



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: CU3-26-1909

11001-3-26-1313

13 MAY 2026

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por el cual se aprueban los Planos de Alindamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal del Proyecto "ESKALA" para el predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-2249456, ubicado en la AK 50 5F-19, Lote Único, Manzana Única de la Urbanización SAN RAFAEL, de la Alcaldía Local de Puente Aranda en Bogotá D.C.

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

En uso de sus facultades legales, en especial, las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001, 810 de 2003; los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017 y 1783 de 2021, el Decreto Distrital 056 de 2023.

CONSIDERANDO

1. Que bajo la referencia CU3-26-1909 el 31 de marzo del 2026, la Sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS identificada con NIT 900.192.711-6 representada legalmente por el señor IVAN CAMILO CAICEDO AMAYA identificado con cédula de ciudadanía No. 79.912.728 en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso PATRIMONIO AUTONOMO FAI SAN RAFAEL constituido sobre el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-2249456, ubicado en la AK 50 5F-19, Lote Único Manzana Única de la Urbanización SAN RAFAEL de la Alcaldía Local de Puente Aranda en Bogotá D.C., solicitó ante este Despacho la Aprobación de los Planos de Alindamiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal del Proyecto ESKALA ubicado en el predio antes descrito.
2. Que el predio cuenta con Licencia de Construcción aprobada mediante Acto Administrativo No 11001-3-24-0768 del 8 de abril de 2024 y ejecutoriada el 11 de abril de 2024 y Modificación de Licencia de Construcción Vigente aprobada mediante Acto Administrativo No 11001-3-25-0879 del 7 de abril de 2025 y ejecutoriada el 14 de abril de 2025 expedidas por este despacho.
3. Que el numeral 5 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 30 del Decreto 1783 de 2021, define la Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal, así:

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

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





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: CU3-26-1909

11001-3-26-1313

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

13 MAY 2026

Por el cual se aprueban los Planos de Alindamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal del Proyecto "ESKALA" para el predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-2249456, ubicado en la AK 50 5F-19, Lote Único, Manzana Única de la Urbanización SAN RAFAEL, de la Alcaldía Local de Puente Aranda en Bogotá D.C.

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

- Que teniendo en cuenta que la Licencia de Construcción aprobada mediante Acto Administrativo No 11001-3-24-0768 del 8 de abril de 2024 y la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente otorgada a través del Acto Administrativo No 11001-3-25-0879 del 7 de abril de 2025 se encuentran vigentes, se cumple con el requisito establecido en el artículo 2.2.6.1.3.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 31 del Decreto Nacional 1783 de 2016, en concordancia con el artículo 8 de la Resolución 1025 de 2021.
- Que el predio objeto de la presente solicitud, contiene las siguientes áreas aprobadas a través del Acto Administrativo No 11001-3-25-0879 del 7 de abril de 2025 y se desarrolla en una edificación (Torres 3, 4, 5 Y 6) de 30 pisos y 6 pisos para servicios comunales y 2 sótanos (tanque de agua), para 1102 unidades de vivienda de interés social (VIS) con 165 cupos de parqueo para residentes y 126 cupos que incluyen 7 cupos con dimensiones para personas con movilidad reducida y 6 locales para comercio de escala zonal con 4 cupos de parqueo privados y 30 cupos para visitantes de los cuales 1 tiene dimensiones para personas con movilidad reducida, 91 cupos para motos y 106 cupos para bicicletas.

ÁREAS PROYECTO ARQUITECTÓNICO	
DESCRIPCION	METROS 2
LOTE	7.859,41
SOTANO	5.471,82
PRIMER PISO	4.919,48
PISOS RESTANTES	63.746,51
TOTAL CONSTRUIDO	74.137,81
ÁREA LIBRE EN PRIMER PISO	2.939,93

- Que con la solicitud el interesado presentó los documentos requeridos para la Aprobación de los Planos de Alindamiento y el Cuadro de Áreas correspondientes.





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: CU3-26-1909 11001-3-26-1313

13 MAY 2026

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por el cual se aprueban los Planos de Alindamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal del Proyecto "ESKALA" para el predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-2249456, ubicado en la AK 50 5F-19, Lote Único, Manzana Única de la Urbanización SAN RAFAEL, de la Alcaldía Local de Puente Aranda en Bogotá D.C.

- Que una vez revisada la documentación aportada para el trámite solicitado, se verificó que los Planos y el Cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal, presentados ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. para su aprobación, corresponden con el Acto Administrativo No 11001-3-25-0879 del 7 de abril de 2025 y contienen la información requerida por la Ley 675 de 2001 para su protocolización según los artículos 6 y 7 de la citada Ley.

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

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. APROBAR los Planos de Alindamiento y el Proyecto de División que contiene el cuadro de áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal, del Proyecto ESKALA, solicitado por la Sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS identificada con NIT 900.192.711-6 representada legalmente por el señor IVAN CAMILO CAICEDO AMAYA identificado con cédula de ciudadanía No. 79.912.728 en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso PATRIMONIO AUTONOMO FAI SAN RAFAEL constituido sobre el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-2249456, ubicado en la AK 50 5F-19, Lote Único Manzana Única de la Urbanización SAN RAFAEL de la Alcaldía Local de Puente Aranda en Bogotá D.C.

PARÁGRAFO. Hacen parte integral del Acto Administrativo, diez (10) planos de alindamiento y un (1) proyecto de división que contiene el cuadro de áreas y la información de Propiedad Horizontal, los demás documentos presentados bajo el expediente con número de radicación No. CU3- 26-1909 del 31 de marzo de 2026.

ARTÍCULO SEGUNDO: Aprobar el cuadro resumen de áreas para el Proyecto ESKALA así:

CUADRO DE ÁREAS					
PROYECTO ESKALA- PROPIEDAD HORIZONTAL					
LOTE m2	PRIVADO		COMÚN		TOTAL
	CONSTRUIDA m ²	LIBRE m ²	CONSTRUIDA m ²	LIBRE m ²	CONSTRUIDA m ²
7.859,41	40.979,99	302,62	33.157,82	4.428,98	74,137.81





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: CU3-26-1909

11001-3-26-1313

ACTO ADMINISTRATIVO

DE **13 MAY 2026**

Por el cual se aprueban los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal del Proyecto "ESKALA" para el predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-2249456; ubicado en la AK 50 5F-19, Lote Único, Manzana Única de la Urbanización SAN RAFAEL, de la Alcaldía Local de Puente Aranda en Bogotá D.C.

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

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

ARTÍCULO CUARTO: El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos de la Ley 1437 de 2011 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, de manera presencial en el momento de la notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


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

Arq. Catherine Cely C.

Abg. Alexandra Landeta

Fecha ejecutoria:

13 MAY 2026