REFERENCIA: 11001-3-26-0618

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-26-2683 **DE** 06 OCT 2026

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado ***AZALEA****, identificado con nomenclatura urbana CL 82 A SUR 80 K 51, KR 80 K 82 A 25 SUR, KR 80 K 82 A 35 SUR y KR 80 K 82 A 45 SUR (actuales), localizado en la Localidad de Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

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

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

CONSIDERANDO

1. Que los señores SAUL BUITRAGO BUITRAGO, identificado con cédula de ciudadanía 4292159, ABELARDO GIL RUIZ, identificado con cédula de ciudadanía 6754167, SILVIA GIL RUIZ, identificada con cédula de ciudadanía 51709285, CECILIA LARRAHONDO MOLINA, identificada con cédula de ciudadanía 39631405, GUIOVANNI MARIN LOPEZ, identificado con cédula de ciudadanía 79313228, JAIME MURILLO ADEODATO, identificado con cédula de ciudadanía 4239510, titulares de los predios identificados con nomenclatura urbana CL 82 A SUR 80 K 51, KR 80 K 82 A 25 SUR, KR 80 K 82 A 35 SUR y KR 80 K 82 A 45 SUR (actuales), con Folios de Matrícula Inmobiliaria 50S-40061054, 50S-40050018, 50S-40055160 y 50S-784649, CHIP AAA0151HXJZ, AAA0151HXFZ, AAA00151HXKC y AAA0151HXAW de la Localidad de Bosa, solicitaron ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., mediante radicación 11001-3-26-0618 de fecha 9 de abril de 2026, Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado **AZALEA**, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en los Decretos Distritales 555 de 2021 y 466 de 2024, vigentes para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.

2. Que, según el Decreto Distrital 555 de 2021 *"Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."* los predios se encuentran localizados en la UPL 17 Bosa en Tratamiento de Desarrollo, Área de Actividad Estructurante Receptora de Actividades Económicas.

3. Que los predios objeto del trámite, cuenta con planos topográficos con código de sector No 004561035006, 004561035008, 004561035009 y 004561035001 incorporados mediante oficios Nos 2023-1118871, 2024-131211, 2024-131336 y 2023-548680 respectivamente.

REFERENCIA: 11001-3-26-0618

11001-3-26-2683 06 OCT 2026

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado ***AZALEA****, identificado con nomenclatura urbana CL 82 A SUR 80 K 51, KR 80 K 82 A 25 SUR, KR 80 K 82 A 35 SUR y KR 80 K 82 A 45 SUR (actuales), localizado en la Localidad de Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

---

4. Que de acuerdo con los mapas que forman parte del Decreto 555 de 2021, los predios en referencia se encuentran en zona de amenaza Alta/Media y otros de inundación por encharcamiento, en zona de amenaza Baja por avenidas torrenciales y no se encuentran en zona de amenaza de inundación por desbordamiento, se encuentra en zona Alta rompimiento de Jarillón, por lo que, de acuerdo con lo establecido en el mencionado Decreto, se presentó el estudio de amenaza y riesgo por inundaciones, y según el Concepto técnico CT-9219 de IDIGER de diciembre 6 de 2024 se definió:

   "El Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático- IDIGER, luego de verificar los distintos aspectos presentados, se permite conceptuar que el estudio particular de amenaza y riesgo por Inundaciones denominado "ESTUDIO DE EVALUACIÓN DE RIESGO POR ROMPIMIENTO DE JARILLON RIO TUNJUELO", elaborado por la empresa "INGERCIVIL SAS" para los predios con CHIP AAA0151HXAW, AAA0151HXFZ, AAA0151HXKC, AAA0151HXJZ, CUBRE la totalidad de los aspectos establecidos para la elaboración de estudios detallados de amenaza y riesgo por inundación, en el marco de lo establecido en el Decreto Nacional 1807 de 2014 (compilado por el Decreto 1077 de 2015), según las observaciones estipuladas en el presente concepto técnico."

5. Que, así mismo y de acuerdo los mapas que forman parte del Decreto 555 de 2021, los predios en referencia se encuentran en zona de amenaza BAJA por movimientos en masa.

6. Que según el artículo 284 del Decreto 555 de 2021, para la metodología de las obligaciones urbanísticas, se debe tener en cuenta la cesión o aporte de suelo para elementos de los sistemas locales y generales, la construcción y dotación de algunos de estos elementos y la destinación de porcentaje de suelo para la oferta de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritario.

7. Que de conformidad con lo indicado en el plano urbanístico que se adopta mediante el presente Acto Administrativo, el Índice de Construcción Efectivo (ICE) propuesto para el proyecto, corresponde a 0,20 (706,93 m2) del Área Neta Urbanizable (A.N.U).

8. Que según lo anterior y a la propuesta presentada, y de conformidad con lo establecido en el artículo 285 del Decreto 555 de 2021 "Calculo de la obligación de Cargas Generales en el tratamiento de Desarrollo", los proyectos en tratamiento de desarrollo deberán aportar el equivalente en suelo calculado sobre el Área Neta Urbanizable, con destino a cargas generales, con el siguiente porcentaje, de acuerdo con el índice de construcción efectivo que se concrete en los proyectos:

11001-3-26-2683 06 OCT 2026

ACTO ADMINISTRATIVO **DE**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado ***AZALEA****, identificado con nomenclatura urbana CL 82 A SUR 80 K 51, KR 80 K 82 A 25 SUR, KR 80 K 82 A 35 SUR y KR 80 K 82 A 45 SUR (actuales), localizado en la Localidad de Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

Con obligación VIS y VIP en sitio		Sin obligación VIS y VIP en sitio	
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	CARGAS GENERALES (% ANU)	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	CARGAS GENERALES (% ANU)
≤0,2	0%	≤0,2	0%
≤1,57	3%	≤1	10%
≤1,82	6%	≤1,25	13%
≤2,32	12%	≤1,75	19%
≤2,57	15%	≤2,00	22%
≤2,82	18%	≤2,25	25%

9. Que, de acuerdo con lo anterior, el proyecto no tiene obligación de cumplimiento de Carga General.

10. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 288 del Decreto 555 de 2021, el proyecto debe dar cumplimiento a la Obligación de cargas locales asociadas a parques, plazas y plazoletas, aplicables al tratamiento de desarrollo de acuerdo con el índice de construcción efectivo que se concrete en los proyectos así:

Índice de Construcción	CESIÓN POR ANU			
	Con obligación VIS y VIP en sitio		Sin obligación VIS y VIP en sitio	
	Total, Obligación en Espacio Público	% Máximo a trasladar o compensar	Total, Obligación en Espacio Público	% Máximo a trasladar o compensar
≤1	17%	0%	22%	0%
≤1,25	23%	0%	28%	0%
≤1,75	34%	0%	39%	0%
≤2,00	39%	5%	44%	5%
≤2,25	45%	11%	50%	11%
≤2,50	50%	16%	NA	NA
≤2,82	57%	22%	NA	NA

11. Que adicionalmente, en la SECCIÓN 1.21. *"CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO"* del Decreto 466 de 2024 *"Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo 05 "Manual de* Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos" del Decreto distrital 555 de 2021", establece que:

REFERENCIA: 11001-3-26-0618

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-26-2683 **DE** 06 OCT 2026

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado ***AZALEA****, identificado con nomenclatura urbana CL 82 A SUR 80 K 51, KR 80 K 82 A 25 SUR, KR 80 K 82 A 35 SUR y KR 80 K 82 A 45 SUR (actuales), localizado en la Localidad de Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

---

a. *"Condiciones generales de localización de las cesiones de espacio público para todos los tratamientos.*

   Las condiciones generales de localización son las que se encuentran especificadas en el artículo 268 del Decreto Distrital 555 de 2021.

b. *Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos".*

12. Que, según las disposiciones contenidas en el artículo 288 del Decreto 555 de 2021 y el numeral 7 del presente Acto Administrativo, el Proyecto Urbanístico denominado **AZALEA**, se le exige el cumplimiento de la cesión Obligatoria para parques, plazas y Plazoletas de la siguiente manera: 600,90 m2 equivalentes al 17% del A.N.U, con obligación VIP en sitio.

13. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 290 del Decreto 555 de 2021 el proyecto debe prever con el destino a Equipamiento Comunal Publico, correspondiente al 8% del área neta urbanizable, que para el proyecto en mención corresponde a 282,77 m2.

14. Que el Proyecto Urbanístico denominado **AZALEA,** cumple con la obligación de prever como mínimo el 20% del área útil del proyecto para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritario VIP, contemplada en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y de conformidad con el Artículo 295 del Decreto 555 de 2021, cuando se opte por el cumplimiento de la obligación en el mismo proyecto, para que se entienda cumplida la obligación, su alcance se circunscribe a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda, a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos donde se localicen tales suelos, y a la construcción de un área de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) cuyo índice de construcción mínimo corresponda a 0,8 sobre área neta urbanizable.

15. Que, de acuerdo con lo anterior, el área útil del proyecto destinada para el cumplimiento de la obligación Vivienda de Interés Prioritario (VIP) corresponde a 529,12 M2 y en el proyecto se debe prever mínimo 565,54 m2 construidos en Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), correspondientes a un índice de Construcción de 0,8 sobre el Área Neta Urbanizable.

16. Que para efectos de la disponibilidad de servicios a que se refiere el artículo 2 de la Resolución 1025 de 2021, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, los interesados presentaron copia de los siguientes oficios que contienen las disponibilidades de servicios públicos:

- Empresa de GAS NATURAL VANTI: Oficios N°CD-009258-2026 de fecha 31 de marzo de 2026, CD-009263-2026 de fecha 1 de abril de 2026, CD-009259-2026 de fecha 31 de marzo de 2026 y CD-009261-2026 de fecha 31 de marzo de 2026.
- Certificados de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica ENEL CODENSA S.A. Nos. 644833079 de fecha 5 de agosto de 2024, 647249112 de fecha 9 de agosto de 2024, 644833489 de fecha 5 de agosto de 2024 y 959752672 de fecha 27 de marzo de 2026.
- Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá. Oficios Nos. 3531003-S-2024-303423 de fecha 19 de septiembre de 2024 y 3531003-S-2026-196822 de fecha 9 de junio de 2026.

17. 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 Desarrollo.

18. Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en los folios de matrícula inmobiliaria de los mismos.

19. 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, este despacho comunicó a los vecinos colindantes de los predios sobre la iniciación del trámite de Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, mediante oficios de fecha 7 de mayo de 2026 y se realizó publicación en la página web de este Despacho el día 11 de mayo de 2026, relacionando la información entregada en las citaciones a vecinos.

20. 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 11001-3-26-0618, correspondiente a la presente solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, y aportaron fotografías de la misma con la información indicada, las cuales se anexaron al expediente el día 15 de abril y 8 de julio de 2026.

REFERENCIA: 11001-3-26-0618

11001-3-26-2683

ACTO ADMINISTRATIVO **DE** 06 OCT 2026

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado ***AZALEA****, identificado con nomenclatura urbana CL 82 A SUR 80 K 51, KR 80 K 82 A 25 SUR, KR 80 K 82 A 35 SUR y KR 80 K 82 A 45 SUR (actuales), localizado en la Localidad de Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

---

21. Que, realizado el estudio de la solicitud, este despacho consideró procedente la expedición de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado **AZALEA** a desarrollar en los predios objeto de la solicitud.

22. Que en respuesta a la solicitud presentada por este despacho para la asignación del nuevo número que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado **AZALEA** objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CU3B297/4-06.**

23. Que el Proyecto Urbanístico denominado **AZALEA**, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto 1076 de 2015 y el Decreto 1077 de 2015.

24. Que, en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el Proyecto Urbanístico denominado **AZALEA,** cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en Decreto Distrital 555 de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá" y en el Decreto 466 de 2024 Actualización del Anexo 05 Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos; así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las Licencias de Urbanización en la modalidad de desarrollo contenidas en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, por lo tanto es aceptado por esta Curadora Urbana.

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

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: APROBAR el Proyecto Urbanístico denominado **AZALEA** y licencia de Urbanización en la Modalidad de Desarrollo para los predios identificados con nomenclatura urbana CL 82 A SUR 80 K 51, KR 80 K 82 A 25 SUR, KR 80 K 82 A 35 SUR y KR 80 K 82 A 45 SUR (actuales) con Folios de Matrícula Inmobiliarias Nos 50S-40050054, 50S-40061054, 50S-40055160 y 50S-784649, CHIP AAA0151HXJZ, AAA0151HXFZ, AAA00151HXKC y AAA0151HXAW de la Localidad de Bosa, de acuerdo con lo establecido en los Planos que para todos los efectos se adoptan mediante el presente Acto Administrativo en el Artículo siguiente.

ARQ. JUANA

REFERENCIA: 11001-3-26-0618

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-26-2683 **DE** 06 OCT 2026

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado ***AZALEA****, identificado con nomenclatura urbana CL 82 A SUR 80 K 51, KR 80 K 82 A 25 SUR, KR 80 K 82 A 35 SUR y KR 80 K 82 A 45 SUR (actuales), localizado en la Localidad de Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

ARTICULO SEGUNDO: ADOPTAR el plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado **AZALEA,** distinguidos con el número **CU3B297/4-06** 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 No. H-81, a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, cuyos segundos originales reposan en el archivo de la entidad precitada.

ARTICULO TERCERO: CONCEDER a los señores SAUL BUITRAGO BUITRAGO, identificado con cédula de ciudadanía 4292159, ABELARDO GIL RUIZ, identificado con cédula de ciudadanía 6754167, SILVIA GIL RUIZ, identificada con cédula de ciudadanía 51709285, CECILIA LARRAHONDO MOLINA, identificada con cédula de ciudadanía 39631405, GUIOVANNI MARIN LOPEZ, identificado con cédula de ciudadanía 79313228, JAIME MURILLO ADEODATO, identificado con cédula de ciudadanía 4239510, titulares de los predios identificados con nomenclatura urbana CL 82 A SUR 80 K 51, KR 80 K 82 A 25 SUR, KR 80 K 82 A 35 SUR y KR 80 K 82 A 45 SUR (actuales), con Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50S-40061054, 50S-40050018, 50S-40055160 y 50S-784649, CHIP AAA0151HXJZ, AAA0151HXFZ, AAA00151HXKC y AAA0151HXAW, Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado **AZALEA.**

La presente Licencia de urbanización se expide de acuerdo con el plano que contienen el Proyecto Urbanístico y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-3-26-0618 de fecha 9 de abril de 2026.

ARTICULO CUARTO: El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo 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.

REFERENCIA: 11001-3-26-0618

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-26-2683 **DE** 06 OCT 2026

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado ***AZALEA****, identificado con nomenclatura urbana CL 82 A SUR 80 K 51, KR 80 K 82 A 25 SUR, KR 80 K 82 A 35 SUR y KR 80 K 82 A 45 SUR (actuales), localizado en la Localidad de Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

ARTICULO QUINTO: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

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

Establecer como titulares de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado **AZALEA**, a los señores SAUL BUITRAGO BUITRAGO, identificado con cédula de ciudadanía 4292159, ABELARDO GIL RUIZ, identificado con cédula de ciudadanía 6754167, SILVIA GIL RUIZ, identificada con cédula de ciudadanía 51709285, CECILIA LARRAHONDO MOLINA, identificada con cédula de ciudadanía 39631405, GUIOVANNI MARIN LOPEZ, identificado con cédula de ciudadanía 79313228, JAIME MURILLO ADEODATO, identificado con cédula de ciudadanía 4239510, titulares de los predios identificados con nomenclatura urbana CL 82 A SUR 80 K 51, KR 80 K 82 A 25 SUR, KR 80 K 82 A 35 SUR y KR 80 K 82 A 45 SUR (actuales), con Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50S-40061054, 50S-40050018, 50S-40055160 y 50S-784649, CHIP AAA0151HXJZ, AAA0151HXFZ, AAA00151HXKC y AAA0151HXAW.

URBANIZADOR RESPONSABLE.

Establecer como constructor responsable de las obras de urbanización del Proyecto Urbanístico denominado **AZALEA,** al Ingeniero Civil EDGAR IVAN AREVALO RESTREPO, identificado con cédula de ciudadanía 80.426.474 y portador de la matrícula profesional 25202-67992 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de licencia y en los documentos radicados con la misma.

ARQUITECTO DISEÑADOR.

Establecer como proyectista responsable del diseño del Proyecto Urbanístico denominado **AZALEA,** al Arquitecto ANDRES RODRIGUEZ QUINTERO, identificado con cédula de ciudadanía 79.955.016 y portador de la matrícula profesional A25172008-79955016, según información contenida en el formulario de solicitud de licencia.

ARTICULO SEXTO: La ejecución de las obras de urbanización correspondientes al Proyecto Urbanístico denominado **AZALEA,** deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4 del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-26-2683 **DE** 06 OCT 2026

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado ***AZALEA****, identificado con nomenclatura urbana CL 82 A SUR 80 K 51, KR 80 K 82 A 25 SUR, KR 80 K 82 A 35 SUR y KR 80 K 82 A 45 SUR (actuales), localizado en la Localidad de Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.

- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.

- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con las condiciones técnicas de la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano, contenidas en la Resolución No. 000015 de 2019, a través de la cual se expidió el Manual MGG/01 Manual Intervención de Urbanizadores y la Guía GU-GI-02 Documento Técnico de Intervención de Infraestructura vial y espacio público por Urbanizadores.

- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTICULO SÉPTIMO: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente acto administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información:

1. **INFORMACION DEL PREDIO:** Urbanización **AZALEA.**

	CUADRO GENERAL DE ÁREAS	M2
1	**ÁREA BRUTA**	**3.534,68**
2	**ÁREA NETA URBANIZABLE**	**3.534,68**
3	**CARGA GENERAL**	**0**
4	**CARGA LOCAL - PARQUE**	**600,90**
4.1	Cesión Parque 1	600,90
5	**CARGA LOCAL – EQUIPAMIENTO PÚBLICO**	**282,77**
5.1	Cesión Equipamiento Público	282,77
6	**CARGA LOCAL – VÍAS LOCALES**	**5,4**
6.1	Cesión Calle 82 B Sur – Vía L8	1.21
6.2	Cesión Carrera 81 – Vía L9	1,16
6.3	Cesión Carrera 80K – Vía L4	3.03

REFERENCIA: 11001-3-26-0618

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-26-2683 **DE** 06 OCT 2026

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado **AZALEA**, identificado con nomenclatura urbana CL 82 A SUR 80 K 51, KR 80 K 82 A 25 SUR, KR 80 K 82 A 35 SUR y KR 80 K 82 A 45 SUR (actuales), localizado en la Localidad de Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

7	**TOTAL ÁREAS DE CESIÓN AL DISTRITO**	**889,07**
8	**ÁREA UTIL TOTAL**	**2.645,61**
8.1	ÁREA ÚTIL VIP	529,12
8.2	ÁREA ÚTIL	2.116,49

El detalle de estas áreas, está contenido en el plano No. **CU3B297/4-06,** que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO

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

3. DE LOS CERTIFICADOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS SOBRE DISPONIBILIDAD DE PRESTACIÓN DE LOS MISMOS

- Empresa de GAS NATURAL VANTI: Oficios N°CD-009258-2026 de fecha 31 de marzo de 2026, CD-009263-2026 de fecha 1 de abril de 2026, CD-009259-2026 de fecha 31 de marzo de 2026 y CD-009261-2026 de fecha 31 de marzo de 2026.
- Certificados de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica ENEL CODENSA S.A. Nos. 644833079 de fecha 5 de agosto de 2024, 647249112 de fecha 9 de agosto de 2024, 644833489 de fecha 5 de agosto de 2024 y 959752672 de fecha 27 de marzo de 2026.
- Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá. Oficios Nos. 3531003-S-2024-303423 de fecha 19 de septiembre de 2024 y 3531003-S-2026-196822 de fecha 9 de junio de 2026.

Aparte de las consideraciones, condiciones y restricciones contenidas en los oficios citados, se debe cumplir con el Decreto 2981 de 2013, reglamentario de la Ley 142 de 1994, en todos los aspectos relacionados con la prestación de los servicios públicos, en particular con el servicio domiciliario de aseo.

4. ESTRATO SOCIO-ECONOMICO PROVISIONAL: Dos (2)

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto 291 de junio 26 de 2013, el estrato provisional que le corresponde al sector en donde se encuentra ubicado el proyecto urbanístico dos (2). 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.

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-26-2683 **DE** 06 OCT 2026

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado ***AZALEA****, identificado con nomenclatura urbana CL 82 A SUR 80 K 51, KR 80 K 82 A 25 SUR, KR 80 K 82 A 35 SUR y KR 80 K 82 A 45 SUR (actuales), localizado en la Localidad de Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

ARTICULO OCTAVO: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS. El proyecto urbanístico denominado **AZALEA,** se regirá por las normas generales y especificas contenidas en los Decretos Distritales 555 de 2021 y 466 de 2024, y aquellas que lo complementan, así:

I. ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN

ZONIFICACIÓN SEGÚN DECRETO 555 DE 2021

Los predios se encuentran en la UPL 17 Bosa en Tratamiento de Desarrollo, Área de Actividad Estructurante Receptora de Actividades Económicas.

ZONIFICACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA E INUNDACIÓN

De acuerdo con los mapas que forman parte del Decreto 555 de 2021, los predios en referencia se encuentran en zona de amenaza Alta/Media y otros de inundación por encharcamiento, en zona de amenaza Baja por avenidas torrenciales y no se encuentran en zona de amenaza de inundación por desbordamiento, se encuentra en zona Alta rompimiento de Jarillón, por lo que, de acuerdo con lo establecido en el mencionado Decreto, se presentó el estudio de amenaza y riesgo por inundaciones, y según el Concepto técnico CT-9219 de IDIGER de diciembre 6 de 2024 se definió:

"El Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático- IDIGER, luego de verificar los distintos aspectos presentados, se permite conceptuar que el estudio particular de amenaza y riesgo por Inundaciones denominado "ESTUDIO DE EVALUACIÓN DE RIESGO POR ROMPIMIENTO DE JARILLON RIO TUNJUELO", elaborado por la empresa "INGERCIVIL SAS" para los predios con CHIP AAA0151HXAW, AAA0151HXFZ, AAA0151HXKC, AAA0151HXJZ, CUBRE la totalidad de los aspectos establecidos para la elaboración de estudios detallados de amenaza y riesgo por inundación, en el marco de lo establecido en el Decreto Nacional 1807 de 2014 (compilado por el Decreto 1077 de 2015), según las observaciones estipuladas en el presente concepto técnico."

De acuerdo los mapas que forma parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza BAJA por movimientos en masa.

REFERENCIA: 11001-3-26-0618

11001-3-26-2683 06 OCT 2026

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado ***AZALEA****, identificado con nomenclatura urbana CL 82 A SUR 80 K 51, KR 80 K 82 A 25 SUR, KR 80 K 82 A 35 SUR y KR 80 K 82 A 45 SUR (actuales), localizado en la Localidad de Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

1. Localización de las zonas de cesión para parques y equipamientos.

El proyecto Urbanístico prevé una Zona de Cesión Obligatoria para Parque (carga local), identificada como Cesión para Parque 1 con un área de 600,90 m2, correspondientes al 17% del Área Neta Urbanizable.

Así mismo, se genera un globo de Cesión para Equipamiento Comunal Publico, con un área de 282,77 m2 correspondientes al 8% del Área Neta Urbanizable.

Las áreas de cesión generadas por el proceso de urbanización del Proyecto Urbanístico denominado, se encuentran delimitadas, deslindadas, amojonadas y acotadas, siguiendo las normas contenidas en el presente Acto Administrativo según el plano número **CU3B297/4-06** y una vez ejecutado el proyecto, construida, dotada y entregada al Distrito Capital, por el urbanizador responsable, formará parte del Sistema de Espacio Público construido de la ciudad.

2. Normas para Parque, Plazas y Plazoletas (Cargas Locales).

La responsabilidad del diseño, construcción y dotación será del titular de la licencia y del urbanizador responsable. En cumplimiento de lo anterior, el diseño del área correspondiente a los parques recreativos del Proyecto Urbanístico denominado **AZALEA**, deberá ser coordinado de acuerdo con los lineamientos y especificaciones que determine el Departamento de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD), se debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los Artículos 121 al 132 de la Sección 1, Subcapítulo 1 del Capítulo 4 del Decreto Distrital 555 de 2021, así como en las disposiciones contenidas en el Decreto 072 de *"Por el cual se reglamentan las disposiciones sobre espacio público del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones"*.

Adicionalmente, el proyecto cumple con las condiciones establecidas en la tabla del literal b de la sección 1.21, del Anexo 5 del Decreto 466 de 2024.

3. Normas aplicables a las cesiones públicas destinadas a equipamiento comunal.

De conformidad con el literal a, numeral 2 del Artículo 176 del Decreto Distrital 555 de 2021, para los equipamientos nuevos la edificabilidad y volumetría se desarrollará en los siguientes términos:

ARQ. JUANA

"... ii) Para los equipamientos que se localicen en zona de tratamientos de Renovación Urbana, Conservación o Desarrollo, la edificabilidad será la determinada por las normas del tratamiento respectivo".

III. SISTEMA VIAL

Las vías de carácter local que hacen parte del Proyecto Urbanístico denominado **AZALEA,** distinguido con el plano No **CU3B297/4-06,** que se aprueba y adopta mediante el presente Acto Administrativo, de conformidad con lo establecido en los oficios Nos. 2023-1118871, 2024-131211, 2024-131336 y 2023-548680, expedidos por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y las disposiciones contenidas en el Artículo 155 del Decreto 555 de 2021.

ACCESOS Y SALIDAS VEHICULARES DE LOS ESTACIONAMIENTOS[1].

Los accesos y salidas vehiculares de estacionamientos están sujetos a la siguiente regulación:

A. Localización de accesos y salidas vehiculares respecto del espacio público

Los accesos y salidas vehiculares de estacionamientos están sujetos a la siguiente regulación: Deben plantearse desde la vía con circulación vehicular de menor dimensión de ancho mínimo, de acuerdo con los tipos de calle establecidos en el artículo 155 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Los accesos y salidas vehiculares deben localizarse a más de quince (15,00) metros de la intersección, medida desde la finalización del radio del sardinel de las intersecciones viales. Ahora bien, si el frente de predio no permite el cumplimiento de esta medida, se deberá localizar el acceso a la mayor distancia posible de las intersecciones. (Ver ilustración 19).

En predios frente a vías de la malla vial arterial, el acceso y/o salida vehicular, se debe plantear en virtud del siguiente orden jerárquico:

Opción 1 Por vía vehicular de la malla vial local o intermedia, existente o proyectada.
Opción 2 De no ser posible el cumplimiento de la opción anterior, el acceso se puede plantear en forma directa desde la vía arterial.

[1] Anexo No. 5 *"Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanístico Reglamentado por el Decreto 466 de 2024"*.

En predios con frente a vías de la malla vial local, existentes o proyectadas, los accesos y/o salidas de estacionamientos se regulan así:

Características del proyecto	**Cupos de estacionamiento de vehículos motorizados proyectados**	
	Hasta 50 unidades	**Más de 50 unidades**
Proyecto con frente solo a un (1) costado de manzana	Se permite un único acceso vehicular que cumplirá ambas condiciones de acceso y salida.	Se exige el acceso y salida vehicular separados.

B. Dimensionamiento de accesos y salidas vehiculares

El ancho mínimo del acceso o salida a los espacios destinados para estacionamiento de vehículos al interior de los predios es de 2,50 metros para usos residenciales y de 3,00 metros para usos no residenciales.

En los proyectos en los cuales se planteen más de 500 cupos de estacionamiento para vehículos motorizados, se deben plantear accesos y salidas de forma independiente, con carriles de ancho mínimo de 5,00 metros.

C. Características de los accesos y salidas vehiculares

- Deben garantizar la continuidad para el libre tránsito de los peatones desde el espacio público hasta los accesos peatonales de las edificaciones, cumpliendo con las normas que permitan la movilidad y accesibilidad para personas en condición de discapacidad.

- Pueden compartir acceso y circulación con las bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, garantizando condiciones seguras para el ingreso y salida de estos medios de transporte. Cuando se planteen más de 50 cupos para el parqueo de bicicletas, se deberán delimitar los flujos con demarcación o segregación física, con una dimensión igual o mayor a 1,25 metros.

- Para predios con frente igual o superior a 8,00 metros, la dimensión de los accesos y salidas vehiculares no debe superar el 50% de la fachada, y se debe garantizar que el acceso peatonal sea independiente a éstos.

11001-3-26-2683 06 OCT 2026

ACTO ADMINISTRATIVO DE

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado ***AZALEA****, identificado con nomenclatura urbana CL 82 A SUR 80 K 51, KR 80 K 82 A 25 SUR, KR 80 K 82 A 35 SUR y KR 80 K 82 A 45 SUR (actuales), localizado en la Localidad de Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

- Se permite compartir la circulación para bicicletas u otros vehículos de micro movilidad con las circulaciones peatonales, siempre y cuando se garantice una dimensión igual o mayor a 1,25 metros libres adicionales a los mínimos exigidos para la circulación peatonal, y que su acceso sea independiente al de los demás medios de transporte.

- Los accesos y salidas vehiculares, pueden efectuarse mediante rampas y sistemas elevadores de vehículos (ascensores y similares). La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén deberá localizarse en la Franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de circulación peatonal sea constante, de acuerdo con los parámetros determinados en el Manual de Espacio Público adoptado mediante el Decreto Distrital 263 de 2023, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

IV. NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS.

1. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS[2]

1.1 Obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.

De conformidad con lo indicado en el plano urbanístico que se adopta mediante el presente Acto Administrativo, el Índice de Construcción Efectivo (ICE) propuesto para el proyecto, corresponde a **0,20** (706,93 m2) del Área Neta Urbanizable (A.N.U), por lo anterior y a la propuesta presentada, y de conformidad con lo establecido en el artículo 285 del Decreto 555 de 2021 "Calculo de la obligación de Cargas Generales en el tratamiento de Desarrollo", los proyectos en tratamiento de desarrollo deberán aportar el equivalente en suelo calculado sobre el Área Neta Urbanizable, con destino a cargas generales, con el siguiente porcentaje, de acuerdo con el índice de construcción efectivo que se concrete en los proyectos:

[2] Son un mecanismo que tiene como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones de edificabilidad y las necesidades de soportes urbanos representados en suelo o su equivalencia en área construida o en pagos compensatorios, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el Decreto 555 de 2021 y en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. (Artículo 265 del Decreto 555 de 2021).

REFERENCIA: 11001-3-26-0618

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-26-2683 **DE** 06 OCT 2026

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado ***AZALEA****, identificado con nomenclatura urbana CL 82 A SUR 80 K 51, KR 80 K 82 A 25 SUR, KR 80 K 82 A 35 SUR y KR 80 K 82 A 45 SUR (actuales), localizado en la Localidad de Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

Con obligación VIS y VIP en sitio		Sin obligación VIS y VIP en sitio	
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	CARGAS GENERALES (% ANU)	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	CARGAS GENERALES (% ANU)
≤0,2	0%	≤0,2	0%
≤1,57	3%	≤1	10%
≤1,82	6%	≤1,25	13%
≤2,32	12%	≤1,75	19%
≤2,57	15%	≤2,00	22%
≤2,82	18%	≤2,25	25%

De acuerdo con lo anterior, el proyecto no tiene obligación de cumplimiento de Carga General.

1.2 Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.

Obligación VIP	20% del suelo útil del proyecto urbanístico

El Proyecto Urbanístico denominado **AZALEA,** cumple con la obligación de prever como mínimo el 20% del área útil del proyecto para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritario VIP, contemplada en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y de conformidad con el Artículo 295 del Decreto 555 de 2021, cuando se opte por el cumplimiento de la obligación en el mismo proyecto, para que se entienda cumplida la obligación, su alcance se circunscribe a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda, a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos donde se localicen tales suelos, y a la construcción de un área de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) cuyo índice de construcción mínimo corresponda a 0,8 sobre área neta urbanizable.

De acuerdo con lo anterior, área útil del proyecto corresponde a 529,12 M2 para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y en el proyecto se debe prever mínimo 565,54 m2 construidos en Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), correspondientes a un índice de Construcción de 0,8 sobre el Área Neta Urbanizable.

Notas.

- Para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Social y Prioritario a que se refiere, el área mínima habitable de dichas unidades será de 42 metros cuadrados (m2).

- En las licencias de construcción se deberá indicar el área total construida en VIP, el número de viviendas y su área.

2. USOS DEL SUELO PERMITIDOS

Los usos del suelo permitidos para el **ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE**, se establecen en función de rangos de tamaño del área construida en el uso y sus condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos (Articulo 248 – Decreto 555 de 2021), acciones de mitigación de impactos ambientales (Articulo 245 – Decreto 555 de 2021) y acciones de mitigación de impactos de movilidad (Articulo 250 – Decreto 555 de 2021).

En relación con el uso propuesto **RESIDENCIAL** el artículo 243, Decreto 555 de 2021 *"Usos permitidos por área de actividad"*, se debe cumplir con las condiciones y acciones de mitigación asociadas al uso, en los siguientes términos:

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRCUTURANTE
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR	C 25
		MA1 MA8
	MULTIFAMILIAR	C 1, 25 MU2 MU3
	COLECTIVA - HABITACIONALES CON SERVICIOS (VER DECRETO 122 DE 2023)	MA1 MA8

Convenciones:
C: Uso Complementario 1, 2, 3, 4...: Condiciones. MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes. MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes.

CONDICIONES:	
1	Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta

	condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".
25	En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil. En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.

ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES: **TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 y MA8.**

No	ACCIÓN DE MITIGACIÓN	CONDICIONES TÉCNICAS
MA1	**Control del ruido**	Todos los espacios donde se desarrollen usos del suelo, deberán cumplir con los estándares de ruido máximos permitidos, de acuerdo a la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya.
MA8	**Áreas de Amortiguamiento**	Todos los usos que colinden con EEP, deberán localizar prioritariamente las cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público colindante a la EEP, y desarrollar estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen impactos como emisiones atmosféricas por fuentes fijas y ruido, y el impacto por contaminación lumínica cuando colinden con humedales.

ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANISTICOS: **TIPO DE MITIGACIÓN URBANISTICA MU2 y MU3.**

No	ACCIÓN DE MITIGACIÓN	CONDICIONES TÉCNICAS
		CONDICIÓN FÍSICA
MU2	**Andenes.** Adecuación y/o rehabilitación y/o construcción de andenes sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales, garantizando la	**Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas:** Estas intervenciones deberán cumplir con lo establecido por el manual del espacio público para la movilidad descrito en el sistema de movilidad y cumplir con las condiciones y procesos descritos en el sistema de espacio público peatonal y para el encuentro, en lo referente a las licencias de intervención del espacio público.

	fluidez, protección y continuidad de la movilidad activa (peatones y ciclo usuarios).	**Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas**: Estas intervenciones deberán garantizar la continuidad y conectividad entre los accesos de la construcción y/o espacio que desarrolla el uso y los elementos de la estructura funcional y del cuidado de la ciudad como parques, estaciones de transporte, equipamientos, comercios y servicios. El desarrollo de estos andenes deberá ser únicamente sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales.
MU3	**Operación completa al interior.** Destinación de áreas operativas y funcionales para cargue y descargue, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular, con operación completa al interior de la edificación o espacio que desarrolla el uso, que no obstruya la función del espacio público.	**CONDICIÓN FÍSICA**
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: En todo caso, durante el tiempo de operación del proyecto se debe garantizar el buen estado de las vías circundantes del predio, sin perjuicio de lo que determine el estudio de movilidad.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: La maniobra de los vehículos se deberá realizar dentro del predio, sin generar colas sobre el espacio público y/o vías públicas.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: Los puntos de control de acceso y la capacidad de colas de vehículos que ingresan al estacionamiento de los espacios y/o edificaciones que desarrollan el uso, deben ubicarse al interior del predio.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: No se permite en ningún caso generar bahías de estacionamiento anexas a la vía pública.
		Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: Cuando el Estudio de movilidad lo contemple, se podrán aprobar soluciones de movilidad planteando la utilización del espacio público a través de túneles, vías deprimidas, entre otras. En estos casos, se deberá obtener la correspondiente licencia de

11001-3-26-2683 06 OCT 2026

ACTO ADMINISTRATIVO DE

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado **AZALEA**, identificado con nomenclatura urbana CL 82 A SUR 80 K 51, KR 80 K 82 A 25 SUR, KR 80 K 82 A 35 SUR y KR 80 K 82 A 45 SUR (actuales), localizado en la Localidad de Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

		intervención y ocupación del espacio público o celebrar el convenio correspondiente con la autoridad administradora del espacio público. En todo caso la circulación peatonal predominará y deberá tener prelación.

2.1 OBLIGACIONES PARA GENERAR CONDICIONES DE SEGURIDAD Y RELACIONES DIRECTAS DE LAS FACHADAS CON EL ESPACIO PÚBLICO.

Se deberán proponer usos activos en los primeros pisos de las edificaciones las cuales se regirán por las disposiciones que se señalan a continuación:

1. Sobre vías de la malla vial arterial como mínimo en el 50% de la fachada del primer piso o del piso localizado en el mismo nivel del andén de cada edificación propuesta se debe destinar a: i) equipamiento comunal privado, vivienda productiva y usos de comercio y servicios y/o usos dotacionales cuando la edificación se encuentre sobre los corredores de Metro, la red de corredores de transporte público masivo y/o la red férrea de integración regional; ii) cuando la edificación se encuentre sobre las demás vías de la malla vial arterial, se destinará a cualquiera de los usos permitidos. El área restante de fachada podrá ser destinada a equipamiento comunal privado incluyendo los accesos a la edificación.

2. Se deben proponer el equipamiento comunal privado, usos comerciales y de servicios y/o usos dotacionales o vivienda productiva como mínimo en un 30% de la fachada del primer piso o del piso localizado en el mismo nivel del espacio público.

3.Las zonas de cesión para espacio público peatonal y para el encuentro deberán localizarse de forma prioritaria contiguas a los accesos al proyecto y colindantes con el equipamiento comunal privado, usos comerciales y de servicios y/o usos dotacionales o vivienda productiva de los primeros pisos.

4. Para predios con dos o más fachadas sobre espacios públicos diferentes, aplica lo siguiente:

a) Cuando las vías sean de diferente clasificación según la jerarquía y la sección vial, los usos de comercio y servicios y/o uso dotacional se deben proponer sobre la vía de mayor jerarquía y sección vial; en caso de plantearse en la esquina de la edificación, debe destinarse como mínimo el 30% del primer piso de una fachada a usos de comercio y servicios y/o uso dotacional, y en las demás fachadas como mínimo 6 metros sobre fachada deben ser destinados a estos usos. El acceso peatonal a estos usos se debe plantear sobre la vía de mayor clasificación.

b) Cuando las vías sean de la misma clasificación según la jerarquía y sección vial, se permite proponer los usos de comercio y servicios y/o uso dotacional sobre cualquier vía, y en caso de plantearse en la esquina de la edificación se debe destinar como mínimo el 30% del primer piso de una fachada a estos usos, y en la otra fachada, como mínimo 6 metros sobre fachada deben ser destinados a estos usos.

c) Cuando el predio colinde con vía vehicular y espacio público de carácter peatonal, los usos de comercio y servicios y/o uso dotacional se deben plantear en la esquina de la edificación sobre ambos espacios públicos y el acceso peatonal se puede plantear sobre cualquiera de las dos fachadas. En este escenario, se debe destinar a usos de comercio y servicios y/o uso dotacional el 30% del primer piso de al menos una fachada y en la otra se debe garantizar como mínimo 6 metros sobre fachada de estos usos.

3. ÁREA MÍNIMA PARA LA CONFIGURACIÓN ARQUITECTÓNICA Y ESPACIAL DE LA UNIDAD DE VIVIENDA.

El área mínima habitable para vivienda será la siguiente:

Tipo de vivienda	Área mínima habitable	Configuración y espacios mínimos	Estándar de metros cuadrados por habitación
Vivienda VIP y VIS. Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar NO VIS - VIP	36 metros cuadrados (m2)	Cocina, baño, dos cuartos de habitación, zona multifuncional para la reunión social, el trabajo y la actividad física	18 m2

- Cuando se generen unidades de vivienda que desarrollen un número distinto de cuartos de habitación a los definidos en este artículo, el área de la vivienda deberá ser la resultante de multiplicar el número de cuartos por el estándar de metros cuadrados de habitación definidos en cuadro anterior, sin que ésta sea menor al área mínima habitable por tipo de vivienda.

- Adicionalmente se debe tener en cuenta lo reglamentado en el Decreto Distrital 122 de 2023 para el uso de vivienda colectiva.

REFERENCIA: 11001-3-26-0618

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-26-2683 **DE** 06 OCT 2026

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado **AZALEA**, identificado con nomenclatura urbana CL 82 A SUR 80 K 51, KR 80 K 82 A 25 SUR, KR 80 K 82 A 35 SUR y KR 80 K 82 A 45 SUR (actuales), localizado en la Localidad de Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

---

4. ÍNDICE DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN:

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Resultante de la correcta aplicación de aislamientos y retrocesos.

INDICE BASE: Se genera para proyectos que no superen el índice de construcción base de 0.2.

INDICE EFECTIVO MÁXIMO: Para los predios en Tratamiento de Desarrollo aplica según el Rango de edificabilidad, para el caso:

RANGO DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD MÁXIMA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE		NÚMERO MÁXIMO DE PISOS	
	Con obligación VIS y VIP en sitio	Sin obligación VIS y VIP en sitio	Con obligación VIS y VIP en sitio	Sin obligación VIS y VIP en sitio
RANGO 2	2,57	2,00	Resultante	

Sin embargo, para el caso de la del Proyecto Urbanístico denominado **AZALEA,** el índice de construcción autorizado corresponde al base de **0.2**, para su aumento se deberá solicitar la respectiva modificación de la licencia de urbanización cumpliendo con la reglamentación vigente.

Notas.

- **Índice de Construcción Efectivo:** Es el factor numérico resultante de dividir el área construida que concreta el proyecto urbanístico o arquitectónico en las licencias urbanísticas o en el acto administrativo de reconocimiento, sobre el área de terreno o el área neta urbanizable, según el tratamiento urbanístico.

- **Área Construida para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad.** Para efectos del cálculo del índice de construcción efectivo y de las obligaciones urbanísticas correspondientes a cesiones de suelo o compensaciones, de equipamiento comunal privado y de área en productos inmobiliarios VIS y VIP, el área construida es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables,

puntos fijos, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y el área de equipamiento comunal privado ubicada en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en semisótanos y sótanos.

5. ALTURA

5.1 ALTURA MÁXIMA EN METROS:

De acuerdo con lo definido por el Decreto Distrital 555 de 2021 la altura en metros permitida para el predio es de 150 mts (Sectorización de obstáculos por altura del espacio aéreo de Bogotá Aeropuerto Internacional El Dorado y Aeropuerto Guaymaral).

La altura máxima de las edificaciones está sujeta a la aplicación de las normas de ocupación, cumplimiento de obligaciones urbanísticas, los empates, aislamientos y retrocesos exigidos y las demás normas relacionadas con el aprovechamiento de los predios en edificabilidad.

5.2 ALTURA ALTURAS POR PISO:

A continuación, se definen las alturas mínimas y máximas libres por piso, expresadas en metros:

Uso o área	Altura mínima libre por piso en metros	Altura máxima libre por piso en metros
Residencial	2,30	3,80
Comercio y Servicios	2,30	4.20
Dotacional	2,30	La requerida para el uso
Industrial	2,30	La requerida para el uso
Áreas de estacionamientos en todos los usos	2,30	4,20

Toda placa cuenta como piso, con las siguientes excepciones:

- 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 contabilizan como piso.

- No se contabilizan dentro de la altura máxima de las edificaciones los siguientes elementos: ductos, chimeneas, remates de cubiertas, puntos fijos, cerramientos, tanques, equipos técnicos, sobre-recorridos de ascensores, hall de cubierta. Cualquier otro elemento adicional no señalado en este párrafo, se contabiliza como piso dentro de la altura máxima.
- Con excepción de lo dispuesto para terrenos inclinados, en todos los puntos de corte sobre la línea de inclinación del terreno, la edificación está limitada por la altura máxima permitida.
- La altura de la edificación corresponde a la distancia vertical medida desde el punto de cruce del paramento propuesto con la línea de inclinación del terreno, hasta la parte superior de la placa de cubierta o último piso de la edificación.

Otros elementos de regulación:

- La altura mínima y máxima libre por piso en metros, corresponde a la medida entre placas.
- La altura mínima libre por piso en metros aplica para nuevas edificaciones.
- Cuando el proyecto supere la altura máxima libre por piso, señalada en la tabla anterior, cada 3,80 m o 4,20 m adicional (según el caso), o fracción de estas dimensiones, se contabilizarán como piso adicional.
- Con excepción de lo dispuesto para otras actuaciones en edificaciones (SECCIÓN 1.27. APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS EN FUNCIÓN DE ACTUACIONES EN EDIFICACIONES – Anexo 5), en los proyectos en los que se plantea mezcla de usos en un mismo piso o nivel, son aplicables las alturas por piso del uso cuyas normas plantean mayores dimensiones.

6. ANTEJARDINES

Exigencia de antejardines.

En tratamiento de Desarrollo no se exigen antejardines, salvo en aplicación de las normas de empates de antejardines previstas en el anexo 5 del Decreto 555 de 2021.

7. AISLAMIENTOS

7.1 Exigencia y dimensión de aislamientos contra predios vecinos

- Se exige a partir del nivel de terreno o de empate con las edificaciones colindantes superiores a tres (3) pisos.
- La dimensión mínima deberá ser de un tercio (1/3) de la altura del edificio. En ningún caso podrá ser inferior a cuatro (4.00) metros.
- Se permite el empate volumétrico con edificaciones colindantes existentes superiores a tres (3) pisos.

7.2 Dimensión de aislamientos entre edificaciones

- La dimensión mínima del aislamiento mínimo entre edificaciones corresponde a 1/3 de la altura promedio en metros de las edificaciones que se aíslan. No se permite aislamiento entre edificaciones con dimensión inferior a 6.00 mts.
- Aplica a edificaciones asiladas entre sí en un mismo proyecto, en uno o varios lotes.
- Se exige a partir del nivel en que se proyectan las edificaciones aisladas.
- En edificaciones cuya dimensión de aislamiento entre edificaciones supere 6.00 mts, se permiten avances de fachada en 0.50 metros. Estos avances podrán utilizar hasta el 30% del área de la fachada sobre el aislamiento entre edificaciones.
- La proyección de estos avances sobre otros niveles de la edificación no cuenta como área construida.

8. RETROCESOS DE FACHADA CONTRA ESPACIO PÚBLICO

Exigencia y dimensiones de retrocesos de fachada contra espacio público

La altura de las edificaciones, en su plano de fachada frente a espacio público, se regula así:

Distancia entre el paramento de construcción propuesto y el lindero del predio separado por espacio público	Altura límite de fachada
Menor o igual a 30 metros	2 veces la distancia entre el paramento de construcción propuesto y el lindero del predio separado por espacio público.
Mayor a 30 metros	No aplica

A partir de la altura límite de fachada, se exige un único retroceso con dimensión mínima de 1/5 de la altura restante para alcanzar la altura máxima de la edificación. No se permite retroceso con dimensión inferior a cuatro (4,00) metros. Una vez calculadas la altura límite de fachada y el retroceso correspondiente a la altura adicional que alcance la edificación, la dimensión de dicho retroceso podrá plantearse desde cualquier nivel inferior de la edificación.

En los proyectos con más de una fachada frente a espacio público, se aplica la regulación aquí prevista a cada fachada, en función de la distancia.

9. PATIOS

Exigencia de patios

En el uso residencial, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio tales como lavanderías, estudios, closets, vestíbulos, pasillos, circulaciones, y similares; podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de patios.

El patio se exige a partir del nivel en donde se plantea el uso residencial, a efectos de garantizar condiciones de iluminación y ventilación.

Dimensionamiento de patios

La dimensión mínima del lado del patio se contabiliza desde el nivel a partir del cual se plantea uso residencial. Para el tratamiento de Mejoramiento Integral, las dimensiones del patio deben permitir localizar en su interior un cuadrado, cuyo lado corresponde a 1/3 de la mayor altura de las edificaciones que enmarcan el patio. El lado mínimo no podrá ser inferior a tres (3,00) metros.

10. CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

Todos los espacios del uso residencial deben ventilarse e iluminarse naturalmente a través de fachadas hacia el exterior, aislamientos o patios. Cuando esta ventilación no sea posible en baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio tales como lavanderías, estudios, closets, vestíbulos, pasillos, circulaciones, y similares, se puede plantear ventilación por ductos, cumpliendo los requisitos técnicos establecidos por las normas técnicas, las empresas de servicios públicos domiciliarios y con lo establecido en el Decreto 555 de 2021 y sus anexos.

11. VOLADIZOS

Aplicación de voladizos

- Se permite voladizo en función del perfil vial.
- Se permite voladizo en pisos diferentes del primero.
- Se permite voladizo sobre áreas existentes de control ambiental de la malla vial arterial, ejecutadas y entregadas al Distrito Capital.
- No se permite la proyección de voladizo sobre cesiones públicas para parques y equipamientos, ni elementos de la Estructura Ecológica Principal.

Dimensionamiento máximo de voladizos

Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente	Predios con antejardín, otras APAUP, o control ambiental existente	Predios sin antejardín
Mayor a 15,00 y hasta 22,00 metros	1,00 metro	0.60 metros
Mayor a 22,00 y malla vial arterial	1,50 metros	

Empates de voladizos

En predios que colinden lateralmente con predios en los que, a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, existan edificaciones de tres (3) o más pisos, con voladizo diferente al reglamentario, se permite prever empate volumétrico con la altura y dimensión del voladizo existente, en una longitud horizontal de fachada no mayor a tres (3,00) metros, a partir de la cual se permite el voladizo reglamentario.

Manejo de voladizos

Las fachadas y culatas que se puedan generar en aplicación de las normas de voladizos, están sujetas a las directrices para el manejo de espacios privados afectos al uso público, establecidas en el artículo 128 del Decreto Distrital 555 de 2021, o normas que lo modifiquen o sustituyan.

12. CUBIERTAS

Las áreas de cubierta, así como las terrazas generadas por retrocesos y aislamientos, presentan la siguiente regulación:

- Se permite su aprovechamiento para agricultura urbana, elementos que favorezcan la captura y almacenamiento de aguas lluvias, jardines, cubiertas verdes, terrazas, zonas de descanso, equipamiento comunal privado con destinación a zonas verdes y/o recreativas.
- Se permite localizar el hall de cubierta.

13. RAMPAS PEATONALES Y ESCALERAS

Las rampas peatonales y escaleras, presentan la siguiente regulación:

Terreno	Sectores con antejardín y APAUP	Sectores sin antejardín
Plano	Se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario, a excepción de las rampas que se proyecten para brindar acceso para personas en condición de discapacidad, que se pueden localizar desde el lindero del predio.	Se permiten rampas y/o escaleras al interior del paramento de construcción reglamentario.

Las rampas previstas para el cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas en condición de discapacidad, pueden plantearse como parte del acceso a la edificación.

Las rampas y escaleras deberán ser objeto de cumplimiento de las normas Técnicas Colombianas respectivas, así como las normas NSR correspondientes.

14. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se permiten sótanos y semisótanos.

Los sótanos y semisótanos cuentan con la siguiente regulación:

6.1.1 SÓTANOS	6.1.2 SEMISÓTANOS
La placa superior del sótano no puede sobresalir del nivel del terreno.	La placa superior del semisótano puede sobresalir hasta 1,50 metros del nivel del terreno.
Se permite bajo antejardines y APAUP, siempre y cuando se puedan garantizar las acciones de renaturalización y reverdecimiento y la incorporación de las coberturas verdes establecidas en el POT para dichas áreas, sujeto a las condiciones contenidas en los artículos 128 literal b y 154 del Decreto Distrital 555 de 2021.	Se permite bajo antejardines y APAUP en zonas en donde se permitan antejardines en nivel diferente del andén, siempre y cuando se puedan garantizar las acciones de renaturalización y reverdecimiento y la incorporación de las coberturas verdes establecidas en el POT para dichas áreas.
Los antejardines en los cuales se aprueben sótanos o semisótanos privados, quedan excluidos de la posibilidad de ser cedidos como espacio público. Se pueden destinar para estacionamientos, depósitos, cuartos de basura, cuartos de máquinas, áreas de equipamiento comunal privado y otros espacios necesarios para el mantenimiento de la edificación.	

15. CERRAMIENTOS

Cerramiento de antejardines

De conformidad con los artículos 122 numeral 1 literal f, 128 literal b numeral 1, 146 parágrafo 5, y 154 numeral 6, del Decreto 555 de 2021, no se permite el cerramiento de antejardines. Aplican las siguientes excepciones:

- Se permite mantener el cerramiento de antejardines, en licencias aprobadas con normas anteriores a la expedición del Decreto Distrital 555 de 2021.
- Cerramientos provisionales de construcción o para plantas móviles o de producción de concreto en obra. (Ver artículo 253 del Decreto Distrital 555 de 2021).

Cerramientos contra zonas verdes y entre zonas libres comunales privadas y espacio público

Sin perjuicio de las normas aplicables a los antejardines y demás áreas privadas afectas al uso público, se permiten cerramientos con altura máxima de 3,00 metros, con elementos que garanticen como mínimo el 90% de transparencia.

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-26-2683 **DE** 06 OCT 2026

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado **AZALEA**, identificado con nomenclatura urbana CL 82 A SUR 80 K 51, KR 80 K 82 A 25 SUR, KR 80 K 82 A 35 SUR y KR 80 K 82 A 45 SUR (actuales), localizado en la Localidad de Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

Cerramientos contra predios colindantes
Los cerramientos contra predios colindantes presentan la siguiente regulación:

En predios no construidos, se permite el cerramiento con altura máxima de 3,00 metros sin obligación de transparencia. En este cerramiento no se incluye el área de antejardín reglamentario.

En áreas de aislamientos laterales se permite el cerramiento con una altura máxima de 2,50 metros a partir del nivel del aislamiento, sin obligación de transparencia.

En áreas de aislamiento posterior, se permite el cerramiento con altura máxima de 3,50 metros sin obligación de transparencia, salvo que se trate de colindancia contra zonas verdes.

Cerramientos en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, predios vecinos, vías, parques y/o espacio público

En áreas de cubiertas, así como en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, predios vecinos, vías, parques y/o espacio público, se permite el cerramiento con una altura máxima de 1,80 metros, con elementos que garanticen como mínimo el 50% de transparencia. Esta transparencia no es obligatoria cuando se deba garantizar que no se generen servidumbres de vista a menos de tres (3,00) metros.

Estos cerramientos no cuentan dentro de la altura máxima de las edificaciones, pero sí dentro de las limitantes generales de altura.

Cerramientos temporales

La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas. Se permite el cerramiento temporal con altura máxima de 2,50 metros sin obligación de transparencia. En este cerramiento se puede incluir el área de antejardín reglamentario.

16. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

Elementos del Equipamiento Comunal Privado ECP

Áreas que se pueden contabilizar como ECP	Áreas que no se pueden contabilizar como ECP
• Antejardines • Zonas verdes • Plazoletas • Áreas de disfrute para la comunidad • Áreas de acondicionamiento físico • Salones comunales • Áreas de estar • Áreas de administración y porterías • Baños públicos o comunales • Depósitos de uso común • El porcentaje restante de destinación de ECP puede corresponder, además de las áreas contabilizables como ECP, a estacionamientos para: bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, vehículos para personas en condición de discapacidad, y vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, así como sus áreas de maniobra.	• Áreas de estacionamientos y circulación vehicular • Cuartos de bombas o de mantenimiento • Subestaciones eléctricas • Cuartos de acopio • Shut de basuras • Depósitos privados • Áreas de circulación para acceder a las unidades privadas

Exigencia de equipamiento comunal privado

Los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda que compartan áreas comunes, y los proyectos destinados a usos diferentes al residencial con más de 800 m2 de área construida en el uso, deberán prever equipamiento comunal privado, de acuerdo con las áreas definidas a continuación.

Exigencia mínima de ECP	
	Tratamientos de Desarrollo
Proyectos de vivienda VIS o VIP	• Hasta 150 viviendas por hectárea neta urbanizable: 6,00 m2 por cada unidad de vivienda. • Más de 150 viviendas por hectárea neta urbanizable: 8,50 m2 por cada unidad de vivienda, aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.
Proyectos de vivienda no VIS ni VIP	15 m2 por cada 80 m2 de área construida en el uso.

REFERENCIA: 11001-3-26-0618

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-26-2683 **DE** 06 OCT 2026

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado **AZALEA**, identificado con nomenclatura urbana CL 82 A SUR 80 K 51, KR 80 K 82 A 25 SUR, KR 80 K 82 A 35 SUR y KR 80 K 82 A 45 SUR (actuales), localizado en la Localidad de Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

Usos diferentes al Residencial	10 m2 por cada 120 m2 de área construida en el uso.
1. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.	
2. Cuando se plantean usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo de ECP se debe realizar sobre el área construida en el uso para cada uno de los usos planteados.	
3. En proyectos de uso residencial en las categorías de Vivienda Colectiva y Soluciones Habitacionales con Servicios de cinco (5) o más unidades, que compartan áreas comunes, se exige equipamiento comunal privado, según las disposiciones del Decreto Distrital 122 de 2023, y las normas que lo adicionen, modifiquen o complementen.	
4. No se exigirá equipamiento comunal privado a los inmuebles con niveles de intervención 1, 2 y 3, regulados por las normas del tratamiento de Conservación, según lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 559 del Decreto Distrital 555 de 2021.	
5. Cuando se trate del reúso parcial o total de edificaciones existentes para proyectos de vivienda no se exigirá equipamiento comunal privado adicional. (Ver artículo 271 del Decreto Distrital 555 de 2021).	

Destinación del equipamiento comunal privado

Porcentaje mínimo del área de ECP exigida	Destinación del ECP
40%	Zonas verdes y recreativas en áreas libres
20%	Servicios comunales en áreas construidas
Restante	Puede corresponder, además de las destinaciones anteriores, a estacionamientos para bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, vehículos para personas en condición de discapacidad, y vehículos eléctricos y/o cero emisiones, así como sus áreas de maniobra.

17. NORMAS COMUNES SOBRE ESTACIONAMIENTOS

Normas para estacionamientos asociados a los usos urbanos

Los estacionamientos en el área urbana de la ciudad deben responder a las necesidades de movilidad sostenible del Distrito Capital y contribuir a consolidar dinámicas que privilegien los desplazamientos peatonales, en vehículos de micro movilidad y en transporte público.

11001-3-26-2683 DE 06 OCT 2026

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado ***AZALEA****, identificado con nomenclatura urbana CL 82 A SUR 80 K 51, KR 80 K 82 A 25 SUR, KR 80 K 82 A 35 SUR y KR 80 K 82 A 45 SUR (actuales), localizado en la Localidad de Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

La provisión de estacionamientos para vehículos motorizados particulares que incluye cupos para motocicletas, se define a partir de las áreas de actividad y deben atender los porcentajes mínimos y máximos establecidos en la siguiente tabla de acuerdo con el subsector donde se localicen. El porcentaje de área destinada a estacionamientos incluye únicamente zonas de parqueo, maniobra y circulación vehicular.

Área de actividad	**EXIGIDO**	**OPCIONAL**	
	% área **mínima destinada** para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% **área máxima** destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% **área adicional** destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio calculado sobre sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos
Estructurante - Receptora de Actividades Económicas	No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos	Hasta el 15%	Hasta el 15%

Nota 1: Los porcentajes (%) de áreas mínimas exigidas en la tabla anterior se encuentran incluidas dentro del área máxima permitida definida en la misma. Los porcentajes (%) de área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio son adicionales a los porcentajes de área máxima permitida.

Nota 2. Solo se permite el desarrollo de estacionamientos en superficie en proyectos en los que se destine más del 50% del área construida para el cálculo de estacionamientos a usos residenciales de vivienda tipo VIS y/o VIP que no impidan el desarrollo de fachadas activas o medidas de relaciones directas de las fachadas con el espacio público; o en aquellos proyectos en los cuales los estacionamientos se localicen en zonas que no colinden con espacio público, con zonas afectas al uso público y en zonas que no impidan el desarrollo de fachadas activas o medidas de relaciones directas de las fachadas con el espacio público.

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-26-2683 **DE** 06 OCT 2026

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado ***AZALEA****, identificado con nomenclatura urbana CL 82 A SUR 80 K 51, KR 80 K 82 A 25 SUR, KR 80 K 82 A 35 SUR y KR 80 K 82 A 45 SUR (actuales), localizado en la Localidad de Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

Nota 3. Los porcentajes (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos, no se incluyen dentro del índice de construcción para efectos del cálculo de pago de cargas urbanísticas y deben ser calculadas de manera diferenciada por cada uso desarrollado en el proyecto.

Nota 4. La exigencia de estacionamientos se podrá cumplir utilizando diferentes tipos de parqueo automatizado, para lo cual la superficie de cada nivel de cupo de parqueo que se genere será considerada como parte del área destinada a estacionamientos.

Nota 5. Los porcentajes (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos establecidos en la tabla anterior podrán ser modificados por la administración distrital en el corto y mediano plazo del Decreto 555 de 2021, en el marco de la política de gestión de la demanda definida en el Plan de Movilidad Sostenible y Segura, para lo cual la Secretaría Distrital de Movilidad deberá realizar un análisis integral que identifique la necesidad de realizar las mencionadas modificaciones.

Nota 6. Cuando se plantee la provisión de numero de cupos de estacionamientos cubiertos superior a los mínimos, máximos y adicionales generados por la aplicación de los artículos 389 y 390 del Decreto Distrital 555 de 2021, su área cuenta como área construida para el cumplimiento de obligaciones urbanísticas, aplicables según cada tratamiento. Los estacionamientos que superen las mínimos, máximos y adicionales, no se podrán ubicar en las áreas libres de la edificación.

Nota 7. Si el área mínima exigida para estacionamientos es inferior a la dimensión mínima del cupo de estacionamiento de vehículos motorizados, se deberá proveer un cupo con las dimensiones mínimas.

Nota 8. El área construida para el cálculo de estacionamientos corresponde a la definida en el artículo 390 del Decreto Distrital 555 de 2021. No obstante, para la vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios aplica lo definido en el artículo 10 del Decreto Distrital 122 de 2023, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Nota 9. La provisión de estacionamientos establecida en las normas para estacionamientos asociados a los usos urbanos, consignadas en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021, no aplica para el uso de Comercio y Servicios en la categoría de Servicios de Parqueadero.

Nota 10. El pago compensatorio de estacionamientos, contemplado coma excepción en el parágrafo 2 del artículo 390A del Decreto Distrital 555 de 2021, se calcula según los

porcentajes previstos en el mismo artículo para las áreas adicionales destinadas a estacionamientos.

Área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos

Para efectos del cálculo de los porcentajes (%) mínimos, máximos y adicionales de área destinada para estacionamientos, el área construida del proyecto equivale a la suma de la superficie de todas las áreas cubiertas, con exclusión de:

- Áreas cubiertas para la provisión de estacionamientos asociados a los usos urbanos
- Áreas construidas de sótanos y semisótanos.
- Áreas destinadas al uso de servicios de parqueadero

Cuando se desarrollen proyectos con mezcla de usos, para el cálculo de las áreas mínimas, máximas y adicionales establecidas en la presente sección, el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos debe hacerse por cada uso, el cual debe incluir el área privada definida para cada uno, y el porcentaje de las demás áreas del proyecto que sea equivalente a la participación de cada uso en las áreas privadas del mismo.

Pago compensatorio por el porcentaje de área adicional destinada a estacionamientos.

Los desarrollos inmobiliarios que sobrepasen el porcentaje de área máxima destinada para estacionamientos hasta los porcentajes (%) de área adicional establecidos anteriormente, deberán efectuar pago al fondo compensatorio de estacionamientos.

El pago compensatorio por el área adicional destinada a estacionamientos será el resultante de multiplicar el número de metros cuadrados adicionales destinados a estacionamientos, por los porcentajes definidos en este párrafo, por el Valor de referencia definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para el predio donde se realice la actuación urbanística, así:

Hasta el 31 de diciembre de 2024	Hasta el 31 de diciembre de 2027	A partir del 1 de enero de 2028
5% del valor de referencia	8% del valor de referencia	10% del valor de referencia

Nota 1. Los pagos compensatorios serán efectuados al Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), entidad que estará a cargo de su administración. Los recursos del Fondo para el pago Compensatorio de estacionamientos se utilizarán para la financiación y cofinanciación de proyectos de estacionamientos de conexión al sistema de transporte y proyectos de transporte sostenible: transporte público y no motorizado. El IDU y la administración distrital podrán reglamentar los procedimientos de liquidación y recaudo de dicha compensación.

Nota 2. No se permite el pago compensatorio para los porcentajes de área mínima destinada a estacionamientos.

Área mínima destinada a estacionamientos obligatorios de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad

Para el uso residencial, el área mínima destinada a estacionamientos obligatorios de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad y sus áreas de circulación, es la resultante de multiplicar el número de viviendas por un (1,00) m2.

Para los usos no residenciales, con un área construida para el cálculo de estacionamientos igual o superior a 100 m2, el área mínima destinada a estacionamientos obligatorios de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad es la resultante de multiplicar un (1,00) m2 par cada 100 m2 de área construida para el cálculo de estacionamientos.

El área resultante se puede cumplir en superficie (horizontal o vertical) o en niveles superpuestos, empleando alternativas tecnológicas.

Las áreas de estacionamientos previstas en este literal, corresponden a estacionamientos de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, señalados en la Circular Externa No. 11 de 2021 de la Secretaría de Movilidad o la disposición que la modifique, complemente o sustituya.

El área construida exigida para estacionamientos de bicicletas y otros vehículos de micro movilidad, así coma para su infraestructura complementaria, no cuenta coma área construida para efecto del cálculo de obligaciones urbanísticas.

El área construida utilizada para estacionamientos de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, así coma para su infraestructura complementaria, no cuenta en el cálculo de áreas mínima, máxima y adicional para estacionamientos, previstas en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021.

El área construida utilizada para estacionamientos de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, así coma para su infraestructura complementaria, puede contabilizarse dentro del Equipamiento Comunal Privado, coma parte del porcentaje de destinación restante.

Se permite la localización de estos estacionamientos en el piso de acceso, sótano o semisótano. Se permite también en otros niveles, en cuyo caso se debe contar con rampas y/o superficies de circulación natural o mecánica, que permitan el tránsito de bicicletas sin interrumpir los flujos peatonales.

Cupos accesibles para personas en condición de discapacidad

En los proyectos en los cuales se provean estacionamientos asociados a los usos urbanos, se debe destinar el 2% del total de cupos habilitados, a cupos de estacionamientos para personas en condición de discapacidad, con provisión mínima de uno (1). Se exceptúan de esta disposición los proyectos con usos dotacionales de salud.

Los espacios habilitados para cupos de estacionamientos para personas en condición de discapacidad deben estar debidamente señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad, y cumplir con las dimensiones y características previstas en estas normas y demás normas concordantes.

El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos para personas en condición de discapacidad, y sus áreas de maniobra, no cuentan en el cálculo de áreas mínima, máxima y adicional para estacionamientos, previstas en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Estos estacionamientos cuentan como parte del porcentaje de área estacionamientos exigidos.

El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos para personas en condición de discapacidad, y sus áreas de maniobra, puede contabilizarse dentro del Equipamiento Comunal Privado, dentro del porcentaje de destinación restante.

Las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos no generan cupos adicionales.

Cuando en un proyecto deba preverse mínimo, o sea planteado, un (1) cupo de estacionamiento, este debe corresponder al previsto para personas en condición de discapacidad.

Estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones

En los proyectos de usos residenciales, de comercio y servicios y de equipamientos, en los cuales se provean estacionamientos asociados a los usos urbanos, y los proyectos que incluyan vivienda de interés social y vivienda de interés prioritaria que plantee estacionamientos para vehículos privados, se debe destinar el 2% del total de cupos habilitados, a cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, con provisión mínima de uno (1), así como su respectiva infraestructura de recarga.

El porcentaje de exigencia aquí señalado se aumenta progresivamente en función del tipo de proyecto, en los términos señalados en el artículo 213 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Los estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, así como las instalaciones de carga o repostaje, están sujetos a las disposiciones contenidas en la Ley 1964 de 2019, el Decreto Nacional 191 de 2021, y normas que les modifiquen, adicionen o sustituyan, así como a las demás disposiciones aplicables en esta materia.

Los estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, así como las instalaciones de carga o repostaje, están sujetos a las disposiciones contenidas en la Ley 1964 de 2019, el Decreto Nacional 191 de 2021, y normas que les modifiquen, adicionen o sustituyan, así como a las demás disposiciones aplicables en esta materia.

El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, y sus áreas de maniobra, no cuentan en el cálculo de áreas mínima, máxima y adicional para estacionamientos, previstas en el artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021. Estos estacionamientos cuentan como parte del porcentaje de área estacionamientos exigidos.

El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones, y sus áreas de maniobra, puede contabilizarse dentro del Equipamiento Comunal Privado, dentro del porcentaje de destinación restante.

Las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos no generan cupos adicionales.

Cuando en los proyectos se provea solo un estacionamiento asociado a los usos urbanos, no se exige el estacionamiento para vehículos eléctricos y/o de cero emisiones; en estos casos se debe dar prioridad al estacionamiento para personas en condición de discapacidad.

Estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento de los usos

Adicionalmente al porcentaje de área mínima exigida para estacionamientos, se deben proveer cupos de estacionamientos y áreas de maniobra al interior del predio, según las necesidades de funcionamiento, tales como:

- Vehículos de carga, áreas de cargue y descargue, y para la operación completa, en el marco de las acciones de mitigación aplicables.
- Buses escolares o vehículos escolares de más de cinco (5) pasajeros.
- Coches fúnebres.
- Ambulancias.
- Vehículos de emergencias y/o bomberos.

El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento, y sus áreas de maniobra, no cuenta como área construida para el cálculo de estacionamientos, ni hace parte de las áreas mínima, máxima y adicional para la provisión de estacionamientos, del artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021, ni tampoco cuenta como área construida para el cálculo de obligaciones urbanísticas o coma equipamiento comunal privado.

Las regulaciones de estacionamientos en los Bienes de Interés Cultural corresponden a las definidas en el artículo 339 del Decreto Distrital 555 de 2021 y el Anexo No. 6 *"Manual de normas urbanísticas para el tratamiento de Conservación".*

El área destinada a la provisión de cupos de estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento, y sus áreas de maniobra, podrá estar sujeta al control de la Secretaría Distrital de Movilidad.

Medidas de control sobre la operación de los estacionamientos.

Las medidas de control sobre la operación de los estacionamientos son las siguientes:

El ingreso al estacionamiento deberá garantizar que su operación no produzca filas de vehículos sobre las vías públicas de conformidad con las acciones de mitigación de impactos urbanísticos previstas en el artículo 248 del Decreto Distrital 555 de 2021, así como de lo que establezca el estudio de movilidad aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad, en los casos en los que éste aplique.

Las zonas para la construcción de estacionamientos asociados a usos urbanos y aquellos estacionamientos que hagan parte de la red de estacionamientos públicos y privados de conexión al Sistema de Transporte, serán los que vincule a esta red la Secretaría Distrital de Movilidad.

La disposición de los cupos para los estacionamientos deberá estar delimitada en los planos correspondientes a las licencias urbanísticas, y demarcada al momento que los estacionamientos sean abiertos al público. Estos estacionamientos deberán ser provistos de la infraestructura para el aseguramiento y protección de las bicicletas. La verificación de esta exigencia estará a cargo de las Alcaldías Locales.

Dimensiones de los estacionamientos motorizados

Las dimensiones mínimas para los cupos de estacionamientos son las siguientes:

Tipo de estacionamiento	Ancho mínimo libre en metros	Largo mínimo libre en metros
Para automóviles, camionetas y camperos	2,40	5,00
Para personas en condición de discapacidad (movilidad reducida)	3,70	5,00
Para motocicletas	1,00	2,50

La altura libre mínima en las áreas de estacionamiento debe ser de 2,30 metros.

Las dimensiones de estacionamientos para vehículos de carga y descarga, coches fúnebres, buses escolares o vehículos escolares de más de cinco (5) pasajeros., Ambulancias, vehículos de emergencias y/o bomberos, y sus áreas de maniobras, son las establecidas en las condiciones técnicas para cada tipo de vehículo.

Dimensiones indicativas de estacionamientos para bicicletas

Las dimensiones de cupos para bicicletas deberán seguir las recomendaciones de la guía de ciclo infraestructura para las ciudades colombianas, o las precisadas a continuación:

11001-3-26-2683 06 OCT 2026

ACTO ADMINISTRATIVO **DE**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado ***AZALEA****, identificado con nomenclatura urbana CL 82 A SUR 80 K 51, KR 80 K 82 A 25 SUR, KR 80 K 82 A 35 SUR y KR 80 K 82 A 45 SUR (actuales), localizado en la Localidad de Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

Tipo de parqueo	Ancho (metros)	Largo (metros)	Ancho del área de circulación (metros)
En paralelo con área de circulación central	0,60	2,00	1,75
Intercalados con áreas de circulación laterales	0,60	3,00	1,75
Intercalados con áreas de circulación central	0,75	2,00	1,75
En espiga con área de circulación central	0,50	1,40	1,00
Dispuestos en vertical	0,60	1,25	1,75

Se permite el planteamiento de parqueo en doble nivel. Planteamientos de más niveles y/o sistemas mecanizados, se permiten en el marco de tipologías adoptadas por la Secretaría Distrital de Movilidad.

Las dimensiones y características técnicas para estacionamientos automatizados están determinadas por el respective fabricante y deberán cumplir las condiciones de seguridad para su instalación y funcionamiento.

Dimensiones de circulación y áreas de maniobra para automóviles, camionetas y camperos

Las dimensiones de las zonas de maniobra y circulación, la inclinación de las rampas y la altura de los espacios para automóviles, camperos, camionetas o similares deben cumplir con lo siguiente:

	Ancho mínimo de la circulación (metros)	
	Una crujía	Doble crujía
Estacionamientos entre 90 (perpendicular) y mayor a 45 grados de la circulación	4,50	5,00
Estacionamientos entre 45 y mayor a 30 grados de la circulación	4,50	4,50

11001-3-26-2683 **ACTO ADMINISTRATIVO** **DE** 06 OCT 2026

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado ***AZALEA****, identificado con nomenclatura urbana CL 82 A SUR 80 K 51, KR 80 K 82 A 25 SUR, KR 80 K 82 A 35 SUR y KR 80 K 82 A 45 SUR (actuales), localizado en la Localidad de Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

Estacionamientos entre 30 y mayor a 0 grados de la circulación	4,00	4,00
Estacionamientos paralelos a la circulación	4,00	4,00

El ancho de la zona de maniobra puede reducirse en la misma proporción en que se incremente el ancho de los cupos de parqueo; sin embargo, en ningún caso la zona de maniobra puede ser inferior a cuatro (4,00) metros. Cuando se planteen dimensiones variables en el ancho de los cupos, la reducción de la dimensión del área de maniobra se define par el cupo de menor ancho. Los anchos fijados deben conservarse libres en todo su recorrido, hasta el punto en que se entreguen a la zona de maniobra. En relación con los estacionamientos para automóviles, camionetas y camperos, cuando el ancho del cupo de estacionamiento este limitado en uno o más costados por columnas o cualquier tipo de muro, la dimensión de ancho se puede tomar desde eje de estos elementos. En ningún caso el ancho mínimo libre del cupo, tornado desde borde de la cara de la columna o muro, puede ser inferior a 2,30 metros.

En las circulaciones el radio de curvatura mínimo es de tres (3,00) metros.

Dimensiones de circulación y áreas de maniobra para motocicletas

	Ancho de la circulación (metros)
Estacionamientos a 90 (perpendicular) grados de la circulación	2,50
Estacionamientos a 60 grados de la circulación	1,75
Estacionamientos a 45 grados de la circulación	1,50
Estacionamientos menores a 45 grados o paralelos a la circulación	1,20

Rampas vehiculares

La rampa de acceso debe iniciar su desarrollo a tres (3,00) metros hacia el interior del predio. La pendiente máxima es de 20%.

El radio de curvatura mínimo de una rampa vehicular, es de tres (3,00) metros.

La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén deberá localizarse en la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de circulación peatonal sea constante. El vado vehicular deberá tener una pendiente menor o igual a 10%.

Las plantas inclinadas de estacionamientos pueden plantarse con una pendiente máxima de 6%.

Servidumbres de estacionamientos

Se permiten servidumbres de máximo un (1) cupo de estacionamiento. No se permiten estacionamientos en servidumbre horizontal o vertical, para personas en condición de discapacidad.
Las servidumbres verticales se permiten a través de duplicadores. En áreas de aislamiento posterior se permite plantear duplicadores, siempre y cuando la altura del duplicador no exceda la parte superior de la placa del nivel siguiente del cual se plantea dicho elemento.

Se pueden desarrollar estacionamientos con sistemas automatizados diferentes a los duplicadores, las cuales se excluyen de las normas de servidumbres, para lo cual se debe garantizar que el sistema permita que los vehículos estacionados en este tipo de soluciones ingresen y salgan de manera directa a las zonas de circulaci6n del proyecto.

Las disposiciones aquí señaladas, se establecen sin perjuicio de los requerimientos dispuestos para las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales establecidas para cada uso en particular, y las demás condiciones que establezca el Manual de Espacio Público adoptado mediante el Decreto Distrital 263 de 2023, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Las dimensiones de las áreas de maniobra y circulación para estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento de las usas, deben obedecer a las necesidades técnicas de los vehículos previstos en cada proyecto.

18. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS[3].

Diseño de los conductos verticales de residuos – shuts, en nuevas edificaciones.

En las edificaciones nuevas en altura que utilicen conductos verticales o "shuts", será obligatorio el uso de conductos de 3 ductos o lo que determine el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS, de modo que no se mezclen los residuos ya separados en la fuente, en su descarga por los conductos verticales.

- Todo nuevo ducto deberá contar con rejillas de ventilación que permitan el fácil escape del gas metano, evitando de esta manera potenciales explosiones por acumulación de esta sustancia.
- De no contar con conductos multiductos, se podrán clausurar los shuts para promover la correcta separación en la fuente de los residuos.
- De constatar la separación insuficiente o incorrecta de los residuos sólidos en las edificaciones en altura, podrá clausurar los conductos verticales en propiedad horizontal.

Acopio de residuos sólidos.

Toda nueva edificación deberá contar con espacios independientes para lograr la separación adecuada para entrega de los residuos aprovechables y no aprovechables, de tal manera que se pueda diferenciar el material conforme con los lineamientos de separación en la fuente que para el efecto expida el Distrito Capital.

Los cuartos o espacios definidos para tal fin deberán contar con una entrada independiente para los usuarios, con acceso directo a la vía para facilitar la recolección del prestador del servicio público de aseo o gestor de residuos sólidos. Para un adecuado acopio y presentación de los distintos tipos de residuos, al interior del predio, se debe cumplir con las siguientes especificaciones:

[3] Artículo 189 y 190 del Decreto 555 de 2021

- Toda edificación deberá contar con espacios independientes en el primer piso para lograr la recolección y separación adecuada de los residuos aprovechables secos, residuos orgánicos, residuos no aprovechables, residuos peligrosos, y residuos de construcción y demolición.
- Dichos espacios deberán ser de fácil acceso para facilitar la recolección del prestador del servicio público de aseo o gestor de residuos.
- Tener ventilación natural y/o mecánica, punto de agua potable para lavado con su respectivo sifón.
- Las paredes deben ser en material lavable y que evite la acumulación de gérmenes, iluminación natural o artificial, sistema de prevención y control de incendios.
- Estar ubicado a una distancia mayor a 10.00 metros del tanque de almacenamiento de agua potable.
- En vivienda multifamiliar o comunitaria se debe garantizar que por cada 35 unidades de vivienda exista un cuarto de acopio con espacios separados para residuos sólidos no aprovechables, para residuos aprovechables y para residuos orgánicos cada uno con un área construida en el uso mínima de 1,50 m2 más el área de operación y maniobra.
- En usos de comercio y servicios y dotacionales se deberá garantizar que, por cada 80,00 m2 del área exista un cuarto de acopio con espacios separados para residuos sólidos y para residuos aprovechables, cada uno con un área mínima de 1,50 m2 más el espacio de operación y maniobra.

Notas.

- Los usos de comercio y servicios y dotacionales con área mayor a 10.000 m² deberán cumplir con las condiciones para contenedores determinados por la entidad competente.
- Los usos de comercio y servicios incluidas las grandes superficies, y los usos dotacionales deben disponer de espacios físicos visibles a todos los usuarios y de fácil acceso para depositar los residuos separados de acuerdo con su naturaleza.
- En todo caso, toda infraestructura de separación en la fuente debe aplicarse y articularse con el Sistema de recolección selectiva y gestión ambiental que defina la autoridad ambiental competente.
- Los cuartos de acopio o de almacenamiento de residuos peligrosos deberán cumplir con lo previsto en el Decreto Único Reglamentario 1076 del 2015, o la norma que lo modifique o sustituya.
- La Secretaría Distrital de Ambiente realizará el seguimiento al cumplimiento de lo establecido en el presente numeral.

Acopio de residuos posconsumo, de manejo diferenciado o gestionados en modelos de responsabilidad extendida del productor, fabricante o similares.

Salvo las edificaciones con uso de vivienda unifamiliar y las unidades multifamiliares de hasta 30 unidades de vivienda, se deberá contar con puntos de acopio de residuos posconsumo, así:

- En uso residencial, un punto de mínimo 3.0 m2, localizado en primer nivel cercano a la entrada peatonal.
- Para áreas del uso de comercio y servicios y dotacionales desde 600 m2 y menores a 2500 m2, un punto en primer nivel cercano a entrada peatonal, de mínimo 3.0 m2.
- Para áreas del uso de comercio y servicios y dotacionales desde 2500 m2 y menores a 5000 m2, un punto en primer nivel cercano a entrada peatonal, de mínimo 4.0 m2.
- Para áreas del uso de comercio y servicios y dotacionales desde 5000 m2 y menores a 10.000 m2, un punto en primer nivel cercano a entrada peatonal, de mínimo 5.0 m2.
- Para áreas del uso de comercio y servicios y dotacionales iguales o mayores a 10.000 m2, se un punto en primer nivel por cada dos entradas peatonales, cada uno de mínimo 5.0 m2.
- El almacenamiento de productos post consumo y/o peligrosos en la industria debe cumplir con la normatividad vigente.

19. NORMAS DE ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO Y A LOS EDIFICIOS PARA LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD:

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 en situación de discapacidad, 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.

20. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con el presente acto administrativo para la Urbanización, se sujetará en lo pertinente para su diseño, a las disposiciones previstas en el Decreto 263 de 2023 y demás normas que las modifiquen o complementen.

21. 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 las disposiciones vigentes sobre la materia.
- 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.
- 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.

22. OTRAS 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.

- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995**: Articulo 604. El Acuerdo 20 de 1995 "Por el cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, se fijan sus políticas generales y su alcance, se establecen los mecanismos para su aplicación, se fijan plazos para su reglamentación prioritaria y se señalan mecanismos para su actualización y vigilancia" continuará rigiendo por un término de dos (2) años después de la expedición del presente Plan, salvo lo dispuesto en sus artículos 13 a 15 y 21 que quedan derogados a partir de la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021.

- **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**: Decreto 072 de 2023, 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".

23. 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.
- **Plan de Ordenamiento Zonal del Norte:** Decreto 088 de 2017 modificado por los Decretos 049 de 2018, 425 de 2018, 417 y 820 de 2019.
- **Entrega de zonas de cesión al Distrito Capital**: Decreto 845 de 2019.

REFERENCIA: 11001-3-26-0618

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-26-2683 **DE** 06 OCT 2026

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado ***AZALEA****, identificado con nomenclatura urbana CL 82 A SUR 80 K 51, KR 80 K 82 A 25 SUR, KR 80 K 82 A 35 SUR y KR 80 K 82 A 45 SUR (actuales), localizado en la Localidad de Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

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

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable del Proyecto Urbanístico denominado Urbanización **AZALEA**, 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 670 de 2025.

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

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

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

2.3. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo con lo previsto en el Decreto 670 de 2025 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, compilado en el Decreto 670 de 2025 *"El término, las condiciones y los plazos para la entrega material del suelo de cesión correspondiente a obligaciones urbanísticas se determinarán en el instrumento de planeación respectivo o la licencia urbanística.*

11001-3-26-2683 06 OCT 2026

ACTO ADMINISTRATIVO **DE**

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado ***AZALEA****, identificado con nomenclatura urbana CL 82 A SUR 80 K 51, KR 80 K 82 A 25 SUR, KR 80 K 82 A 35 SUR y KR 80 K 82 A 45 SUR (actuales), localizado en la Localidad de Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

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

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

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

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

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

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

8. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.

9. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen tanto la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

10. Mantener en la obra la Licencia y el plano urbanístico aprobado y exhibirlo cuando sean requeridos por autoridad competente.

11. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario No. 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

12. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional No. 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

13. Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.

14. El diseño y la construcción de andenes en las vías locales por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar, deberá cumplir con las normas del Decreto 308 de 2018.

15. La presente Licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Distrito Capital, para lo cual deberá requerirse la correspondiente licencia de intervención y ocupación o excavación del espacio público expedida por la autoridad competente, de conformidad con lo que dispongan al respecto las disposiciones vigentes.

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

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

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

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

ARTICULO DÉCIMO: ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 34 del Decreto 1783 de 2021, el titular de la licencia y urbanizador responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

"La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas. se verificará mediante inspección realizada por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud, diligencia que debe

REFERENCIA: 11001-3-26-0618

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-26-2683 **DE** 06 OCT 2026

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado ***AZALEA****, identificado con nomenclatura urbana CL 82 A SUR 80 K 51, KR 80 K 82 A 25 SUR, KR 80 K 82 A 35 SUR y KR 80 K 82 A 45 SUR (actuales), localizado en la Localidad de Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

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.

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 670 de 2025.

11001-3-26-2683 DE 06 OCT 2026

ACTO ADMINISTRATIVO

*Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado **AZALEA**, identificado con nomenclatura urbana CL 82 A SUR 80 K 51, KR 80 K 82 A 25 SUR, KR 80 K 82 A 35 SUR y KR 80 K 82 A 45 SUR (actuales), localizado en la Localidad de Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

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

1. La solicitud del interesado de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo, radicada bajo la referencia 11001-3-26-0618 del 9 de abril de 2026.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijadas en el predio.
3. Plano del Proyecto Urbanístico denominado **AZALEA** aprobado bajo el número **CU3B297/4-06** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia N. 11001-3-26-0618.
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 **AZALEA** mediante el presente Acto Administrativo.

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

Serán causales de pérdida de fuerza ejecutoria, las siguientes:

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.

2. Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y urbanizador. De igual forma, se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
CURADOR URBANO 3

3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la Licencia de Urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a la entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución. Lo aquí estatuido, tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

ARTICULO DÉCIMO TERCERO: LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

El titular de la licencia contará con los siguientes derechos:

1. El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización.

2. Una vez registrada la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar las ventas del proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997.

3. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.

4. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones una vez haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-26-2683 **DE** 06 OCT 2026

Por la cual se expide la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico denominado ***AZALEA****, identificado con nomenclatura urbana CL 82 A SUR 80 K 51, KR 80 K 82 A 25 SUR, KR 80 K 82 A 35 SUR y KR 80 K 82 A 45 SUR (actuales), localizado en la Localidad de Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

---

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.

ARTICULO DÉCIMO CUARTO: PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo establecido en el Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del Artículo 83 de la Ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en los folios de matrícula inmobiliaria del mismo.

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

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

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

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

Arq. Catherine Cely C.

Abg. Alexandra Landeta P.

Ing. Tatiana Reviakina

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los 29 OCT 2026

