la provisión total o parcial de los cupos de estacionamiento en el predio objeto del respectivo proyecto, como resultante de la suma de cupos establecidos para cada uno de los usos que se desarrollen en el mismo. En todo caso, en el primer piso de la edificación o plataforma que tengan frente a espacios públicos de carácter vehicular o peatonal se debe prever un área de





REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837 24 NOV 2025

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

restricción, con excepción del área estricta para acceso vehicular localizada en el nivel de acceso, no menor a 6 metros contados desde el paramento de construcción propuesto hacia el interior del predio, en donde no se permite la localización de estacionamientos, ni zonas de maniobra y circulación propias de los estacionamientos. En pisos superiores, cuando se planteen estacionamientos o zonas de circulación y maniobra propias de los estacionamientos sobre las fachadas frente a espacios públicos, estos deberán estar retrocedidos 1,20 metros desde el paramento de construcción propuesto hacia el interior y la fachada de esos espacios en esos pisos deberá ser tratada como mínimo el 60% en material que no permita transparencia alguna.

Sobre el frente de la Avenida Calle 13, el área de restricción debe ser destinada al desarrollo de usos permitidos, y en hasta un 50% del lindero resultante sobre el frente vial a equipamiento comunal privado incluyendo el acceso peatonal del proyecto cuando se plantee sobre estas vías. Sobre el frente de las demás vías públicas, esta área se debe destinar a zonas de equipamiento comunal privado cubierto y/o al desarrollo de usos permitidos, con excepción del área estricta para acceso vehicular.

**b)** Provisión de cupos en otro predio en edificaciones construidas para la actividad de estacionamientos: para usos diferentes al dotacional de salud, se permite la provisión de hasta el 100% de la exigencia de estacionamientos para vehículos en otro predio, en edificaciones construidas para la actividad de estacionamientos, subterráneas o en altura de 2 o más pisos, que se localicen a una distancia máxima de 500 metros lineales, medidos sobre el espacio público peatonal desde el acceso peatonal planteado en la edificación propuesta dentro del ámbito de aplicación del Decreto 804 del 2018, hasta el punto del lindero más cercano del predio en el cual se pretende el traslado de los estacionamientos propuestos. Los accesos vehiculares a estas edificaciones no podrán localizarse sobre los ejes de la malla vial arterial.

**c)** Pago Compensatorio de estacionamientos para vehículos: se permite el pago de hasta el 100% de la exigencia de los estacionamientos para vehículos de conformidad con lo establecido en el Capítulo II del Decreto Distrital 323 de 2004 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**4.2 Dimensiones de estacionamientos y áreas de circulación**



11001-3-25-2837 DE 24 NOV 2025  
ACTO ADMINISTRATIVO

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

Quando se opte por cumplir la exigencia de estacionamientos bajo las modalidades descritas en los literales a) y/o b) del numeral anterior, se debe cumplir con lo siguiente:

**a)** Las dimensiones mínimas, libres de elementos estructurales o divisorios, de los cupos de estacionamientos son:

- Estacionamientos convencionales: 2,40 metros x 5,00 metros. Cuando se planteen paralelos al área de circulación, localizando el lado más largo sobre la circulación, los cupos deben tener una dimensión mínima de 2,40 metros x 5,80 metros.
- Estacionamientos para vehículos que transportan personas con movilidad reducida: 3,80 metros x 5,00 metros. Cuando se planteen dos o más estacionamientos que comparten el lado más largo de la dimensión, se podrán plantear de 3,20 metros x 5,00 metros. Cuando se planteen paralelos al área de circulación, localizando el lado más largo sobre la circulación, los cupos deben tener una dimensión mínima de 3,80 metros x 5,80 metros.

**b)** La dimensión mínima, continua y libre de elementos estructurales o divisorios, de las áreas de circulación debe ser de 5,00 metros. Cuando los estacionamientos que comparten el área de circulación, en ambos lados se planteen a 45 grados o menos, se podrá reducir a 4,50 metros.

#### **4.3 Localización de los estacionamientos:**

Las condiciones de localización de los estacionamientos son las siguientes:

a. La localización de los cupos de estacionamiento para vehículos que transportan personas con movilidad reducida debe ser preferencialmente próxima a los accesos peatonales y/o puntos fijos de la edificación.

b. Se permite la localización de hasta dos cupos de estacionamiento privados con servidumbre, o tres cupos de estacionamientos privados planteando en el cupo posterior un módulo de duplicadores (biparking), siempre que sean de un mismo propietario o sean asignados a una misma unidad.

c. Los estacionamientos de visitantes deben tener acceso directo desde las zonas de



REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837

24 NOV 2025  
DE

**ACTO ADMINISTRATIVO**

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

uso común, sin servidumbre alguna respecto de los estacionamientos privados. Se permite la localización de hasta dos cupos de estacionamientos de visitantes con servidumbre, o tres cupos de estacionamientos de visitantes planteando en el cupo posterior un módulo de duplicadores (biparking).

Cuando la sumatoria de los cupos exigidos de estacionamientos privados y de visitantes sea mayor a 30, se debe prever un cupo por cada 30 exigidos (privados más visitantes) para estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida. Cuando la sumatoria de los cupos exigidos (privados más visitantes) sea menor a 30, se debe prever mínimo un cupo para estacionamiento de vehículos para personas con movilidad reducida.

Sin perjuicio de las modalidades de cumplimiento de la exigencia de estacionamientos que trata el presente artículo, el 100% de la exigencia de los cupos de estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida, se deben prever al interior del predio o predios objeto del proyecto.

Por cada 2 estacionamientos privados y de visitantes exigidos se debe prever un cupo para estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del predio excluyendo el área de restricción del literal a del numeral 4.1 del presente artículo. Las dimensiones de los cupos de estacionamientos de bicicletas son las establecidas en el Anexo 1 del Decreto Distrital 080 de 2016.

Sin perjuicio de las modalidades de cumplimiento de la exigencia de estacionamientos que trata el presente artículo, el 100% de la exigencia de los cupos de estacionamiento de bicicletas, se deben prever al interior del predio o predios objeto del proyecto.

En todos los casos las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos no generan cupos adicionales.

Se permite la utilización de módulos de duplicadores (biparking), sistemas tipo carrusel o elevadores de parqueo, bajo las siguientes condiciones:

1. Se deben prever dentro de la volumetría de la edificación y/o plataforma según el caso, en sótanos, semisótanos o en pisos superiores que se encuentren dentro de una altura máxima de 11,50 metros tomada desde el nivel del terreno, salvo en el área de restricción que trata el presente artículo. No se permite su localización en los patios.

ARQ. JUA  
E.C.



ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

2. Se permiten para el cumplimiento de estacionamientos privados o de visitantes, salvo los estacionamientos para cupos que transportan personas con movilidad reducida, siempre que no se genere ninguna servidumbre en la operación entre los estacionamientos privados y de visitantes.

3. El número de cupos resuelto será equivalente al número de vehículos que contenga la máquina o el sistema.

4. Los sistemas propuestos deben cumplir con las especificaciones y condiciones técnicas de cada sistema.

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

Los proyectos de urbanización, de construcción y de intervención y ocupación del Espacio Público, deben contemplar en su diseño, las normas vigentes que garanticen, la movilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997, los Decretos Nacionales 1660 de 2003 y 1538 de 2005 y aquellas que los complementen.

**6. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:**

El diseño de los andenes, deberá ajustarse a las normas para espacio público establecidas en los artículos 24, 25 y 26 del Decreto Distrital 804 de 2018, en el Manual de Espacio Público de Bogotá adoptado mediante el Decreto Distrital 263 de 2023 y en su anexo "Cartilla de Mobiliario Urbano", o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, conforme a las dimensiones definidas en el Plano N.º1 de 1 "Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas, esquema de deslinde, perfiles viales, espacio público, cargas urbanísticas y unidad de gestión o actuación urbanística" del Decreto antes mencionado.

Se deberá hacer entrega material y jurídica de las áreas públicas de los suelos correspondientes a las cargas urbanísticas contempladas en Decreto Distrital 464 de 2024. En el evento en que no sea posible efectuar la entrega material y titulación de dichas áreas, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP o la entidad competente, adelantará las actuaciones que correspondan.





REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837

24 NOV 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

**6.1. Áreas Privadas Afectas al Uso Público (APAUP).** Están previstas en el artículo 15 del Decreto 464 de 2024.

Las Áreas Privadas Afectas al Uso Público (APAUP), son áreas libres de propiedad privada que hacen parte del espacio público, que cumplen la función de transición entre la propiedad privada y el espacio público, así como entre el espacio público y el paramento de construcción de las edificaciones privadas. En tal sentido, deberán colindar en alguno de sus costados con el espacio público, de manera que se integren física y funcionalmente entre sí.

Las Áreas Privadas Afectas al Uso Público (APAUP) del Plan Parcial de Renovación Urbana "Los Ejidos" están supeditadas al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- En las APAUP no se permitirán cerramientos y siempre se deberá garantizar el libre tránsito peatonal.
- El diseño de las APAUP deberá ajustarse a lo establecido en el Decreto Distrital 263 de 2023, mediante el cual se adoptó el Manual de Espacio Público de Bogotá y la Cartilla de Mobiliario Urbano, o las normas que lo modifiquen, deroguen o sustituyan.
- Las APAUP deberán estar localizadas en el nivel de acceso peatonal a los equipamientos o comercios y servicios, y colindar con el espacio público, consolidando un espacio peatonal continuo a nivel, superficie y acabado de pavimento con el espacio público existente, sin restricciones ni obstáculos para su acceso y circulación.
- Excepcionalmente, las APAUP podrán ser parcialmente cubiertas con elementos livianos, transparentes como marquesinas o elementos similares, afines a su uso, hasta el 30% del total del área de mitigación.

**7. DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES:** De acuerdo con lo establecido en el Decreto 263 de 2023, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización se sujetarán a las siguientes reglas en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser construidos según la "Cartillas de Andenes" (Decreto 263 de 2023).
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de minusválidos, de conformidad con las normas vigentes.





11001-3-25-2837

DE 24 NOV 2025

**ACTO ADMINISTRATIVO**

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) y resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de protección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicarán cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal.

La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital requerirá licencia de intervención y ocupación de espacio público expedida por la Secretaría Distrital de Planeación Distrital, Dirección del Taller del Espacio Público.

**8. OTRAS NORMAS**

El diseño y construcción de la(s) edificación(es) son de entera responsabilidad del constructor, por lo tanto, los proyectos arquitectónicos que se diseñan al interior del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION SOLERA 13** deben dar cumplimiento además a las siguientes normas:

- **Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas de orden distrital y nacional vigentes que la regulen. Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005, Decreto 1077 de 2015, y aquellas que los complementen o modifiquen.
- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997, el Decreto 926 de 2010 - NSR-10, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- **Microzonificación sísmica:** Decreto 555 de 2021.
- **Buzones e hidrantes:** Decreto 1388 de 1976.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo de la ciudad. Decretos 2981 de 2013 y 620 de 2007.



REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837

24 NOV 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995:** En lo que no le sea contrario a las normas vigentes.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por lo tanto, deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos K y J de la Ley 400 de 1997, NSR-10, y demás normas modificatorias o complementarias.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.:** Resolución No. 113583 de diciembre 26 de 2014 del I.D.U.
- **Promoción y comercialización del proyecto.** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital No. 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda, y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.
- **Escrituración y entrega material de áreas de cesión al Distrito:** Decretos No. 845 de 2019 y No. 190 de 2004 (Compilación del P.O.T), en lo que no contravenga lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
- **Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones –RITEL.** Se deberá dar cumplimiento a la Resolución CRC 4262 del 2013 del 30 de marzo de 2010, emitido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones "Por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-, que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones".

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

**9. REMISIÓN A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS**

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.**, Decreto 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen y Decreto 080 de 2016.
- **Normas aplicables al espacio público:** Decretos 190 de 2004, 561 de 2015, 263 de 2023 y 170 de 1999.
- **Entrega de zonas de cesión al Distrito Capital:** Decreto 072 de 2023 y artículos 275 y 478, numeral 10, del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).

**ARTÍCULO 9º. 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 **URBANIZACION SOLERA 13**, 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.



REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837

24 NOV 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

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.

*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 el proyecto arquitectónico, la cual debe inscribirse en cada

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

ACTO ADMINISTRATIVO

11001-3-25-2837 DE 24 NOV 2025

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

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.

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





REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837

24 NOV 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

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.

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.

HA SANZ  
URADORA  
URBANA 3

REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837

24 NOV 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

20. Deberá respetar la franja libre de construcción de la tubería de aguas negras de 12" indicada en el plano E. 84 / 4 y de acuerdo al acta de sesión N° 1 de febrero 15/90 del comité de servicios.

21. El proyecto constructivo deberá respetar la servidumbre de tránsito pasiva conforme con la Escritura Pública 1490 del 18 de mayo de 2015 Notaría 25 de Bogotá.

**ARTICULO 10º. ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN**

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 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.*



REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837

24 NOV 2025

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

*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 11º.** Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo noveno del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral del mismo:

1. La solicitud del interesado de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización, radicada bajo la referencia 11001-3-25-0653 del 16 de abril de 2025.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijadas en el predio.



REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837

DE 24 NOV 2025

**ACTO ADMINISTRATIVO**

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

3. Plano del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION SOLERA 13**, aprobado bajo el número **CU3PA108/4-00**, y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia N. 11001-3-25-0653.
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 **URBANIZACION SOLERA 13** mediante el presente Acto Administrativo.

**ARTICULO 12º. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA**

Son 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.
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



REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837

24 NOV 2025

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

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 13º. 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.



**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

**CAPITULO II**

**DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.**

**ARTÍCULO 14º.** Conceder Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total, para el proyecto arquitectónico denominado **SOLERA 13 PARQUE CENTRAL**, el cual se desarrolla en tres (3) unidades estructurales independientes, unidas funcionalmente para dos (2) torres de veinticinco (25) pisos de altura con cubierta en placa con acceso a las áreas de equipamiento comunal, un sótano, adosada una (1) edificación para Club House y dos (2) unidades de Comercio Vecinal A en cuatro (4) pisos de altura y cubierta con acceso a las áreas de equipamiento comunal, para desarrollar el uso de vivienda multifamiliar (VIS) para ochocientas (800) unidades de vivienda y dos (2) unidades de Comercio Vecinal A. Cuenta para el uso de vivienda multifamiliar VIS con ciento cuatro (104) cupos de estacionamiento para residentes de los cuales cincuenta (50) cupos de estacionamiento se ubican en el proyecto y los cincuenta y cuatro (54) cupos de estacionamiento restantes están sujetos a pago al fondo para el pago compensatorio de estacionamientos del IDU, cuenta con cuarenta y dos (42) cupos de estacionamiento para visitantes para el uso de vivienda multifamiliar VIS, para el uso de comercio vecinal A cuenta con tres (3) cupos de estacionamiento de visitantes, de los cuales uno (1) se ubica en el proyecto y los dos (2) cupos de estacionamiento restantes, están sujetos a pago al fondo para el pago compensatorio de estacionamientos del IDU.

Del total de los cupos de estacionamiento planteados en el proyecto en sitio, cuatro (4) cupos cumplen con dimensiones para personas con movilidad reducida, el proyecto cuenta con setenta y seis (76) cupos para bicicletas y trece (13) depósitos comunales.

El proyecto cumple con el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

**ARTÍCULO 15º. PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA.**

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



REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837

24 NOV 2025

**ACTO ADMINISTRATIVO**

**DE**

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

CARGO	PROFESIONAL	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	MATRICULA
Constructor Responsable	JULIO ANDRÉS PANTOJA CASANOVA	CC. 79.795.527	25202-103140 CND
Arquitecto Projectista	RICHARD YEFERSON GONZÁLEZ GUERRERO	CC. 79.880.454	A25102005-79880454
Ingeniero Civil Calculista	JORGE ALBERTO CUBILLOS VARGAS	CC. 2.960.983	25202-32202 CND
Ingeniero Civil Geotecnista	LUIS FERNANDO OROZCO	CC. 17.178.409	25000-13592
Diseñador De Elementos No Estructurales	JULIO ANDRÉS PANTOJA CASANOVA	CC. 79.795.527	25202-103140 CND
Revisor Independiente de los Diseños Estructurales	DAVID AUGUSTO QUINTERO LEIVA	CC. 80.057.936	25202-153290 CND
Otros profesionales	MAURICIO GALLEGU SILVA	CC. 79.690.348	25202-62112 CND

**ARTÍCULO 16º. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.** A continuación, se describen las características del proyecto arquitectónico denominado **SOLERA 13 PARQUE CENTRAL** a desarrollar en el área útil de la **SOLERA 13**.

**USO: Vivienda Multifamiliar VIS con ochocientas (800) unidades  
Comercio Vecinal A con dos (2) unidades**

Se plantean las viviendas para adaptación a personas en situación de discapacidad en los apartamentos, así: Un total de ocho (8) apartamentos, en torre 1 y torre 2 en piso 25 (Ver plano opcional 7 de 15).

**1. ALTURA:**

La altura de las edificaciones es variable así:

- 1.1. Dos (2) Torres de veinticinco pisos (25) pisos, con altura total de 62.06 metros y cubierta con acceso a las áreas de equipamiento comunal, un (1) sótano, un club house o equipamiento comunal y dos (2) unidades de comercio vecinal A, con altura de cuatro (4) pisos variables 14.80 y 15.60 mts.



ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-25-2837 DE 24 NOV 2025

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones

2. CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO ARQUITECTONICO SOLERA 13 PARQUE CENTRAL.

CUADRO DE ÁREAS	
Área Bruta para calculo de índice de construcción	4.913,73 M2
Área Lote Útil	2.914,20 M2
Sótanos (2)	975,57 M2
Área de primer piso	2.479,13 M2
Área de Pisos Restantes	36.247,30 M2
Área Total Construida	<b>39.702,00 M2</b>
Área Libre	435,07 M2

CUADRO DE ÁREAS POR USOS	
Área vivienda Multifamiliar VIS	39.536,05 M2
Área Comercio Vecinal A	165,95 M2
Área Total Construida	39.702,00 M2

CUADRO DE ÁREAS POR UNIDADES ESTRUCTURALES INDEPENDIENTES	
TORRE 1	17.808,81 M2
TORRE 2	17.808,81 M2
ENSAMBLE	4.084,38 M2
Área Total Construida	<b>39.702,00 M2</b>

\*Se precisa que las unidades estructurales independientes, están funcionalmente unidas en el proyecto arquitectónico.

3. EDIFICABILIDAD

Área descontable en el índice de Construcción	10.651,17 M2
Área para cálculo del índice de Construcción	29.050,83 M2
I.C.	5,91
	29.050,83 M2



REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837

24 NOV 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SOLERA 13, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones

Nota: En el plano Anexo 1 de 1 se encuentran los esquemas correspondientes al índice de construcción IC.

4. ESTACIONAMIENTOS:

CUADRO CONSOLIDADO ESTACIONAMIENTOS						
ÍTEM	VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS		ÍTEM	COMERCIO VECINAL A		TOTAL propuestos en sitio
	Exigido	Propuesto		Exigido	Propuesto	
Priv:1 x 8 Viv	100	50*	Priv:1 x 250	0	0	50
Visit. 1 x 18 Viv	44	42*	Visit. 1 x 30	3	1*	43
<b>TOTAL</b>	<b>144</b>	<b>92</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>93</b>
Bicicletas	72	75	Bicicletas	1	1	76

Nota 1:\* Se propone pago compensatorio de cincuenta y cuatro (54) cupos de estacionamiento de los cuales cincuenta y dos (52) cupos corresponden al uso de Vivienda Multifamiliar VIS y dos (2) cupos corresponden al uso de Comercio Vecinal A, los cuales serán cancelados al fondo para el pago compensatorio de estacionamientos del IDU.

Nota 2: Del total de los cupos de estacionamiento planteados en el proyecto en sitio, cuatro (4) cupos cumplen con dimensiones para personas con movilidad reducida.

5. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO PROYECTADO:

Teniendo en cuenta que el proyecto se plantea para el uso de vivienda VIS el cálculo corresponde a:

- Hasta 150 viviendas: 6 mts2 por cada unidad de vivienda.
- Más de 150 viviendas: 8.5 mts2 por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.



ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones

- Teniendo en cuenta que el proyecto plantea uso de Comercio Vecinal A, el cálculo exigido es de 10 m2 por cada 120 m2 de área neta construida en el uso.

De acuerdo con lo anterior el área válida para el cálculo del equipamiento comunal corresponde a 6.425.00 m2 para el uso de vivienda VIS y 13,83 m2 del uso de Comercio Vecinal A para un total exigido de 6.438,83 m2.

AREAS EQUIPAMIENTO COMUNAL		
Ítem	Exigido	Propuesto
Zonas verdes recreativas	2.575,53 M2 (40%)	2.811,28 M2 (43,66 %)
Servicios comunales	965,82 M2 (15%)	3.633,41 M2 (56,43 %)
<b>Total</b>	<b>3541,35 M2 (100%)</b>	<b>6.444,39 M2 (100,09 %)</b>

6. ESTRUCTURA:

Tipo de Cimentación	PLACA - PILOTES
Tipo de Estructura	MUROS DE CONCRETO DES
Método de Diseño	RESISTENCIA ULTIMA
Grado de Desempeño E.N.E.	BAJO
Análisis Sísmico	ANÁLISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)
Microzonificación	ALUVIAL 200

PRECISIONES DE INGENIERIA:

1. Este proyecto se estudió bajo la vigencia de las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente NSR-10.
2. El constructor quien suscribe la licencia de construcción debe cumplir lo indicado en A.1.3.6.5 de NSR-10 y es el responsable de que su construcción se realice apropiadamente.
3. Según el literal A.1.3.6.5 de NSR-10 el urbanizador o constructor es responsable de "que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado".



REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837 DE

24 NOV 2025

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

4. El urbanizador o constructor es responsable de 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.
5. 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.
6. El ingeniero DAVID AUGUSTO QUINTERO LEIVA con MP. 25202-153290 CND cumple como revisor independiente de acuerdo con el TÍTULO I del reglamento NSR-10 y Decreto 017 de diciembre de 2017.
7. Se debe cumplir con los requisitos de H.2.2.3 asesoría geotécnica en las etapas de diseño y construcción.
8. Para análisis sísmico de las torres el proyecto cuenta con estudio local de sitio elaborado por el Ingeniero Mauricio Gallego Silva con M.P. 25202-62112 de CND. Cumpliendo decreto 523 de diciembre de 2010 y normas de diseño y construcción sismo resistente NSR-10.

#### ARTÍCULO 17º. OBLIGACIONES URBANISTICAS

- **Cargas urbanísticas.**

Las cargas urbanísticas contempladas en el Decreto 804 de 2018, que deben asumir los respectivos proyectos son las siguientes:

1. De generación de espacios públicos peatonales.
2. De ampliación de las vías de la malla vial local e intermedia contiguas a los predios localizados dentro del ámbito de aplicación.
3. De pago compensatorio como contraprestación por los beneficios de edificabilidad adicional otorgados.

- **Cargas urbanísticas de espacios públicos peatonales.**

ARQ. JUA  
L. G.



ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

Las cargas urbanísticas de espacios públicos peatonales son las siguientes:

1. Sobre la Avenida Calle 13 y Avenidas de las Américas se debe generar una cesión gratuita de espacio público peatonal que conforme junto con el andén existente, un espacio público peatonal con dimensión equivalente a 12 metros contados a partir del sardinel existente hasta el nuevo lindero del predio o predios - Lindero resultante.
2. En los siguientes escenarios, se debe destinar el área faltante o la totalidad para completar el 20% del área original del predio como cesión pública obligatoria gratuita, en sobreanchos de andén sobre las vías de la malla vial local e intermedia y/o en la generación de plazoletas. Las plazoletas deberán tener un área mínima de 100 m<sup>2</sup> y deben ser cuadradas o deben poderse inscribir dentro de un cuadrado. Cuando se planteen plazoleta localizada en la esquina de la manzana, el lado menor debe ser igual o mayor a 1/3 del lado mayor de la plazoleta o deben poderse inscribir dentro de un rectángulo con esas características.
  - a. Cuando el área cedida de que trata el primer numeral sea menor al 20% del área original del predio o predios, o;
  - b. Cuando no exista el requerimiento establecido en el numeral 1 debido a que en la actualidad ya exista la dimensión igual o mayor a 12 metros contados a partir del sardinel existente, o;
  - c. Cuando la manzana no tenga frente directo sobre la Avenida Calle 13 y Avenida de las Américas.

Parágrafo 1. En ningún caso se permite el pago compensatorio ni traslado de las cargas urbanísticas de que trata el presente artículo.

Parágrafo 2. Las cesiones públicas gratuitas definidas en el numeral 1 y 2 del presente artículo deben ser diseñadas, dotadas, construidas y entregadas de acuerdo con lo establecido en el Anexo Gráfico No. 27 del presente Decreto.

Parágrafo 3. Los proyectos que se planteen en predios que tengan frente a vías de la malla vial arterial diferentes a la Avenida Calle 13 y Avenida de las Américas, sobre las cuales exista o, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 645 de 2016 o en el respectivo Plan de Desarrollo Distrital, se proyecte la construcción de una nueva troncal de Transmilenio, deberán contemplar la carga urbanística establecida en el numeral 1 del presente Artículo inclusive sobre esas vías.





REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837

24 NOV 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones

- **Cargas urbanísticas de cesiones públicas de vías locales e intermedias.**

Se debe ceder gratuitamente a favor del Distrito Capital el área que se requiera para obtener un andén de mínimo cinco (5) metros de ancho, el cual debe ser diseñado, dotado y construido de conformidad con lo establecido en el Anexo Gráfico No. 27 del Decreto 804 de 2018. El área a ceder en sobre ancho de andén cuenta dentro del 20% que trata el artículo precedente, sin perjuicio que, por el cumplimiento de la condición establecida en el presente artículo, el área a ceder resulte mayor al 20% del área original del predio.

Adicional a lo anterior, se debe ceder el área que se requiera para conformar una calzada vehicular de mínimo siete (7) metros sobre el frente que el proyecto tenga sobre las vías de la malla vial local o intermedia. Esta última será de obligatorio cumplimiento independientemente de que represente una cesión pública mayor del 20%. Hasta tanto no se conforme la calzada vehicular de siete (7) metros en la totalidad del frente de manzana, se deberán plantear bahías de incorporación vehicular, sobre las cuales se deberá localizar el acceso vehicular a la edificación.

Cuando la calzada que se deba ampliar hace parte de una vía la cual se encuentra entre dos manzanas dentro del ámbito del presente Decreto, el proyecto deberá ampliar la calzada lo necesario para alcanzar una dimensión de 3,50 metros desde el eje de la calzada existente hasta el sardinel propuesto.

Cargas urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados. Con base en el reparto equitativo de las cargas y los beneficios establecido para este Decreto, cuando el ICa sea igual o mayor a 2.0 se deberá realizar la compensación correspondiente, de acuerdo con la siguiente equivalencia:

Rango de ICb del predio a desarrollar	Aportes voluntarios en dinero para cargas para espacio público y equipamientos por metro cuadrado de I.C. adicional propuesto (ICa)
Predios con ICb menor a 2.20	0,05 veces el valor de referencia del predio
Predios con ICb igual o mayor a 2.20 y menor a 2.50	0,02 veces el valor de referencia del predio
Predios con ICb igual o mayor a 2.50	No aplica.



ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones

Parágrafo 1. Cuando se involucren predios que contengan Bienes de Interés Cultural dentro del desarrollo propuesto, el aporte voluntario en dinero para cargas para espacio público y equipamientos por metro cuadrado de I.C. adicional propuesto (ICa) será equivalente al 80% del total exigido.

Parágrafo 2. El valor de referencia será el establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, del predio donde se ubica el proyecto, en el momento de la radicación en legal y debida forma de la respectiva solicitud de Licencia Urbanística. Cuando el proyecto incluya más de un predio con valores de referencia diferentes, el valor utilizado será el correspondiente al predio de mayor participación, acorde con las siguientes condiciones:

1. Se debe multiplicar el valor de referencia por metro cuadrado de suelo de cada uno de los predios por su área resultante, con el fin de obtener el valor total de cada uno de los predios y determinar el porcentaje que cada valor de cada predio representa sobre el valor total de la sumatoria de los valores de todos los predios objeto de actuación.
2. El valor de referencia por mt2 del predio con mayor porcentaje de participación económica corresponderá al del predio cuyo porcentaje corresponde al mayor, de conformidad con el numeral anterior. Es decir, el predio de mayor participación dentro del área destinada al proyecto.

No.	CARGAS PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "LOS EJIDOS"	ÁREAS
		M2
1	CARGA GENERAL	662,67
	Reserva vial Avenida Carrera 36 - Avenida Cundinamarca (Vía V3)	662,67
2	CARGAS URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS (Decreto Distrital 804 de 2018 Arts. 25 y 26)	984,82
	CARGAS URBANÍSTICAS DE CESIONES PÚBLICAS DE VÍAS ARTERIALES (Art. 25 numeral 1)	690,40
	Complemento de franja de espacio público andén - sobreebancho de andén Avenida Colón (Avenida Calle 13) – Vía V2 (Art. 25)	
	CESIÓN URBANÍSTICA ADICIONAL MALLA VIAL LOCAL E INTERMEDIA (Art. 26)	294,42
	Sobreebancho de andén Carrera 37 - Vía V6 (Art. 25 numeral 2 y Art. 26)	107,12
	Sobreebancho de andén Calle 14 - Vía V7 (Art. 25 numeral 2 y Art. 26)	187,30
	CARGAS URBANÍSTICAS ADICIONALES	201,37
Área de Control Ambiental Avenida Carrera 36 - Avenida Cundinamarca (Vía V3)		



REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837

24 NOV 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado SOLERA 13, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones

3	<p>METROS CUADRADOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL PARA EL CÁLCULO DE PAGO COMPENSATORIO Decreto Distrital 804 de 2018 (Art. 27) Dado que la UPZ n.º 108 Zona Industrial les asignó a los predios objeto del presente Plan Parcial un Índice de Construcción de 3.0, no se exigen cargas urbanísticas para la generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados, de conformidad con el artículo 27 del Decreto Distrital 804 de 2018.</p>	N/A
CARGAS URBANÍSTICAS TOTALES		1.848,86

**NORMAS DE MANEJO AMBIENTAL.**

Se deberá atender lo consignado en el oficio N° 2023EE139205 del 22 de junio de 2023 de la Secretaría Distrital de Ambiente -SDA-, con radicado SDP n.º 1-2023-52278 del 26 de junio de 2023 y, además, en el Anexo n.º 1 "Matriz de Lineamientos Ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana "Los Ejidos".

Parágrafo. El responsable de ejecutar las labores de demolición y construcción deberá cumplir con las disposiciones previstas para el manejo adecuado de Residuos de Construcción y Demolición -RCD- de la infraestructura actual y del nuevo proceso constructivo, de conformidad con lo previsto por la autoridad ambiental competente.

**ARTÍCULO 18º. OBLIGACIONES DEL TITULAR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE**

Las siguientes son las obligaciones que deben cumplir el constructor responsable y el titular de la licencia:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad



ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

4. Solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Decreto Nacional 1077 de 2015 o sus modificaciones.
5. El proyecto debe someterse a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10. Garantizar que durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
7. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
8. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
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.



REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837

24 NOV 2025

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

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 19º. VIGENCIA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.** El término de la vigencia de la Licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y Demolición Total 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.

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 20º. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.** De acuerdo a lo contenido en el considerando 9 - Estudio Técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía,





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837

24 NOV 2025

## ACTO ADMINISTRATIVO

DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones*

del Decreto Distrital 464 de 2024 P.P de Renovación Urbana "SOLERA 13" NO se configuran hechos generadores de plusvalía.

Adicionalmente, 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 los folios de matrícula inmobiliaria del mismo.

**ARTÍCULO 21º. PAGO DE ESTACIONAMIENTOS IDU.** El interesado deberá realizar la cancelación de los cincuenta y cuatro (54) cupos de estacionamiento, al fondo para el pago compensatorio de estacionamientos del IDU de conformidad con la Resolución 2506 expedida el 16 de octubre de 2025 emitida por el IDU, la cual debe ser cancelada en su totalidad dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha ejecutoria del presente acto administrativo, quedando esta como condición resolutoria.

**ARTÍCULO 22º. DELINEACIÓN URBANA.** Los interesados aportaron el formulario 2025032010100221662 de Constancia de Declaración y/o pago de retención del Impuesto de Delineación Urbana con referencia de recaudo 25320004694, presentado 24 de octubre de 2025 por un valor de ocho millones de pesos \$ 8.000.000.

**ARTÍCULO 23. DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.** Para todos los fines legales las obligaciones del constructor responsable, enumeradas en el artículo dieciocho están referidas a los siguientes documentos los cuales hacen parte del presente Acto Administrativo:

1. Formulario de solicitud.
2. Folios de matrícula inmobiliaria No. 50C1899966 y 50C1899967
3. Plano Urbanístico CU3PA108/4-00
4. Quince (15) planos arquitectónicos.
5. Un (1) plano anexo de arquitectura
6. Dos (2) Memorias de Cálculos /Anexos de Memorias de Calculo (2)
7. Estudio de Suelos (1) / Anexo a Estudio de suelos (2)
8. Ciento noventa (190) Planos estructurales
9. Cinco (5) Planos de Elementos No Estructurales
10. Planos de evacuación (4)
11. Informe de Seguridad Humana (1).





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-25-0653

11001-3-25-2837

24 NOV 2025

## ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **SOLERA 13**, identificado con nomenclaturas urbanas AC 13 36 60 Y AC 13 36 08 ACTUALES), localizados en la Localidad de Puente Aranda, en Bogotá D.C. y simultáneamente se otorga Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total se establecen sus normas urbanísticas, las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones

Requiere revisión independiente y 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 24º.** 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. Geraldine Martínez Godoy  
Coordinadora

Abg. Santiago Baquero  
Abogado

Ing. Giovanni Vega  
Ingeniero

Ing. Nelly Torres  
Ingeniera Especialista en geotecnia

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. los

26 FEB 2026



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

**ESPACIO EN BLANCO**

**ESPACIO EN BLANCO**