REFERENCIAS: 11001-3-25-0190 Y CU3-25-6531

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-3-26-2177 ***DE*** 20 AGO 2026

Por el cual se aclaran los Actos Administrativos 11001-3-25-1951 expedido el 27 de agosto de 2025, mediante el cual se aprobó modificación de licencia vigente de construcción y el Acto Administrativo 11001-3-26-0365 del 11 de febrero de 2026, por el cual se aprobaron los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Areas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal, para el predio ubicado en la CL 60 BIS 1 75 ESTE (ACTUAL), Lote UNICO de la Manzana UNICA de la Urbanización SIERRA 1.60 (PREDIO LAS PILETAS), de la Alcaldía Local de Chapinero, en Bogotá D.C.

LA CURADORA URBANA No. 3 DE BOGOTÁ, D.C.
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

En uso de sus facultades legales, en especial las que le confieren las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, el Decreto Distrital 056 de 2023, y

CONSIDERANDO

1. Que la sociedad URBANIKA CO S.A.S., identificada con NIT. 900389972-9, en cabeza de su representante legal el señor BONNET PEÑALOZA FABIAN MARCEL, identificado con c.c. 79778103, titular del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C2048558, Chip AAA0271MHOM, ubicado en la CL 60 BIS 1 75 ESTE, de la Alcaldía Local de Chapinero, solicitó ante este Despacho mediante radicado 11001-3-25-0190, Modificación de Licencia de Construcción Vigente, la cual culmino con la aprobación del Acto Administrativo 11001-3-25-1951 del 27 de agosto de 2025.

2. Que el Acto Administrativo 11001-3-25-1951 expedido el 27 de agosto de 2025, cobro fuerza ejecutoria el 29 de agosto de 2025.

3. Que el predio objeto de solicitud cuenta con Acto Administrativo No. 11001-3-26-0365 del 11 de febrero de 2026, ejecutoriado el 20 de febrero de 2026, mediante el cual este Despacho aprobó los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal.

4. Que bajo radicado por correspondencia No. 26-3-20146 del 31 de julio de 2026, el señor MARCEL BONNET PEÑALOSA, en calidad de representante legal de la Sociedad URBANIKA CO S.A.S., solicitó la corrección del Acto Administrativo 11001-3-26-0365 del 11 de febrero de 2026, tal como se describe a continuación:

   "(…) solicitud de aclaración

   1. considerando octavo

11001-3-26-2177

REFERENCIAS: 11001-3-25-0190 Y CU3-25-6531

20 AGO 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No. ***DE***

Por el cual se aclaran los Actos Administrativos No. 11001-3-25-1951 expedido el 27 de agosto de 2025 y ejecutoriado el 29 de agosto de 2025 mediante el cual se aprobó modificación de licencia vigente de construcción y el Acto Administrativo No. 11001-3-26-0365 del 11 de febrero de 2026, por el cual se aprobaron los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Areas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal para el predio ubicado en la CL 60 BIS 1 75 ESTE (ACTUAL), Lote UNICO de la Manzana UNICA de la Urbanización SIERRA 1.60 (PREDIO LAS PILETAS), de la Alcaldía Local de Chapinero, en Bogotá D.C

en el considerando octavo del acto administrativo no. 11001-3-26-0365 se hace referencia al acto administrativo no. 11001-3-25-1951 del 27 de agosto de 2025.

con el fin de mantener plena concordancia entre ambos actos administrativos y los documentos técnicos aprobados, respetuosamente se solicita incorporar expresamente la siguiente información:

- *Área de terreno: 4.118,05 m2.*
- *Área útil: 2.283,05 m2.*

Igualmente, se solicita incorporar el cuadro general de áreas aprobado, el cual establece la siguiente distribución:

Concepto	Área (m²)
Área Bruta	4.118,05
Reserva vial	103,62
Vía local	130,15
Parque	837,30
Parque adicional	49,69
ZMPA (parte control ambiental globo 3)	74,87
Control ambiental (globo 3 sin área ZMPA)	91,27
Control ambiental (globo 1)	351,61
Control ambiental (globo 2)	196,49
Total Cesiones Gratuitas al Distrito	**1.835,00**
Área Útil	**2.283,05**

la incorporación de esta información no implica modificación alguna del contenido de la licencia, sino la reproducción de información técnica previamente aprobada y contenida en el expediente administrativo.

2. *Artículo Segundo*

11001-3-26-2177

REFERENCIAS: 11001-3-25-0190 Y CU3-25-6531

20 AGO 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No. ***DE***

Por el cual se aclaran los Actos Administrativos No. 11001-3-25-1951 expedido el 27 de agosto de 2025 y ejecutoriado el 29 de agosto de 2025 mediante el cual se aprobó modificación de licencia vigente de construcción y el Acto Administrativo No. 11001-3-26-0365 del 11 de febrero de 2026, por el cual se aprobaron los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Areas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal para el predio ubicado en la CL 60 BIS 1 75 ESTE (ACTUAL), Lote UNICO de la Manzana UNICA de la Urbanización SIERRA 1.60 (PREDIO LAS PILETAS), de la Alcaldía Local de Chapinero, en Bogotá D.C

se solicita aclarar el artículo segundo indicando expresamente que:

- *Área total del lote: 4.118,05 m2.*
- *Área útil: 2.283,05 m2.*

La aclaración resulta necesaria porque la redacción actual puede inducir a interpretar que el edificio sometido al régimen de propiedad horizontal se desarrolla sobre la totalidad del predio de 4.118,05 m2, cuando, conforme a los planos y cuadros de áreas aprobados, la edificación se desarrolla exclusivamente sobre el área útil de 2.283,05 m2, siendo el área restante objeto de las cesiones obligatorias efectuadas al distrito capital.

La presente precisión únicamente armoniza el texto del acto administrativo con la documentación técnica que integra el expediente, sin modificar el alcance de la licencia otorgada.

3. *Estacionamientos privados*

se solicita igualmente que esa curaduría certifique expresamente que la expresión "estacionamientos privados" contenida en la licencia corresponde a los garajes destinados a residentes, los cuales, conforme a la ley 675 de 2001 y al diseño aprobado, podrán constituirse como bienes comunes de uso exclusivo dentro del reglamento de propiedad horizontal.

Esta precisión permitirá una correcta interpretación de la licencia durante la elaboración y protocolización del reglamento de propiedad horizontal, evitando interpretaciones divergentes durante los trámites notariales y registrales (...)".

5. Que verificados los Actos Administrativos 11001-3-25-1951 expedido el 27 de agosto de 2025 y 11001-3-26-0365 del 11 de febrero de 2026, se evidenció que por error involuntario no se precisó el área útil del predio. Para la Modificación de Licencia vigente de Construcción la precisión es en las "PRECISIONES PROPIAS

11001-3-26-2177

REFERENCIAS: 11001-3-25-0190 Y CU3-25-6531

20 AGO 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No. ***DE***

Por el cual se aclaran los Actos Administrativos No. 11001-3-25-1951 expedido el 27 de agosto de 2025 y ejecutoriado el 29 de agosto de 2025 mediante el cual se aprobó modificación de licencia vigente de construcción y el Acto Administrativo No. 11001-3-26-0365 del 11 de febrero de 2026, por el cual se aprobaron los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Areas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal para el predio ubicado en la CL 60 BIS 1 75 ESTE (ACTUAL), Lote UNICO de la Manzana UNICA de la Urbanización SIERRA 1.60 (PREDIO LAS PILETAS), de la Alcaldía Local de Chapinero, en Bogotá D.C

DEL PROYECTO" del Acto Administrativo 11001-3-25-1951 expedido el 27 de agosto de 2025 y en la aprobación de los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas en el considerando octavo, así como en el artículo segundo del Resuelve del Acto Administrativo 11001-3-26-0365 del 11 de febrero de 2026.

6. Que se verifican los Actos Administrativos 11001-3-25-1951 expedido el 27 de agosto de 2025 correspondiente a la Modificación de licencia vigente de Construcción en las "PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO" y 11001-3-26-0365 del 11 de febrero de 2026 correspondiente a la aprobaron los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal en el considerando octavo, así como en el artículo segundo del Resuelve del Acto Administrativo.

7. Que así mismo se solicita certificar que los "estacionamientos privados" (que son los exigidos por norma según Decreto 190 de 2004) aprobados y citados en el Acto Administrativo 11001-3-25-1951 expedido el 27 de agosto de 2025, corresponde a los garajes destinados a residentes, los cuales, tienen destinación a áreas comunes de usos exclusivo en la propiedad horizontal, según los planos de Propiedad Horizontal, aprobados mediante Acto Administrativo 11001-3-26-0365 del 11 de febrero de 2026.

8. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, señala que *"...en cualquier tiempo, de oficio o **a petición de parte**, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda."*

9. Que la solicitud de corrección es viable, siendo necesario modificar las precisiones del Acto Administrativo 11001-3-25-1951 expedido el 27 de agosto de 2025 y el considerando octavo, así como en el artículo segundo del Resuelve

11001-3-26-2177 20 AGO 2026

REFERENCIAS: 11001-3-25-0190 Y CU3-25-6531

ACTO ADMINISTRATIVO No. ***DE***

Por el cual se aclaran los Actos Administrativos No. 11001-3-25-1951 expedido el 27 de agosto de 2025 y ejecutoriado el 29 de agosto de 2025 mediante el cual se aprobó modificación de licencia vigente de construcción y el Acto Administrativo No. 11001-3-26-0365 del 11 de febrero de 2026, por el cual se aprobaron los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Areas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal para el predio ubicado en la CL 60 BIS 1 75 ESTE (ACTUAL), Lote UNICO de la Manzana UNICA de la Urbanización SIERRA 1.60 (PREDIO LAS PILETAS), de la Alcaldía Local de Chapinero, en Bogotá D.C

del Acto Administrativo 11001-3-26-0365 del 11 de febrero de 2026, sin que la modificación genere un cambio al sentido material de la decisión.

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

RESUELVE

ARTÍCULO 1º Aclarar el Acto Administrativo 11001-3-25-1951 expedido el 27 de agosto de 2025, en cuanto a corregir dentro del inciso 1 del numeral 6 (PRESICIONES PROPIAS DEL PROYECTO) del resuelve, así como en el considerando 8 y en el artículo segundo del Resuelve del Acto Administrativo 11001-3-26-0365 del 11 de febrero de 2026, precisando el área útil de predio.

"en cuanto al Acto Administrativo 11001-3-25-1951 expedido el 27 de agosto de 2025, corregir:

(...)

6. PRECISONES PROPIAS DEL PROYECTO"

"

1. *EL ÁREA Y LOS LINDEROS DEL PROYECTO CORRESPONDEN A LOS APROBADOS EN LA GESTIÓN VIGENTE*. **EL ÁREA ÚTIL CORRESPONDE A 2.283.05 M2.**

(...)"

"Del acto administrativo 11001-3-26-0365 del 11 de febrero de 2026, corregir:

(...)

11001-3-26-2177

REFERENCIAS: 11001-3-25-0190 Y CU3-25-6531

20 AGO 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No. ***DE***

Por el cual se aclaran los Actos Administrativos No. 11001-3-25-1951 expedido el 27 de agosto de 2025 y ejecutoriado el 29 de agosto de 2025 mediante el cual se aprobó modificación de licencia vigente de construcción y el Acto Administrativo No. 11001-3-26-0365 del 11 de febrero de 2026, por el cual se aprobaron los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Areas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal para el predio ubicado en la CL 60 BIS 1 75 ESTE (ACTUAL), Lote UNICO de la Manzana UNICA de la Urbanización SIERRA 1.60 (PREDIO LAS PILETAS), de la Alcaldía Local de Chapinero, en Bogotá D.C

8. *Que el inmueble objeto de la presente solicitud, contienen las siguientes áreas aprobadas a través de los Actos Administrativos Nos. 11001-3-24-2350 expedido el 16 de octubre de 2024, ejecutoriado el 07 noviembre de 2024 y 11001-3-25-1951 expedido el 27 de agosto de 2025, ejecutoriado el 29 de agosto de 2025, de acuerdo con los planos que hacen parte del mismo:*

ÁREAS PROYECTO ARQUITECTÓNICO	
DESCRIPCION	**METROS 2**
LOTE	4.118,05
ÁREA ÚTIL	**2.283,05**
SOTANO	4.489,38
PRIMER PISO	566,13
PISOS RESTANTES	4.222,12
TOTAL CONSTRUIDO	9.277,63
ÁREA LIBRE EN PRIMER PISO	3.551,92

(…)

RESUELVE

(…)

ARTÍCULO SEGUNDO: *Aprobar el cuadro resumen de áreas así:*

El proyecto denominado ***SIERRA 1.60",*** *la descripción de sus áreas comunes y privadas son las siguientes: "*

ÁREA DEL LOTE TOTAL: 4.118,05 m2
ÁREA ÚTIL: 2283,05 m2

(…) "

ARQ. JUANA

11001-3-26-2177

REFERENCIAS: 11001-3-25-0190 Y CU3-25-6531

20 AGO 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No. ***DE***

Por el cual se aclaran los Actos Administrativos No. 11001-3-25-1951 expedido el 27 de agosto de 2025 y ejecutoriado el 29 de agosto de 2025 mediante el cual se aprobó modificación de licencia vigente de construcción y el Acto Administrativo No. 11001-3-26-0365 del 11 de febrero de 2026, por el cual se aprobaron los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Areas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal para el predio ubicado en la CL 60 BIS 1 75 ESTE (ACTUAL), Lote UNICO de la Manzana UNICA de la Urbanización SIERRA 1.60 (PREDIO LAS PILETAS), de la Alcaldía Local de Chapinero, en Bogotá D.C

ARTÍCULO 2. Los demás aspectos contenidos en los Actos Administrativos 11001-3-25-1951 expedido el 27 de agosto de 2025 y 11001-3-26-0365 del 11 de febrero de 2026, ejecutoria el 20 de febrero de 2026 se mantienen.

ARTÍCULO 3. Comunicar el contenido del presente Acto Administrativo al titular del trámite.

ARTÍCULO 4. Copia de este Acto Administrativo reposará en el Archivo de este Despacho y otro juego se remitirá al Archivo General de la Secretaría Distrital de Planeación.

ARTÍCULO 5. Contra este Acto Administrativo no procede recurso alguno.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C. a los

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

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

Proyectó: Arq. Marcela Forero Jiménez
Revisión: Yeimi Trujillo Falla
Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los

21 AGO 2026

