



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: CU3-26-4430

11001-3-26-2607

29 SEP 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por el cual se aprueban los Planos de Alinderramiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal para del proyecto denominado "TAJ LUXURY", en el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-2272920 (englobe), ubicado en la KR 13 A 97 A 06 (ACTUAL) / KR 13 A 97 64 (ACTUAL) / KR 13 A 97 24 (ACTUAL) / KR 13 A 97 46 (ACTUAL) / KR 13 A 97 36 (ACTUAL), Número de manzana urbanística 59/48 y lotes urbanísticos 5, 7, 9, 11 y 13 de la Urbanización CHICO RESERVADO II SECTOR, de la Localidad de Chapinero en Bogotá D.C.

LA CURADORA URBANA No. 3 DE BOGOTÁ, D.C. ARQ. JUAN 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, 2013 de 2017, el Decreto Distrital 0056 de 2023, y

CONSIDERANDO

1. Que, bajo la referencia CU3-26-4430 del 06 de julio de 2026, la sociedad AVA BUILDER SAS, identificada con NIT. 901.410.304-1, representada legalmente por el señor AGARWAL AMITT, identificado con C.E. 316.953, en su calidad de fideicomitente del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO TAJ LUXURY del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-2272920 (englobe), ubicado en la KR 13 A 97 A 06 (ACTUAL) / KR 13 A 97 64 (ACTUAL) / KR 13 A 97 24 (ACTUAL) / KR 13 A 97 46 (ACTUAL) / KR 13 A 97 36 (ACTUAL), Número de manzana urbanística 59/48 y lotes urbanísticos 5, 7, 9, 11 y 13 de la Urbanización CHICO RESERVADO II SECTOR, de la Localidad de Chapinero en Bogotá D.C., solicitó ante este Despacho la Aprobación del Plano de Alinderramiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal del inmueble descrito.
2. Que, el 22 de septiembre del 2023, mediante Acto Administrativo 11001-3-23-1559 con fecha de ejecutoria 11 de octubre 2023, este despacho concedió licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para los predios identificados con folios de matrícula inmobiliaria 50C406490 / 50C656559 / 50C011710 / 50C58923 y 50C1308089, CHIP AAA0092SHMS / AAA0092SHLW / AAA0092SHHY / AAA0092SHKL / AAA0092SHJH, ubicados en KR 13 A 97 A 06 (ACTUAL) / KR 13 A 97 64 (ACTUAL) / KR 13 A 97 24 (ACTUAL) / KR 13 A 97 46 (ACTUAL) / KR 13 A 97 36 (ACTUAL) para una edificación en tres (3) pisos y un (1) sótano, con uso

PO. JUA
NIT. 51.630.853-4



REFERENCIA: CU3-26-4430

11001-3-26-2607

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 29 SEP 2026

Por el cual se aprueban los Planos de Alinderramiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal para del proyecto denominado "TAJ LUXURY", en el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-2272920 (englobe), ubicado en la KR 13 A 97 A 06 (ACTUAL) / KR 13 A 97 64 (ACTUAL) / KR 13 A 97 24 (ACTUAL) / KR 13 A 97 46 (ACTUAL) / KR 13 A 97 36 (ACTUAL), Número de manzana urbanística 59/48 y lotes urbanísticos 5, 7, 9, 11 y 13 de la Urbanización CHICO RESERVADO II SECTOR, de la Localidad de Chapinero en Bogotá D.C.

residencial colectiva (52 unidades), comercio y servicios básicos tipo 2 (7 unidades), con doscientos quince (215) cupos para bicicletas, seis (6) depósitos, veintitrés (23) cupos para vehículos cero emisiones y un (1) cupo de vehículos para personas con movilidad reducida.

3. Que, el 09 de diciembre de 2024, este Despacho mediante Acto Administrativo 11001-3-24-2754 con fecha de ejecutoria 16 de diciembre del 2024, otorgó modificación de licencia (vigente) de construcción, para una ampliación en altura (pisos 4 al 11) con uso residencial colectiva, quedando una edificación en once (11) pisos y un (1) sótano, con uso de comercio y servicios básicos tipo 2 (7 unidades) en primer piso y residencial colectiva (322 unidades) en pisos restantes, con cuarenta y seis (46) cupos convencionales de vehículos en veintitrés (23) duplicadores ubicados en el sótano, un (1) cupo de vehículos para personas con movilidad reducida, un (1) cupo vehicular cero emisiones, treientos veintinueve (329) cupos para bicicletas y veintitrés (23) depósitos.
4. Que, el 23 de abril de 2026, este Despacho mediante Acto Administrativo 11001-3-26-1108 con fecha de ejecutoria 27 de abril del 2026, otorgó modificación de licencia (vigente) de construcción, para la modificación total de la estructura y la ampliación del área en hall de cubierta, sin incrementar áreas para el cálculo del índice de construcción. Los elementos como usos, alturas, aislamientos, estacionamientos y de más elementos, se mantienen de acuerdo a lo aprobado en las gestiones anteriores.
5. Que, el 11 de mayo de 2026, este Despacho mediante Acto Administrativo 11001-3-26-1289 con fecha de ejecutoria 21 de mayo del 2026, otorgó prórroga a la licencia de construcción aprobada mediante Acto Administrativo 11001-3-23-1559 expedida el 22 de septiembre de 2023, extendiendo su vigencia hasta el 11 de octubre de 2027.
6. Que, el 16 de septiembre de 2026, este Despacho mediante Acto Administrativo 11001-3-26-2447 con fecha de ejecutoria 18 de septiembre del 2026, otorgó





REFERENCIA: CU3-26-4430

11001-3-26-2607

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 29 SEP 2026

Por el cual se aprueban los Planos de Alinderramiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal para del proyecto denominado "TAJ LUXURY", en el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-2272920 (englobe), ubicado en la KR 13 A 97 A 06 (ACTUAL) / KR 13 A 97 64 (ACTUAL) / KR 13 A 97 24 (ACTUAL) / KR 13 A 97 46 (ACTUAL) / KR 13 A 97 36 (ACTUAL), Número de manzana urbanística 59/48 y lotes urbanísticos 5, 7, 9, 11 y 13 de la Urbanización CHICO RESERVADO II SECTOR, de la Localidad de Chapinero en Bogotá D.C.

modificación de licencia (vigente) de construcción, para la adecuación al uso de servicios de oficinas (1 unidad) en primer piso, la ampliación de un alero en segundo piso, generando 6.11m² más en área construida del primer piso, modificación en muros de fachada principal, ajuste de áreas en piso 10 y modificación de espacios de equipamiento comunal en cubierta. Los elementos volumétricos como alturas, aislamientos, usos principales, estacionamientos y demás elementos, se mantienen de acuerdo a lo aprobado en gestiones anteriores.

7. 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 alinderramiento, 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."

8. Que, el Artículo 6 de la Ley 675 de 2001, establece:

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



REFERENCIA: CU3-26-4430

ACTO ADMINISTRATIVO No.

11001-3-26-2607

DE 29 SEP 2026

Por el cual se aprueban los Planos de Alinderamiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal para del proyecto denominado "TAJ LUXURY", en el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-2272920 (englobe), ubicado en la KR 13 A 97 A 06 (ACTUAL) / KR 13 A 97 64 (ACTUAL) / KR 13 A 97 24 (ACTUAL) / KR 13 A 97 46 (ACTUAL) / KR 13 A 97 36 (ACTUAL), Número de manzana urbanística 59/48 y lotes urbanísticos 5, 7, 9, 11 y 13 de la Urbanización CHICO RESERVADO II SECTOR, de la Localidad de Chapinero en Bogotá D.C.

9. Que, el inmueble objeto de la presente solicitud, contiene las siguientes áreas aprobadas a través del Acto Administrativo 11001-3-23-1559 del 22 de septiembre del 2023 ejecutoriado el 11 de octubre 2023, modificado mediante Actos Administrativos 11001-3-24-2754 del 09 de diciembre de 2024; 11001-3-26-1108 del 23 de abril de 2026 y 11001-3-26-2447 del 16 de septiembre de 2026:

ÁREAS PROYECTO ARQUITECTÓNICO	
DESCRIPCION	METROS ²
LOTE	1.957,50
SÓTANO	1.957,50
PRIMER PISO	1.202,16
PISOS RESTANTES	10.912,63
TOTAL CONSTRUIDO	14.072,29
ÁREA LIBRE EN PRIMER PISO	755,34

10. Que, con la solicitud, el interesado presentó los documentos requeridos para la Aprobación de Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas correspondientes.
11. Que, teniendo en cuenta que, el Acto Administrativo Acto 11001-3-23-1559 del 22 de septiembre del 2023, ejecutoriado 11 de octubre 2023, se encuentra vigente, 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.
12. Que, una vez revisada la documentación aportada para el trámite solicitado, se verificó que los Planos de Alinderamiento numerados de 1 al 09 y el Cuadro de Áreas, que contienen la información de Propiedad Horizontal presentados ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., corresponden con los planos arquitectónicos aprobados mediante Acto Administrativo 11001-3-23-1559 del 22 de septiembre del 2023 ejecutoriado el 11 de octubre 2023, modificado mediante Actos



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: CU3-26-4430

11001-3-26-2607

29 SEP 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por el cual se aprueban los Planos de Alindramiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal para del proyecto denominado "TAJ LUXURY", en el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-2272920 (englobe), ubicado en la KR 13 A 97 A 06 (ACTUAL) / KR 13 A 97 64 (ACTUAL) / KR 13 A 97 24 (ACTUAL) / KR 13 A 97 46 (ACTUAL) / KR 13 A 97 36 (ACTUAL), Número de manzana urbanística 59/48 y lotes urbanísticos 5, 7, 9, 11 y 13 de la Urbanización CHICO RESERVADO II SECTOR, de la Localidad de Chapinero en Bogotá D.C.

Administrativos 11001-3-24-2754 del 09 de diciembre de 2024; 11001-3-26-1108 del 23 de abril de 2026 y 11001-3-26-2447 del 16 de septiembre de 2026 y contienen la información requerida por la Ley 675 de 2001 para su protocolización según los Artículos 6 y 7 de la citada norma.

En mérito de lo anterior, la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C., Arq. JUAN SANZ MONTAÑO,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Aprobar los Planos de Alindramiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal del proyecto denominado "**TAJ LUXURY**" aprobado mediante Acto Administrativo 11001-3-23-1559 del 22 de septiembre del 2023 ejecutoriado el 11 de octubre 2023, modificado mediante Actos Administrativos 11001-3-24-2754 del 09 de diciembre de 2024; 11001-3-26-1108 del 23 de abril de 2026 y 11001-3-26-2447 del 16 de septiembre de 2026, para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-2272920 (englobe), ubicado en la KR 13 A 97 A 06 (ACTUAL) / KR 13 A 97 64 (ACTUAL) / KR 13 A 97 24 (ACTUAL) / KR 13 A 97 46 (ACTUAL) / KR 13 A 97 36 (ACTUAL), Número de manzana urbanística 59/48 y lotes urbanísticos 5, 7, 9, 11 y 13 de la Urbanización CHICO RESERVADO II SECTOR, de la Localidad de Chapinero en Bogotá D.C., de conformidad con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO 1. Hacen parte integral del presente Acto Administrativo nueve (9) planos numerados de 1 DE 09 al 9 DE 09, y un (1) Cuadro de Áreas que contienen la información de propiedad horizontal y demás documentos presentados bajo el expediente con número de radicación CU3-26-4430 del 06 de julio de 2026.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: CU3-26-4430

11001-3-26-2607

DE 29 SEP 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por el cual se aprueban los Planos de Alindramiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal para del proyecto denominado "TAJ LUXURY", en el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-2272920 (englobe), ubicado en la KR 13 A 97 A 06 (ACTUAL) / KR 13 A 97 64 (ACTUAL) / KR 13 A 97 24 (ACTUAL) / KR 13 A 97 46 (ACTUAL) / KR 13 A 97 36 (ACTUAL), Número de manzana urbanística 59/48 y lotes urbanísticos 5, 7, 9, 11 y 13 de la Urbanización CHICO RESERVADO II SECTOR, de la Localidad de Chapinero en Bogotá D.C.

ARTÍCULO SEGUNDO. APROBAR el cuadro resumen de áreas así:

CUADRO DE AREAS TOTALES						
ÁREA ÚTIL TOTAL LOTE:					1.957,50	M ²
DESCRIPCION	AREAS PRIVADAS		AREAS COMUNES		AREAS TOTALES	
	LIBRE	CONST	LIBRE	CONST	LIBRE	CONST
SOTANOS		417,09		1.540,41		1.957,50
PISO 1		728,20	534,44	473,96	534,44	1.202,16
PISO 2		371,85		764,04		1.135,89
PISO 3		880,88		285,12		1.166,00
PISO 4		807,71		276,17		1.083,88
PISO 5		806,19		277,69		1.083,88
PISO 6		807,38		276,50		1.083,88
PISO 7		756,38		268,46		1.024,84
PISO 8		735,26		265,47		1.000,73
PISO 9		735,55		265,18		1.000,73
PISO 10		713,60		257,07		970,67
PISO 11		712,54		258,13		970,67
CUBIERTA PUNTO FIJO				391,46		
TOTAL ÁREA LIBRE			534,44		534,44	
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA		8.472,63		5.599,66		14.072,29

ARTÍCULO TERCERO. Los Planos de Alindramiento numerados de 1 DE 09 al 9 DE 09, y el Cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal, para el predio ubicado en la KR 13 A 97 A 06 (ACTUAL) / KR 13 A 97 64 (ACTUAL) / KR 13 A 97 24 (ACTUAL) / KR 13 A 97 46 (ACTUAL) / KR 13 A 97 36 (ACTUAL), identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria 50C-2272920, son válidos para su protocolización con la Escritura del Régimen de Propiedad Horizontal, de conformidad



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: CU3-26-4430

11001-3-26-2607

DE 29 SEP 2026

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por el cual se aprueban los Planos de Alindramiento y Cuadro de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal para del proyecto denominado "TAJ LUXURY", en el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-2272920 (englobe), ubicado en la KR 13 A 97 A 06 (ACTUAL) / KR 13 A 97 64 (ACTUAL) / KR 13 A 97 24 (ACTUAL) / KR 13 A 97 46 (ACTUAL) / KR 13 A 97 36 (ACTUAL), Número de manzana urbanística 59/48 y lotes urbanísticos 5, 7, 9, 11 y 13 de la Urbanización CHICO RESERVADO II SECTOR, de la Localidad de Chapinero en Bogotá D.C.

con lo establecido en los Artículos 6 y 7 de la Ley 675 de 2001, e integran la decisión que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

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

ARTÍCULO CUARTO. El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del Ley 1437 de 2011 y contra el proceden los recursos de reposición ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C, y de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, de manera presencial en el momento de la notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C. a los

29 SEP 2026

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

Arq. Janneth Morales
Arquitecta

Abg. Laura González
Abogada

Arq. Héctor Fernando Durán
Coordinación

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los

14 OCT 2026



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

