



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	15/02/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 10 #81 A - 10/20 T 1 APT 2108 BALC CONJ SANTA CATALINA CLUB HOUSE	
Barrio	EL VERGEL ORIENTAL	
Ciudad	Bogotá D.C.	
Departamento	Cundinamarca	
Propietario	FIDEICOMISO SANTA CATALINA CLUB HOUSE - FIDUBOGOTA	

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: SOLNY VIGEE MERCHAN CARO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **FIDEICOMISO SANTA CATALINA CLUB HOUSE - FIDUBOGOTA** ubicado en la CALLE 10 #81 A - 10/20 T 1 APT 2108 BALC CONJ SANTA CATALINA CLUB HOUSE EL VERGEL ORIENTAL, de la ciudad de Bogotá D.C..

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$223,500,013 pesos m/cte (Doscientos veintitrés millones quinientos mil trece).

Atentamente,



Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO	32.72	M2	\$6,830,685.00	100.00%	\$223,500,013.20
TOTALES					100%	\$223,500,013

Valor en letras
Doscientos veintitrés millones quinientos mil trece Pesos Colombianos

Perito actuante

MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES
RAANro: AVAL-1020817788 C.C: 1020817788
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-02-18 10:23:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	6,830,685	Valor del avalúo en UVR	621,286.56
Proporcional	0	223,500,013	Valor asegurable	223,500,013
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación
garantía**Favorable**Observación
calificación

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

Observación

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

Entorno: Cuenta con buen y completo amoblamiento urbano.

Propiedad horizontal: Escritura: 94, Fecha escritura: 23/01/2024, Notaría escritura: 44, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 0.00, Total unidades: 704, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 22, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 3

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: El inmueble cuenta con acabados normales y sencillos en muy buen estado de conservación y mantenimiento. Cuenta con pisos laminados, muros pañetados, estucados y pintador, cocina sencilla, baño enchapado en línea ahoradora sin división.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

Código	LRCAJA-10575 87179	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	SOLNY VIGEE MERCHAN CARO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1057587179	Teléfono	3143292712
Email	solny.merchan4189@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	FIDEICOMISO SANTA CATALINA CLUB HOUSE - FIDUBOGOTA				
Tipo identificación	NIT.	Documento	830.055.897-7	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 10 #81 A - 10/20 T 1 APT 2108 BALC CONJ SANTA CATALINA CLUB HOUSE				
Conjunto	CONJUNTO SANTA CATALINA CLUB HOUSE				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	EL VERGEL ORIENTAL	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>El inmueble consta de: Sala comedor, balcón, cocina, zona de ropa, hall, baño y dos alcobas.</p> <p>El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	21		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	39.30	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	32.72	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	33.00	AREA PRIVADA VALORADA	M2	32.72
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	Se evidencia la reciente construcción de multifamiliares entre 21 y 22 pisos de altura.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 del 2021.</p>				

Areas o Documentos

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

T1 APT 2108 BALC CONJ SANTA CATALINA CLUB HOUSE CON AREA DE 39.30M2 CONSTRUIDA Y 32.72M2 PRIVADA CON COEFICIENTE DE 0.0925%

CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO. 94 DE FECHA 23-01-2024 EN NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE

BOGOTA D. C. /ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012



ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
94	EscrituraPH	23/01/2024	44	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50S-40810008	18/01/2025	S/I	0.0925%	Sin InformaciÃ³n	APARTAMENTO 2108

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Observación

El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	NO	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	400-500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vía secundaria	
Escolar	Bueno	400-500			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Cuenta con buen y completo amoblamiento urbano.				

Escritura de Propiedad Horizontal	94		Fecha escritura	23/01/2024	
Notaria escritura	44		Ciudad escritura	BogotÁ D.C.	
Valor administración	0.00	Total unidades	704	Terraza comunal	Si
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	22	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	Si	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje	Si	Golfito	No

		visitante			
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	3
#Sotanos	2				
Observación	Escritura: 94, Fecha escritura: 23/01/2024, Notaría escritura: 44, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 0.00, Total unidades: 704, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 22, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Club: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Terraza comunal: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 2, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 3				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Mixto	Estructura reforzada	SI
Material construcción	concreto reforzado	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2024	Edad Inmueble	1 aÑos	Vida útil	100 aÑos
Estado construcción	Nueva	%Avance	100%		
Licencia construcción	11001-1-21-0779 DEL 28 DE ABRIL DEL 2021 EXPEDIDA POR LA CURADURÍA NO. 1 DE BOGOTÁ•				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p>				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	2
Closest	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

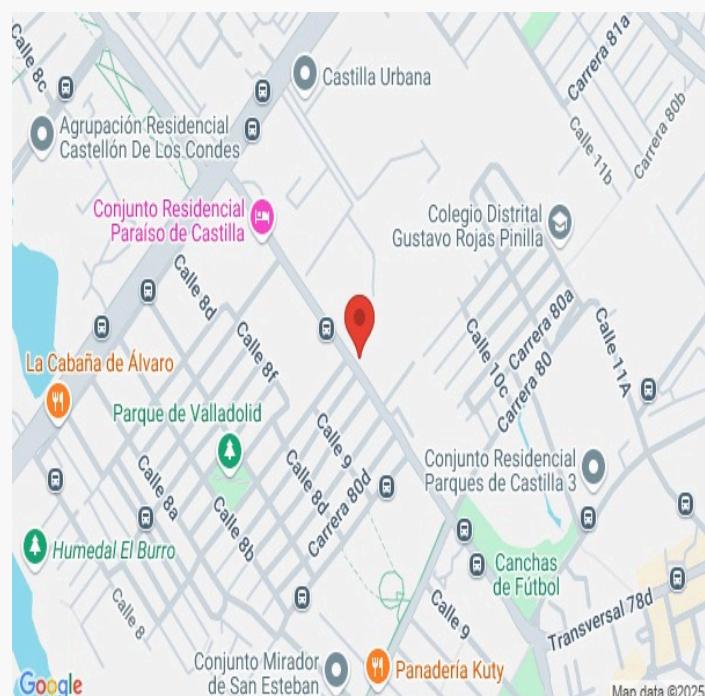
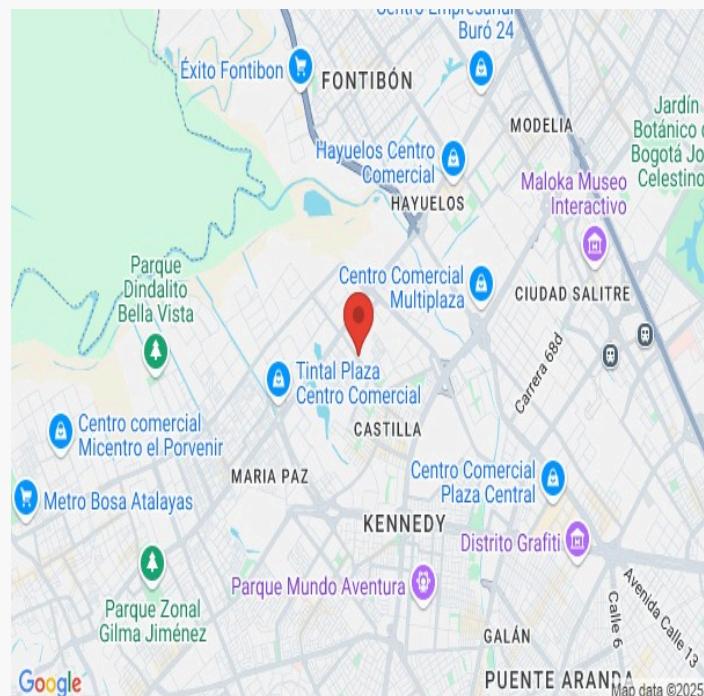
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	1	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	El inmueble cuenta con acabados normales y sencillos en muy buen estado de conservación y mantenimiento. Cuenta con pisos laminados, muros pañetados, estucados y pintador, cocina sencilla, baño enchapado en línea ahoradora sin división.
-------------	--

Dirección:

CALLE 10 #81 A - 10/20 T 1 APT 2108 BALC CONJ SANTA CATALINA CLUB HOUSE | EL VERGEL ORIENTAL | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.64669865700006
GEOGRAFICAS : 4° 38' 48.1158''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1445230859999
GEOGRAFICAS : 74° 8' 40.2828''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	22	\$223,500,000	1	\$223,500,000	0	\$	0	\$	\$6,830,684.60	312 3416939
2	MISMO CONJUNTO	22	\$223,500,000	1	\$223,500,000	0	\$	0	\$	\$6,830,684.60	312 3416939
3	MISMO CONJUNTO	22	\$223,500,000	1	\$223,500,000	0	\$	0	\$	\$6,830,684.60	312 3416939
4	MISMO CONJUNTO	22	\$223,500,000	1	\$223,500,000	0	\$	0	\$	\$6,830,684.60	312 3416939
Del inmueble		21		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	0	40.00	32.72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,830,684.60
2	0	40.00	32.72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,830,684.60
3	0	40.00	32.72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,830,684.60
4	0	40.00	32.72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,830,684.60
1 aÑos										
									PROMEDIO	\$6,830,684.60
									DESV. STANDAR	\$0.00
									COEF. VARIACION	0.00%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$6,830,684.60	TOTAL	\$223,500,000.11
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$6,830,684.60	TOTAL	\$223,500,000.11
VALOR TOTAL	\$223,500,013.20			

Observaciones:

Se adopta un valor cercano al promedio, por tanto, las ofertas cuentan con características similares a las del inmueble avaluado.

Enlaces:

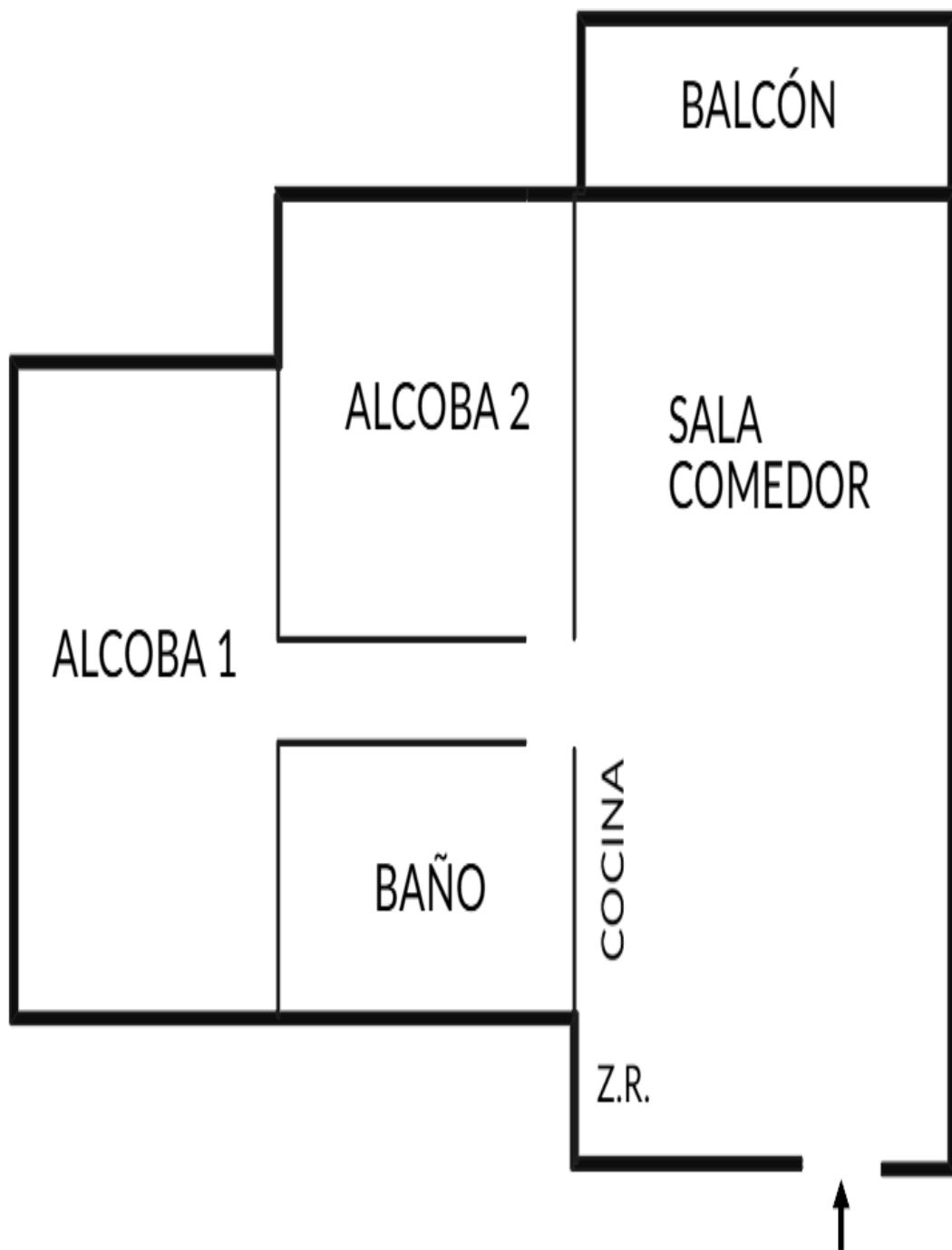
1-<https://www.buenavivir.co/property/santa-catalina>

2-<https://www.buenavivir.co/property/santa-catalina>

3-<https://www.buenavivir.co/property/santa-catalina>

4-<https://www.buenavivir.co/property/santa-catalina>

Plano



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



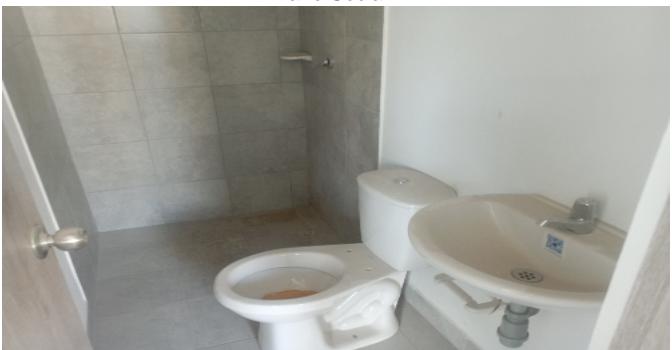
Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



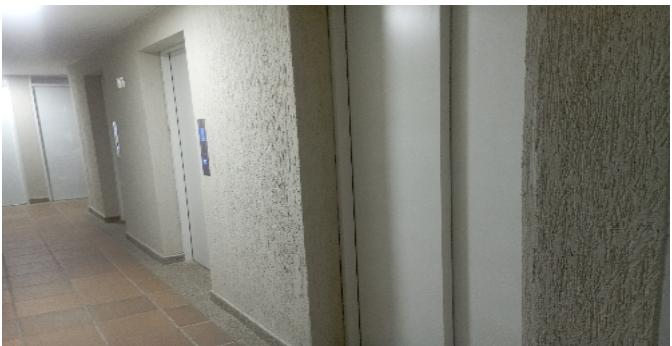
Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



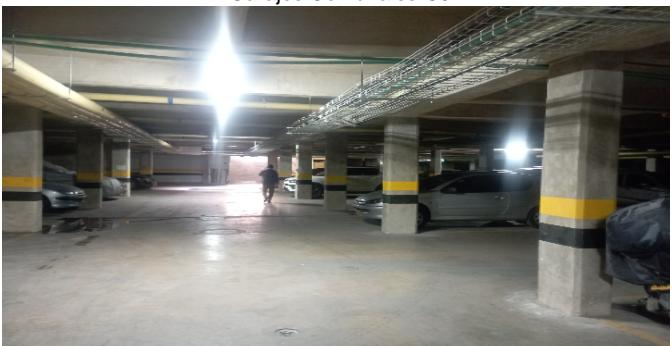
Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Canchas-CJ



Piscinas-CJ



Garajes para motos-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la

determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1057587179



PIN de Validación: a8340914



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020817788, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1020817788.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES se encuentra AVAL-1020817788 y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regímen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regímen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8340914



<https://www.raa.org.co>



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regímen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1057587179 M.I.: 50810810008

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y otras de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regímen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regímen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8340914



<https://www.raa.org.co>



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regímen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regímen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regímen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 158 # 7H -16

Teléfono: 3138618071

Correo Electrónico: michael96_m@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación

Página 3 de 4



PIN de Validación: a83409f4



<https://www.raa.org.co>



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1020817788
El(la) señor(a) MICHAEL FELIPE MARTINEZ CORTES se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de auto regulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN
a83409f4

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los catorce (14) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501189355106891426

Nro Matrícula: 50S-40810008

Pagina 1 TURNO: 2025-17943

Impreso el 18 de Enero de 2025 a las 11:40:38 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 21-02-2024 RADICACIÓN: 2024-4252 CON: ESCRITURA DE: 01-02-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF-

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

T 1 APT 2108 BALC CONJ SANTA CATALINA CLUB HOUSE CON AREA DE 39.30M2 CONSTRUIDA Y 32.72M2 PRIVADA CON COEFICIENTE DE 0.0925% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.94 DE FECHA 23-01-2024 EN NOTARIA CUARENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:

CUADRADOS

COEFFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SANTA CATALINA CLUB HOUSE FIDUBOGOTA ADQUIRIO ASI: CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S. Y FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SANTA CATALINA CLUB HOUSE FIDUBOGOTA ADQUIRIERON POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S. POR E.2300 DEL 19-09-2023 NOTARIA 36 DE BOGOTA D.C. (ESTA FUE ACLARADA EN CUANTO A INCLUIR LA CANCELACION DE LA HIPOTECA EN LAS AREAS DE CESION INCLUIR LA REFORMA AL RPH EXCLUYENDO UNAS MATRICULAS DE ESTE POR E.3977 DEL 16-11-2023 NOTARIA 44 DE BOGOTA D.C.) CON REGISTRO AL FOLIO 50S-40809093.ESTA JUNTO CON FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SANTA CATALINA CLUB HOUSE FIDUBOGOTA ENGLOBARON POR E. 2300 ANTERIORMENTE MENCIONADA CON REGISTRO AL FOLIO 50S-40809091. ADQUIRIERON LOS PREDIOS QUE ENGLOBARON ASI: CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S ADQUIRIO POR COMPRA A AGROPECUARIA BOSCONIA SANTAFE DE BOGOTA S.A. POR E.2300 COMO YA SE MENCIONO CON REGISTRO A LOS FOLIOS 50S-40423069/70. AGROPECUARIA BOSCONIA SANTAFE DE BOGOTA S.A., ANTES PROMOTORA SANTAFE DE BOGOTA S.A., ADQUIRIO POR COMPRA A FUNDACION SERVICIO JUVENIL POR E. 3597 DEL 17-06-94 NOTARIA 37 DE SANTAFE DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 50S-40198600. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A COMPAIA DE JESUS PROVINCIA COLOMBIANA POR E.1100 DEL 14-06-1978 NOTARIA 15 DE BOGOTA,REGISTRO AL FOLIO 50S-461351.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 10 #81 A - 10/20 T 1 APT 2108 BAI C CON-L SANTA CATALINA CLUB HOUSE

DETERMINACION DEL INMUEBLE

DESTINACION ECONOMICA:

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50S - 40809093

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-02-2022 Radicación: 2022-13036

Doc: ESCRITURA 5480 del 30-12-2021 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA VALOR DEL CREDITO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501189355106891426

Nro Matrícula: 50S-40810008

Página 2 TURNO: 2025-17943

Impreso el 18 de Enero de 2025 a las 11:40:38 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

APROBADO \$ 670.000.000.00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SANTA CATALINA CLUB HOUSE -
FIDUBOGOTA NIT. 830.055.897-7

X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-02-2024 Radicación: 2024-4252

Doc: ESCRITURA 94 del 23-01-2024 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO SANTA CATALINA CLUB HOUSE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SANTA CATALINA CLUB HOUSE -
FIDUBOGOTA NIT.830.055.897-7

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-02-2024 Radicación: 2024-4252

Doc: ESCRITURA 94 del 23-01-2024 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SANTA CATALINA CLUB HOUSE -
FIDUBOGOTA NIT.830.055.897-7

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-07-2024 Radicación: 2024-39013

Doc: ESCRITURA 2715 del 20-06-2024 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA E.P NO 94 DE FECHA 23/01/2024 NOTARIA 44 DE BOGOTA EN EL SENTIDO DE CORREGIR LA SIGLA VIP (VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO) CONSIGNADOS EN LOS 19 APTOS DE LA TORRE 5 DEL CONJUNTO " SANTA CATALINA-CLUB HOUSE" NUMEROS (411,511,611-711,811,911,1011,1111,1211,1311,1411,1511,1611,1711,1811-1911,2011,2111 Y 2211.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SANTA CATALINA CLUB HOUSE -FIDUBOGOTA NIT.830.055.897-7

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

ANOTACIONES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501189355106891426

Nro Matrícula: 50S-40810008

Página 3 TURNO: 2025-17943

Impreso el 18 de Enero de 2025 a las 11:40:38 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-17943 FECHA: 18-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR SNR


GLADYS URIBE ALDANA
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente otorgada para la etapa 2 A del PROYECTO GENERAL denominado BOSCONIA, para la URBANIZACION SANTA CATALINA, ubicada en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80 F 60 (ACTUAL), / CL 10 80F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D. C. y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

LA CURADORA URBANA No. 1 DE BOGOTA, D.C.
ARQUITECTA RUTH CUBILLOS SALAMANCA

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015 y 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017 y el Decreto Distrital 670 de 2017, y

CONSIDERANDO

- Que la sociedad CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR SAS con Nit No. 900085546-9 Representada Legalmente por el señor PANTOJA CASANOVA JULIO ANDRES, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79795527, en calidad de fideicomitente del Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUE INDUSTRIAL BOSCONIA, constituido sobre el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050S40423080, CHIP AAA0180ANWF ubicado en la nomenclatura urbana CL 10 81 A 02 (ACTUAL) y la sociedad AGROPECUARIA BOSCONIA SANTAFE DE BOGOTA S.A. con Nit No. 800230606-1 Representada Legalmente por el señor MAYA VASQUEZ HUGO FERNANDO, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 70513353, en calidad de propietaria de los predios identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S40423069 y 50S40423070, CHIP AAA0182OKKC y AAA0182OKHK ubicados en la nomenclatura CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 80 F 60 (ACTUAL), solicitaron ante esta Curaduría Urbana mediante radicación N° 11001-1-21-2036 del 14 de julio de 2021, Modificación de la Licencia de Urbanización vigente para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA y simultáneamente Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.
- Que el 30 de enero de 2014 la entonces Curadura Urbana N° 5 de Bogotá D.C. Arq. Juana Sanz Montaño, expidió la Resolución No. 14-5-0154, por medio de la cual se modificó el plano de localización del predio Bosconia, se aprobó el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION BOSCONIA y se otorgó Licencia de Urbanización para la Etapa I de la mencionada Urbanización, Acto que cobró fuerza ejecutoria el 05 de febrero de 2014.



11001-1-22-1520

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE U 2 MAY 2022

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente otorgada para la etapa 2 A del PROYECTO GENERAL denominado BOSCONIA, para la URBANIZACION SANTA CATALINA, ubicada en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80F 60 (ACTUAL), / CL 10 80F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D. C. y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

3. Que el 18 de agosto de 2015 mediante Resolución No. 15-5-1401, la entonces Curadora Urbana No. 5 de Bogotá D.C. Arq. Juana Sanz Montaño, concedió Modificación de Licencia Vigente, en el sentido de dividir la Etapa 1 en etapa 1 A y 1 B.
4. Que el 22 de febrero de 2016, la entonces Curadora Urbana Nº 5 (P) de Bogotá D.C. Arq. Ruth Cubillos Salamanca, otorgó prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización, mediante Resolución No. 16-5-0318.
5. Que el 17 de enero de 2017 mediante Resolución No. 17-4-0127 la Curadora Urbana Nº 4 de Bogotá D.C. Arq. Adriana López Moncayo, expidió Modificación de Licencia Vigente, la cual consistió en aumentar el área de cesión adicional del parque 3 B de la Etapa 1 B para aumento de la edificabilidad, con el fin de lograr el Índice de construcción máximo permitido (2.75).
6. Que el 23 de marzo de 2017, mediante Resolución No. 17-4-0476, la Curadora Urbana Nº 4 de Bogotá D.C. Arq. Adriana López Moncayo otorgó segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización No. RES 14-5-0154.
7. Que el día 13 de diciembre de 2017 mediante Resolución No. 17-4-1700 la Curadora Urbana Nº 4 de Bogotá D.C. Arq. Adriana López Moncayo, expidió Modificación de Licencia Vigente, la cual consistió en el cambio de la localización y delimitación del área destinada al cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Prioritario, originalmente prevista en el Lote 1 de la Etapa 1 A, para pasarla al lote 1 B y simultáneamente la redistribución del área útil del lote 1 de la Etapa 1, para conformar los lotes 1 A y 1 B, conservando el área útil total del citado lote 1.
8. Que el 06 de abril de 2018 mediante Resolución No. 18-4-0375 la Curadora Urbana Nº 4 de Bogotá D.C. Arq. Adriana López Moncayo, otorgó Revalidación al término de vigencia de la Licencia de Urbanización Nº14-5-0154 del 30 de enero de 2014.
9. Que el 27 de mayo de 2020 mediante Resolución Nº 11001-1-201151 la Curadora Urbana Nº 1 de Bogotá D.C Arq. Ruth Cubillos Salamanca, otorgó prórroga al término de la Revalidación de la Licencia de Urbanización Nº14-5-0154 del 30 de enero de 2014, quedando vigente hasta el 10 de abril de 2021.

11001-1-22-1520
ACTO ADMINISTRATIVO No. DE 02 MAY 2022

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente otorgada para la etapa 2 A del PROYECTO GENERAL denominado BOSCONIA, para la URBANIZACION SANTA CATALINA, ubicada en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80F 60 (ACTUAL), / CL 10 80F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D. C. y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

10. Que el 02 de diciembre de 2020 mediante Acto Administrativo N° 11001-1-20-2944, la curadora Urbana N° 1 de Bogotá D.C Arq. Ruth Cubillos Salamanca, otorgó modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y modificación parcial del Proyecto Urbanístico general denominado BOSCONIA, para ajustar la obligación de suelo para Vivienda de Interés Prioritaria-VIP, adoptando los planos CU1 K44/4-09 y CU1 K44/4-10
11. Que la modificación del proyecto urbanístico general PUG del desarrollo denominado BOSCONIA, corresponde al ajuste de la Etapa Urbanística 2 (la cual originalmente se encontraba comprendida en dos (2) globos aislados), para separar las obligaciones de cada uno de estos globos en etapas independientes, denominándose en esta modificación Etapa 2A y Etapa 2B.
12. Que la delimitación de las dos (2) etapas independientes se sustenta en la imposibilidad del desarrollo del lote identificado con área 4240.86 m² dentro del Proyecto Urbanístico General, ya que el mismo se encuentra afecto a la Dirección Nacional de Estupefacientes de la Fiscalía General de la Nación, por lo que a la fecha su desarrollo urbanístico no es posible.
13. Que en razón a lo anterior no era viable el desarrollo urbanístico de los predios objeto del presente trámite, al estar vinculados en una única Etapa 2.
14. Que en consideración de los motivos de fuerza mayor, se procede a la redelimitación de la Etapa 2, dando origen a la Etapa 2A y Etapa 2B para lograr un manejo independiente de cada una de las áreas, con su debida autosuficiencia en derechos y obligaciones urbanísticas.
15. Que al delimitarse las etapas de manera autónoma, se procede al licenciamiento urbanístico de la Etapa denominada 2 A.
16. Que el 28 de abril de 2021 mediante Acto Administrativo No. 11001-1-21-0779, la curadora Urbana N° 1 de Bogotá D.C Arq. Ruth Cubillos Salamanca, otorgó modificación del Proyecto General denominado BOSCONIA, y Licencia para la etapa 2 A para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA y Licencia de construcción en la modalidad de Obra

11001-1-22-1520 02 MAY 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No. DE

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente otorgada para la etapa 2 A del PROYECTO GENERAL denominado BOSCONIA, para la URBANIZACION SANTA CATALINA, ubicada en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80F 60 (ACTUAL), / CL 10 80F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D. C. y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado SANTA CATALINA adoptando el plano CU1 K44/4-13.

17. Que el Decreto Distrital 190 de Junio 22 de 2004, "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003", establece en su artículo 478, numeral 1, que las solicitudes de licencias de Urbanismo y Construcción en sus diferentes modalidades, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, tal y como lo establece el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.
18. Que los predios objeto de licencia se localizan en el ámbito de la Unidad de Planeamiento Zonal -UPZ 46 - Castilla adoptada mediante Decreto Distrital 429 de 2004, en el Sector Normativo 14 y se clasifican en **Área de Actividad Urbana Integral Zona Residencial** el tratamiento de **Desarrollo**.
19. Que las normas aplicables a los predios objeto de licencia son las contenidas en las Resoluciones No. 14-5-0154 de 2014, No. 17-4-1700 de 2017 y Actos Administrativos N° 11001-1-20-2944 de 2020 y 11001-1-21-0779 de 2021 y las disposiciones generales del Decreto 327 de 2004.
20. Que el Decreto Distrital 190 de Junio 22 de 2004, "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003", establece en el numeral 1 del artículo 478, que las solicitudes de licencias de Urbanismo y Construcción en sus diferentes modalidades, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, tal y como lo establece el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

11001-1-22-1520

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 02 MAY 2022

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente otorgada para la etapa 2 A del PROYECTO GENERAL denominado BOSCONIA, para la URBANIZACION SANTA CATALINA, ubicada en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80F 60 (ACTUAL), / CL 10 80F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D. C. y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

21. Que el Acto Administrativo No. 11001-1-21-0779 del 28 de abril de 2021 fue expedido con la aplicación del Decreto 553 de 2018, por haberse radicado dicha solicitud en legal y debida forma el día 30 de septiembre de 2020 en vigencia del Decreto mencionado.
22. Que la solicitud de modificación del proyecto urbanístico denominado **URBANIZACION SANTA CATALINA** consiste en:
 - Modificar dentro de los cuadros generales del Proyecto Urbanístico, el cuadro de aplicación del régimen de incentivos reglamentado en el artículo 05 del Decreto 553 de 2018 con respecto al área total construida efectiva para VIP y cálculo de los índices de construcción en proporción a las áreas construidas para vivienda de interés social prioritario VIP y vivienda de interés social VIS, en cuanto al aumento del área de construcción VIP propuesta en el proyecto.
23. Que el artículo 10 del Decreto 327 de 2004 establece que:

"Los titulares de licencias de urbanización vigentes, están obligados a tramitar y obtener modificación de estas licencias, cuando se introduzcan ajustes que varíen alguno de los siguientes aspectos del proyecto general de la urbanización:

- a. *El trazado de las vías vehiculares y/o peatonales.*
- b. *El trazado de las redes de servicios públicos, cuando su variación altere el diseño del espacio público.*
- c. *Las condiciones de distribución espacial, acceso, localización y configuración geométrica de las áreas de cesión para parques y equipamientos.*
- d. *La subdivisión de manzanas en unidades menores, cuando se generen nuevas vías públicas peatonales, vehiculares u otras cesiones.*
- e. *El aumento del porcentaje de suelo comprometido a VIS o VIP.*



11001-1-22-1520

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 02 MAY 2022

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente otorgada para la etapa 2 A del PROYECTO GENERAL denominado BOSCONIA, para la URBANIZACION SANTA CATALINA, ubicada en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80F 60 (ACTUAL), / CL 10 80F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D. C. y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

Las modificaciones a las licencias urbanísticas se aprobarán en el marco de las normas que dieron lugar a la licencia original y deberán incorporarse a la cartografía oficial del Distrito Capital.”.

24. Que la solicitud de modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil de la URBANIZACION SANTA CATALINA consiste en:
 - Modificar el diseño del proyecto arquitectónico aprobado mediante Acto Administrativo No. 11001-1-21-0779 del 28 de abril de 2021, en cuanto a cambiar el diseño arquitectónico en las plataformas de los sótanos, cambio total en el diseño de las torres 1 y 5, cambio en las alturas libres de las torres 2, 3 y 4, se adiciona un piso quedando las tres (3) torres de veintidós (22) pisos, se modifica la totalidad del diseño del club house y aumento de 5 pisos a siete (7) pisos.
25. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la modificación de licencia de construcción vigente para el proyecto arquitectónico denominado SANTA CATALINA a desarrollar en el área útil del proyecto urbanístico denominado URBANIZACION SANTA CATALINA, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004 correspondientes al desarrollo por urbanización, por lo tanto, es aceptado por este Despacho.
26. Que el estudio urbanístico se realiza sobre el englobe de tres (3) predios los cuales se encuentran incluidos en el plano topográfico con código 201410317920065292407 sobre el cual se aprobó el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACIÓN BOSCONIA.
27. Que los elementos de carácter ambiental se mantienen en las condiciones aprobadas del Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACIÓN BOSCONIA que de conformidad con el considerando 34 de la Resolución RES 15-5-1401 de 18 de agosto de 2015, se respetan de acuerdo con la delimitación del plano topográfico con código 201410317920065292407 sobre el cual se

ARQ. RUTH
Ruth

11001-1- 22- 1520

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 02 MAY 2022

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente otorgada para la etapa 2 A del PROYECTO GENERAL denominado BOSCONIA, para la URBANIZACION SANTA CATALINA, ubicada en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80F 60 (ACTUAL), / CL 10 80F 50 (ACTUAL) /CL 10 81 A 02 (ACTUAL) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D. C. y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

aprobó el Proyecto Urbanístico General denominado y el Plan de Manejo Ambiental del Humedal La Vaca adoptado mediante Resolución 4573 de 2009.

28. Que en la Base de Datos Geográfica Corporativa de la Secretaría Distrital de Planeación BDGC-SDP, se registra la incorporación de los planos CU5K44/4-03 Y CU5K44/4-04 los cuales hacen parte de la mencionada Resolución RES 15-5-1401 de 18 de agosto de 2015.
29. Que según los planos del Decreto 555 (POT) del 29 de diciembre del 2021, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA**, se localiza en zona de Amenaza BAJA por Movimientos en Masa, lo cual según la Resolución 227 de 2006 de FOPAE (hoy IDIGER) no requiere concepto de IDIGER.
30. Que según los planos del Decreto 555 (POT) del 29 de diciembre del 2021, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA**, NO se encuentra en zonas de Amenaza de Inundación por el Rompimiento de Jarillón, ni por el Desbordamiento y se encuentra en zona de Amenaza BAJA de Inundación por el Encharcamiento, lo cual según el párrafo del Artículo 106, capítulo 2 del Decreto 555: "...no implica restricciones normativas".
31. Que en aplicación de lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 8º del Decreto Distrital No. 790 de 2017, en trámites de modificación de licencia vigente no será exigible el pago del tributo, toda vez que no se trata de una nueva licencia y que las modificaciones deben resolverse aplicando las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.
32. Que el Decreto Distrital 327 de octubre 11 de 2004 antes citado, establece en su artículo 45 que *"Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten"*.



11001-1-22-1520

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 02 MAY 2022

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente otorgada para la etapa 2 A del PROYECTO GENERAL denominado BOSCONIA, para la URBANIZACION SANTA CATALINA, ubicada en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80F 60 (ACTUAL), / CL 10 80F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D. C. y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

33. Que no obstante lo anterior, en aplicación de lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 8º del Decreto Distrital No. 790 de 2017¹, en trámites de modificación de licencia vigente no será exigible el pago del tributo, toda vez que no se trata de una nueva licencia y que las modificaciones deben resolverse aplicando las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.
34. Que la presente solicitud de aprobación de la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION SANTA CATALINA, ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado parcialmente por los Decretos 2218 de 2015 y 1197 de 2016.
35. Que de acuerdo con el artículo 2 del Decreto 553 de 2018, el proyecto desde la gestión anterior ha previsto el porcentaje mínimo del suelo obligatorio destinado a VIP.
36. Que el incentivo adicional en Vivienda de Interés Social a que hacen referencia las normas transcritas corresponde a un total de **9.018,88 M2** que corresponde a 0.825% adicional.
37. Que en dicho sentido, los **14.897,69 m2** (9.018,88 M2 VIS + 3005.85 M2 VIS + 2872,96 m2 VIP) que corresponden a los metros cuadrados para el índice de construcción de incentivo en este proyecto no son originadores de cargas urbanísticas.
38. Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, no se enviaron comunicaciones a los vecinos colindantes, teniendo en cuenta que el trámite corresponde a una Modificación de licencia de Urbanismo y Construcción, y mantiene la volumetría y el uso predominante que fue aprobado en la licencia objeto de modificación.
39. Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia 11001-1-21-2036, correspondiente a la presente solicitud de Modificación de licencia de Urbanización vigente y simultáneamente Modificación de Licencia de Construcción vigente, los

¹ Por medio del cual se compilan las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá, Distrito Capital, en cumplimiento del artículo 9º del Acuerdo Distrital 682 de 2017.



11001-1-22-1520

02 MAY 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente otorgada para la etapa 2 A del PROYECTO GENERAL denominado BOSCONIA, para la URBANIZACION SANTA CATALINA, ubicada en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80F 60 (ACTUAL), / CL 10 80F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D. C. y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

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 21 de julio de 2021 y el 20 de octubre de 2021.

40. Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación de la Modificación de licencia de Urbanización vigente del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA** y simultáneamente Modificación de Licencia de Construcción vigente.
41. Que los interesados aportaron el formulario No. 2022032010100022336 de Constancia de Declaración y/o pago de retención del Impuesto de Delineación Urbana con referencia de recaudo No. 22320002233, presentado el 01 de mayo de 2022 por un valor de \$ 0.00.
42. Que la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION SANTA CATALINA**, ha sido encontrado viable por esta Curaduría Urbana por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) y el Decreto Distrital 327 de 2004, entre otras.
43. Que el plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION SANTA CATALINA**, se encontró aceptable por esta Curaduría Urbana, por cuanto se mantienen las condiciones viales y cartográficas del urbanismo aprobado en gestión anterior.
44. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación del nuevo número que distinguirá el plano que contiene la modificación de la Licencia de Urbanización vigente del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA** objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó el número CU1 K44/4-14, el cual anula y reemplaza totalmente al plano CU1K44/4-13, aprobado mediante el Acto Administrativo No. 11001-1-21-0779 del 28 de abril de 2021.

11001-1-22-1520

02 MAY 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente otorgada para la etapa 2 A del PROYECTO GENERAL denominado BOSCONIA, para la URBANIZACION SANTA CATALINA, ubicada en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80F 60 (ACTUAL), / CL 10 80F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D. C. y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

En virtud de lo anterior, LA CURADORA URBANA N° 1 de Bogotá, D.C., Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA,

RESUELVE

CAPITULO I

CAPITULO I. DE LA MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA VIGENTE DE URBANISMO

ARTÍCULO 1º: DE LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO

Aprobar la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA**, a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL), CHIP AAA0182OKKC, AAA0182OKHK, AAA0180ANWF y Folios de Matricula Inmobiliaria No. 050S 40423069 / 050S40423070 / 050S40423080, consistente precisar dentro de los cuadros generales del Proyecto Urbanístico, la aplicación del régimen de incentivos reglamentado en el artículo 5 del Decreto 553 de 2018 con respecto al cálculo de los índices de construcción en proporción a las áreas construidas para vivienda de interés social prioritario VIP y vivienda de interés social VIS, cuyo detalle del cuadro de áreas se encuentra contenido en el plano urbanístico No. CU1 K44/4-14, aprobado mediante el presente acto administrativo.

ARTICULO 2º ADOPCION DE LOS PLANOS URBANISTICOS

Adoptar como plano que contienen Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA** distinguido con el No. CUIK44/4-14 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, a la cartografía oficial de esa Secretaría.

11001-1-22-1520

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 02 MAY 2022

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente otorgada para la etapa 2 A del PROYECTO GENERAL denominado BOSCONIA, para la URBANIZACION SANTA CATALINA, ubicada en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80F 60 (ACTUAL), / CL 10 80F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D. C. y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

PARÁGRAFO. Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación que vincule en el plano No. CU1K44/4-13 la siguiente nota:

“Este plano se encuentra anulado y reemplazado totalmente por el plano No. CU1K44/4-14”

ARTÍCULO 3º TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

El presente Acto Administrativo no modifica el término de la vigencia de la Licencia de Urbanización No. 11001-1-21-0779 del 28 de abril de 2021.

ARTICULO 4º DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION

▪ **TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titular de la Licencia de Urbanización á la sociedad CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR con Nit No. 900085546-9 Representada Legalmente por el señor PANTOJA CASANOVA JULIO ANDRES, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79795527, en calidad de fideicomitente del Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUE INDUSTRIAL BOSCONIA, constituido sobre el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050S40423080, CHIP AAA0180ANWF ubicado en la nomenclatura CL 10 81 A 02 (ACTUAL) y a la sociedad AGROPECUARIA BOSCONIA SANTAFE DE BOGOTA S.A. con Nit No. 800230606 Representada Legalmente por el señor MAYA VASQUEZ HUGO FERNANDO, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 70513353, en calidad de propietaria de los predios identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S40423069 y 50S40423070, CHIP AAA0182OKKC y AAA0182OKHK ubicados en la nomenclatura CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 80 F 60 (ACTUAL), de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.

▪ **URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE**



11001-1-22-1520

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 02 MAY 2022

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente otorgada para la etapa 2 A del PROYECTO GENERAL denominado BOSCONIA, para la URBANIZACION SANTA CATALINA, ubicada en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80F 60 (ACTUAL), / CL 10 80F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D. C. y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

Establecer como urbanizador responsable para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA al Ingeniero Civil JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA, identificado con la C.C. No. 79795527 y Matrícula Profesional No. 25202-103140 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de la Modificación de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-1-21-2036 del 14 de julio de 2021.

ARTÍCULO 5º CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO

1. Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

1.1. Nombre.....	URBANIZACIÓN SANTA CATALINA
1.1. Área Bruta.....	10.931,97 M2
1.2. Área Neta Urbanizable.....	10.931,97 M2
1.3. Chips.....	AAA0182OKKC / AAA0182OKHK / AAA0180ANWF
1.4. Folios de Matrícula Inmobiliaria.....	050S 40423069 / 050S40423070 / 050S40423080

2. AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE

2.1 Cesión obligatoria para parque (25%).....	2.732,99 M2
2.2 Cesión pública adicional para parque por mayor edificabilidad Globo 1.....	372.00 M2
2.3 Cesión pública adicional para parque por mayor edificabilidad Globo 2.....	464.98 M2
2.4 Cesión adicional de parque.....	15.29 M2
2.5 Cesión Vía Locales CL 10 V-5	1.117,26 M2
2.6 Total Cesión para parques.....	3.585,26 M2
2.7 Total Cesiones al Distrito (2.1+2.2+2.3+2.4+2.5).....	4.702.52 M2



11001-1-22-1520

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 02 MAY 2022

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente otorgada para la etapa 2 A del PROYECTO GENERAL denominado BOSCONIA, para la URBANIZACION SANTA CATALINA, ubicada en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80F 60 (ACTUAL), / CL 10 80F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D. C. y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

3. AREA UTIL: 6.229,45 M2

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No. CU1K44/4-14 que se adopta mediante el presente acto administrativo.

4. DE LAS ÁREAS SEGÚN DESARROLLO DE INCENTIVOS

De conformidad con los lineamientos desarrollados y descritos en la Circular 048 de noviembre 07 de 2019, particularmente en el ESCENARIO 6: OPCIÓN 1.con VIS (Tabla Art.5 y Parágrafo 2) Con construcción efectiva de VIP. (Págs. 17 y 18) y Artículo 8 del Decreto 553 de 2018, se señala las áreas adicionales de incentivo en la siguiente tabla:

ESCENARIO 6: OPCIÓN 1 (PRIMERA ETAPA) CON VIS (TABLA ART 5+ PARÁGRAFO 2) CON CONSTRUCCION EFECTIVA DE VIP (ART 8)					
1	ÁREAS GENERALES	ANU (M2)	ÚTIL (M2)		
1,1	ÁREA NETA URBANIZABLE	10.931,97			
1,2	ÁREA NETA PARA VIP (20% A.N.U)	2.186,39			
1,3	ÁREA ÚTIL		6.229,45		
2	ÁREAS DE INCENTIVO			IC /ANU	IO/ ANU
2,1	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN VIP PROPUESTO	2.872,96		1.314	
2,2	ÁREA CONSTRUIDA VIS (100%) BASE PARA EL CÁLCULO DE INCENTIVOS	30.062.92		2,75	

Ruth
Curaduria
Urbanística
Bogotá D.C.

11001-1-22-1520

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 02 MAY 2022

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente otorgada para la etapa 2 A del PROYECTO GENERAL denominado BOSCONIA, para la URBANIZACION SANTA CATALINA, ubicada en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80F 60 (ACTUAL), / CL 10 80F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D. C. y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

2,3	ÁREA ADICIONAL DE VIS QUE CUENTA DENTRO DEL IC, INCENTIVO (30%) Artículo 5, Parágrafo 2 Decreto 553 de 2018	9.018,88	0,825	
2,4	ÁREA ADICIONAL DE VIS QUE CUENTA DENTRO DEL IC, INCENTIVO (10%), Artículo 5, Parágrafo 4 Decreto 553 de 2018)	3.005,85	0,275	
2,5	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA VIS (2,1+2,3)	42.087,65		
3	INDICES			
3,1	ÁREA TOTAL IC	30.062,92	2,75	
3,2	ÁREA IC BÁSICO	10.931,97	1,00	
3,3	ÁREA IC ADICIONAL	19.130,95	1,75	
3,4	ÁREA IO PERMITIDO	3.060,95	0,28	
4	RESUMEN DE ÁREAS			
4,1	ÁREA CONSTRUIDA EN EL PROYECTO (4,2+4,3)	44.960,61	4,11	
4,2	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA VIS QUE SE CONTABILIZA EN EL IC PERMITIDO	30.062,92	2,75	
4,3	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA INCENTIVO (4,4+ 4,5) (VIS + VIP)	14.897,69	1,36	
4,4	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EFECTIVA VIP	2.872,96	0,26	

11001-1-22-1520 U 2 MAY 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente otorgada para la etapa 2 A del PROYECTO GENERAL denominado BOSCONIA, para la URBANIZACION SANTA CATALINA, ubicada en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80F 60 (ACTUAL), / CL 10 80F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D. C. y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

4,5	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EFECTIVA VIS -IC INCENTIVO	12.024,73	1,10
-----	---	-----------	------

ARTÍCULO 6º PROVISIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) PARA LA ETAPA DENOMINADA 2 A

Adicionar un inciso al artículo 8 de la Resolución RES-14-5-0154 de 30 de enero de 2014, que modifica parcialmente las disposiciones para el cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Prioritario, únicamente en el ámbito de la Etapa denominada 2A que se delimita con el presente acto administrativo, en razón a que el interesado manifestó acogerse al Decreto 553 de 2018.

El inciso que se adiciona quedará así:

El Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA optó por el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo a destinar para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), acogiéndose a las disposiciones del artículo 8 del Decreto 553 de 2018 y Circular 048 de 2019 cumpliendo en área construida en la edificación.

El detalle de la información se presenta en la siguiente tabla:

TORRE	No. APTO	ÁREA DEL APTO M2	Nº DE APTOS	Nº TOTAL DE APTOS	SUBTOTAL (M2)	TOTAL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN VIP PROPUESTO EN EL PROYECTO (M2)
	APTO SERIE # 10 EN LOS	26,02	21			

11001-1-22-1520

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 02 MAY 2022

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente otorgada para la etapa 2 A del PROYECTO GENERAL denominado BOSCONIA, para la URBANIZACION SANTA CATALINA, ubicada en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80F 60 (ACTUAL), / CL 10 80F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D. C. y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

1	PISOS 2 AL 22				660,09	
	203	37,89	1			
	301-309	37,89	2			
2	APTO SERIE # 01 EN LOS PISOS 1 AL 22	25,82	22		605,93	
	103	37,89	1			
3	205	37,89	1		37,89	
4	APTO SERIE # 01 EN LOS PISOS 1 AL 22	25,82	22	103	681,71	2872,96
	103-104- 105	37,89	3			
5	APTO SERIE # 10 EN LOS PISOS 2 AL 22	26,02	21		887,34	
	101-105	37,89	2			
	201-203- 204-211	37,89	4			

11001-1-22-1520

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 02 MAY 2022

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente otorgada para la etapa 2 A del PROYECTO GENERAL denominado BOSCONIA, para la URBANIZACION SANTA CATALINA, ubicada en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80F 60 (ACTUAL), / CL 10 80F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D. C. y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

	301-312	37,89	2		
	302	37,8	1		

ARTÍCULO 7º: Las demás normas, disposiciones, obligaciones y sus derechos contenidos en el Acto Administrativo No. 11001-1-21-0779 del 28 de abril de 2021, continúan vigentes.

ARTICULO 8º Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 4º del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte del presente Acto:

1. La solicitud del interesado de aprobación de la modificación del Proyecto Urbanístico
2. Modificación de Licencia de Urbanización Vigente.
3. 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 el Departamento Administrativo de Catastro Distrital.
4. Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 545 de 2016.
5. Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente que se concede para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA, aprobado mediante el presente Acto Administrativo.

ARTICULO 9º CAUSALES DE PÉRDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

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



11001-1-22-1520

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

02 MAY 2022

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente otorgada para la etapa 2 A del PROYECTO GENERAL denominado BOSCONIA, para la URBANIZACION SANTA CATALINA, ubicada en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80F 60 (ACTUAL), / CL 10 80F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D. C. y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

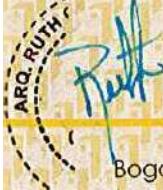
disposiciones vigentes.

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. Así mismo se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener 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 ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencia contenidas en la presente Resolución y en particular en este artículo, ya que 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.

CAPÍTULO II

ARTÍCULO 10º DE LA MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Conceder a la sociedad CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR con Nit No. 900085546-9 Representada Legalmente por el señor PANTOJA CASANOVA JULIO ANDRES, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79795527, en calidad de fideicomitente del Patrimonio autónomo denominado



11001-1-22-1520

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

02 MAY 2022

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente otorgada para la etapa 2 A del PROYECTO GENERAL denominado BOSCONIA, para la URBANIZACION SANTA CATALINA, ubicada en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80F 60 (ACTUAL), / CL 10 80F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D. C. y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

FIDEICOMISO PARQUE INDUSTRIAL BOSCONIA, constituido sobre el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050S40423080, CHIP AAA0180ANWF ubicado en la nomenclatura CL 10 81 A 02 (ACTUAL) y la sociedad AGROPECUARIA BOSCONIA SANTAFE DE BOGOTA S.A. con Nit No. 800230606 Representada Legalmente por el señor MAYA VASQUEZ HUGO FERNANDO, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 70513353, en calidad de propietaria de los predios identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S40423069 y 50S40423070, CHIP AAA0182OKKC y AAA0182OKHK ubicados en la nomenclatura CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 80 F 60 (ACTUAL), modificación de la Licencia de Construcción vigente para el proyecto arquitectónico denominado SANTA CATALINA a desarrollar en el área útil de la URBANIZACION SANTA CATALINA. La cual consiste en modificar el diseño del proyecto arquitectónico aprobado mediante Acto Administrativo No. 11001-1-21-0779 del 28 de abril de 2021, en cuanto a cambiar el diseño arquitectónico en las plataformas de los sótanos, cambio total en el diseño de las torres 1 y 5, cambio en las alturas libres de las torres 2, 3 y 4, se adiciona un piso quedando las tres (3) torres de veintidós (22) pisos, se modifica la totalidad del diseño del club house y aumento de 5 pisos a siete (7) pisos.

La Modificación de la Licencia de Construcción vigente se expide en concordancia con el proyecto arquitectónico que se aprueba en el artículo 12 del presente Acto Administrativo. El proyecto queda así: Cinco Torres (5) de veintidós (22) pisos, dos (2) sótanos, una (1) edificación para Club House en siete (7) pisos y terraza para el uso de vivienda multifamiliar (V.I.S/V.I.P) para desarrollar mil veinticuatro (1024) unidades (V.I.S) y ciento tres (103) unidades para vivienda de interés social y prioritario (V.I.P.) para un total de mil ciento veintisiete (1127) unidades de vivienda, con doscientos dos (202) estacionamientos de los cuales ciento cuarenta (140) se destinan para el uso de residentes y sesenta y dos (62) estacionamientos se destinan para el uso de visitantes de los cuales seis (6) se habilitan para personas con movilidad reducida. El proyecto cuenta con ciento trece (113) bicicleteros.

Es procedente Modificación de Licencia (vigente)- modificación total, cumpliendo el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.



11001-1-22-1520

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 02 MAY 2022

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente otorgada para la etapa 2 A del PROYECTO GENERAL denominado BOSCONIA, para la URBANIZACION SANTA CATALINA, ubicada en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80F 60 (ACTUAL), / CL 10 80F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D. C. y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

Las unidades estructurales:

- 5 TORRES de 22 pisos (de 3 tipos, se diferencian por configuración en planta.)
- 1 EDIFICIO CLUB HOUSE (7 pisos con 2 Sótanos, Terraza)
- 4 ENSAMLES DE 2 SÓTANOS
- TANQUE DE AGUA

Se revisan 19 planos Arquitectónicos. Se verifica concordancia entre planos Estructurales y planos Arquitectónicos.

Área total construida: 60.364,08 m²

PARÁGRAFO. La presente Modificación de Licencia de Construcción vigente, se expide de acuerdo con los planos arquitectónicos y estructurales, los cálculos estructurales y la documentación adicional que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-1-21-2036.

ARTÍCULO 11º PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA.

Establecer como profesionales responsables de las obras de Construcción a:

CARGO	PROFESIONAL	Nº MATRICULA
Constructor Responsable:	Ing. JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA	25202103140 CND
Arquitecto Proyectista:	Arq. RICHARD YEFERSON GONZALEZ GUERRERO	A25102005-79880454
Ingeniero Civil Calculista:	Ing. JORGE ALBERTO CUBILLOS VARGAS	2520232202 CND

11001-1-22-1520

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 02 MAY 2022

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente otorgada para la etapa 2 A del PROYECTO GENERAL denominado BOSCONIA, para la URBANIZACION SANTA CATALINA, ubicada en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80F 60 (ACTUAL), / CL 10 80F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D. C. y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

Ingeniero Civil Geotecnista:	Ing. CARLOS JAIME RESTREPO GARCIA	2520222127 CND
Diseñador De Elementos No Estructurales:	Ing. JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA	25202103140 CND
Revisor Independiente de los Diseños Estructurales	Ing. DAVID AUGUSTO QUINTERO LEIVA	25202153290 CND

ARTÍCULO 12º CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.

A continuación, se describen las características del proyecto arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a construir en el Área Útil del Proyecto Urbanístico Urbanización SANTA CATALINA.

1. USO:

Vivienda Multifamiliar V.I.P. y V.I.S en agrupación.

Mil veinticuatro (1024) unidades (V.I.S) y ciento tres (103) unidades para vivienda de Interés Social y Prioritario (V.I.P.) para un total de mil ciento veintisiete (1127) unidades de vivienda.

Se plantean las viviendas para adaptación a personas en situación de discapacidad en los apartamentos, así: Un total de diez (10) apartamentos, en torres 1 y 5 en piso 22 (Ver plano 12 de 19 de Arquitectura)

2. ALTURA:

Cinco (5) Torres en veintidós (22) pisos, con altura total de 52.51 metros, dos (2) sótanos, una (1) edificación para Club House en siete (7) pisos con altura 23.95 metros.

11001-1-22-1520

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 02 MAY 2022

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente otorgada para la etapa 2 A del PROYECTO GENERAL denominado BOSCONIA, para la URBANIZACION SANTA CATALINA, ubicada en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80F 60 (ACTUAL), / CL 10 80F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D. C. y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

3. CUADRO DE ÁREAS DEFINITIVAS DEL PROYECTO ARQUITECTONICO SANTA CATALINA

CUADRO DE ÁREAS	
Área Neta Urbanizable	10.931,97 M2
Área Útil	6.229,45 M2
Sótanos	4.327,84 M2
Área de primer piso	2.769,49 M2
Área de Pisos Restantes	53.266,75 M2
Área Total Construida	60.364,08 M2
Área Libre	3.459,96 M2

3.1 CUADRO DE ÁREA POR UNIDADES ESTRUCTURALES Y POR INTERVENCIÓN.

UNIDADES ESTRUCTURALES	GESTIÓN ANTERIOR M2	REDUCCIÓN M2	MODIFICACIÓN M2	AMPLIACIÓN M2	TOTAL M2
TORRE 1	8.919,25	0,03	8.919,22	3190,17	12.109,39
TORRE 2	8.919,25	-----	8.919,25	424,63	9.343,88



11001-1-22-1520

02 MAY 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente otorgada para la etapa 2 A del PROYECTO GENERAL denominado BOSCONIA, para la URBANIZACION SANTA CATALINA, ubicada en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80F 60 (ACTUAL), / CL 10 80F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D. C. y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

TORRE 3	9.412,24	0.01	9.412,23	445,95	9.858,18
TORRE 4	8.919,25	-----	8.919,25	424,63	9.343,88
TORRE 5	8.919,25	0.03	8.919,22	3190,17	12.109,39
CLUB HOUSE ENSEMBLE	3.287,55	108,2	3.179,35	1513,07	4.692,42
ENSEMBLE 1	1.470,00	241,18	1.228,82	-----	1.228,82
ENSEMBLE 2	2.074,72	834,64	1.240,08	-----	1.240,08
ENSEMBLE 3	-----	-----	-----	142,76	142,76
ENSEMBLE 4	-----	-----	-----	255,28	255,28
TANQUE DE AGUA	-----	-----	-----	40,00	40,00
TOTAL CONSTRUIDO	51.921,51	1.184,09	50.737,42	9.626,66	60.364,08

- CERRAMIENTO DE ANTEJARDINES: 50.30 ML



11001-1-22-1520

02 MAY 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente otorgada para la etapa 2 A del PROYECTO GENERAL denominado BOSCONIA, para la URBANIZACION SANTA CATALINA, ubicada en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80F 60 (ACTUAL), / CL 10 80F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D. C. y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

4. EDIFICABILIDAD

I.O. VIVIENDA	0.25334	2.769,49 M2
I.C.	2.75	30.062,92 M2

5. INCENTIVO ADICIONAL DE VIS Y VIVIENDAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE VIP

I.C. INCENTIVO VIS		
SOBRE ANU	1.10	12.024,73M2

TORRE	No APTO	ÁREA DEL APTO (M2)	Nº DE APTOS	Nº TOTAL DE APTOS	SUBTOTAL (M2)	TOTAL ÁREA DE CONSTRUCCION VIP PROPUESTO EN EL PROYECTO (M2)
1	APTOS SERIE # 10 EN LOS PISOS 2 AL 22	26,02 M2	21	103	660,09 M2	2872,96 M2
	203	37,89 M2	1			
	301-309	37,89 M2	2			



11001-1-22-1520

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 02 MAY 2022

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente otorgada para la etapa 2 A del PROYECTO GENERAL denominado BOSCONIA, para la URBANIZACION SANTA CATALINA, ubicada en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80F 60 (ACTUAL), / CL 10 80F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D. C. y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

2	APARTAMENTOS SERIE # 01 EN LOS PISOS 1 AL 22	25,82 M ²	22	605,93 M ²
	103	37,89 M ²	1	
3	205	37,89 M ²	1	37,89 M ²
4	APARTAMENTOS SERIE # 01 EN LOS PISOS 1 AL 22	25,82 M ²	22	681,71 M ²
	103, 104, 105	37,89 M ²	3	
5	APARTAMENTOS SERIE # 10 EN LOS PISOS 2 AL 22	26,02 M ²	21	887,34 M ²
	101-105	37,89 M ²	2	
	201, 203, 204, 211	37,89 M ²	4	
	301-312	37,89 M ²	2	
	302	37,80 M ²	1	



11001-1-22-1520

02 MAY 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente otorgada para la etapa 2 A del PROYECTO GENERAL denominado BOSCONIA, para la URBANIZACION SANTA CATALINA, ubicada en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80F 60 (ACTUAL), / CL 10 80F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D. C. y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

6. VOLUMETRÍA

CARACTERÍSTICAS	
Pisos Habitables	22 / 7
Altura en Metros	52.51 / 23.95
Sótanos	2
Semisótano	0
Aislamiento contra predios vecinos	N/A
Antejardín	5.0/10.0 Por CL 10
Voladizo	0.80 Por CL 10

7. ESTACIONAMIENTOS:

- Privados: Ciento cuarenta (140) para residentes
- Visitantes: sesenta y dos (62) incluye seis (6) cupos de para personas con movilidad reducida
- Bicicleteros: ciento trece (113)

8. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO PROYECTADO:

AREAS EQUIPAMIENTO COMUNAL		
Ítem	Exigido	Propuesto
Zonas verdes recreativas	3.668,80 M2 (40%)	6.332,59 M2 (69.04%)
Servicios comunales	1.375,803 M2 (15%)	2.851,47 M2 (31.09 %)
Total	9172.00 M2 (100%)	9.184,06 M2 (100.13 %)



11001-1-22-1520

DE 02 MAY 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente otorgada para la etapa 2 A del PROYECTO GENERAL denominado BOSCONIA, para la URBANIZACION SANTA CATALINA, ubicada en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80F 60 (ACTUAL), / CL 10 80F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D. C. y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

9. ESTRUCTURA:

Tipo de Cimentación	PILOTES
Tipo de Estructura	MUROS DE CONCRETO REFORZADO DES
Método de Diseño	RESISTENCIA ULTIMA
Grado de Desempeño E.N.E.	BIENO
Analisis Sísmico	ANALISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)

Precisiones:

- Este proyecto se estudió bajo la vigencia del Reglamento Colombiano de Construcción sismo resistente NSR-10.
- Requiere Supervisión Técnica de conformidad con la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, título I del reglamento NSR-10 y el Decreto Nacional 1203 de 2017.
- Se debe cumplir con los requisitos de h.2.2.3 asesoría geotécnica en las etapas de diseño y construcción.
- En cumplimiento de los requisitos del Decreto 945 de 05 de junio de 2017, el proyecto cuenta con la revisión estructural independiente del ingeniero DAVID UGUSTO QUINTERO LEIVA, M.P. 25202-153290 CND.
- El constructor responsable debe cumplir los requisitos de resistencia al fuego y requisitos complementarios según el título J y el título K de NSR-10. Según el literal A.1.3.6.5 de NSR-10 el urbanizador o constructor responderán por “que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado”. el urbanizador o constructor responsable deberá recopilar y verificar las memorias de cálculo y detalles de los elementos no estructurales indicados en planos arquitectónicos, según la Resolución 0017 de 2017 de la comisión asesora permanente para el régimen de construcciones sismo resistentes.

11001-1-22-1520

02 MAY 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente otorgada para la etapa 2 A del PROYECTO GENERAL denominado BOSCONIA, para la URBANIZACION SANTA CATALINA, ubicada en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80F 60 (ACTUAL), / CL 10 80F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D. C. y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

CAPÍTULO III

OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR

ARTÍCULO 13: DE LAS OBLIGACIONES COMUNES DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR.

Las obligaciones comunes del constructor responsable y del titular se mantienen conforme a las señaladas en el artículo 16 de la Resolución No. RES 11001-1-21-0779 del 28 de abril de 2021.

ARTICULO 14º TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION Y DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

La Modificación de Licencia de Construcción Vigente que se otorga mediante el presente acto administrativo para el proyecto arquitectónico denominado SANTA CATALINA, mantiene el término de vigencia otorgado mediante el Acto administrativo No. 11001-1-21-0779 del 28 de abril de 2021.

CAPÍTULO IV

IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LAS LICENCIAS

ARTICULO 15º PARTICIPACION EN PLUSVALIA

En aplicación de lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 8º del Decreto Distrital No. 790 de 2017, en trámites de modificación de licencia vigente no será exigible el pago del tributo, toda vez que no

11001-1-22-1520

DE 02 MAY 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente otorgada para la etapa 2 A del PROYECTO GENERAL denominado BOSCONIA, para la URBANIZACION SANTA CATALINA, ubicada en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80F 60 (ACTUAL), / CL 10 80F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D. C. y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

se trata de una nueva licencia y que las modificaciones deben resolverse aplicando las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

ARTÍCULO 16º DELINEACIÓN URBANA

Que los interesados aportaron el formulario No. 2022032010100022336 de Constancia de Declaración y/o pago de retención del Impuesto de Delineación Urbana con referencia de recaudo No.22320002233, presentado el 01 de mayo de 2022 por un valor de \$ 0.00

ARTÍCULO 17º DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.

Para todos los fines legales las obligaciones del constructor responsable, enumeradas en el artículo 14º están referidas a los siguientes documentos los cuales hacen parte del presente Acto Administrativo:

1. Formulario de solicitud.
2. Folio de matrícula inmobiliaria No. 50S40423069, 50S40423070 y 50S40423080
3. Plano Urbanístico No. CU1K44/4-14
4. Diecinueve (19) planos arquitectónicos.
5. Nueve (9) Memorias de Cálculos / Anexo de Memorias de Calculo (1)
6. Estudio de Suelos (1)
7. Trecientos diecinueve (319) Planos estructurales
8. Trece (13) Planos de Elementos No Estructurales
9. Informe de Seguridad Humana

Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia, y contenidos en las normas vigentes aplicables a los proyectos urbanístico, arquitectónico y estructural aprobados.





11001-1-22-1520

02 MAY 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

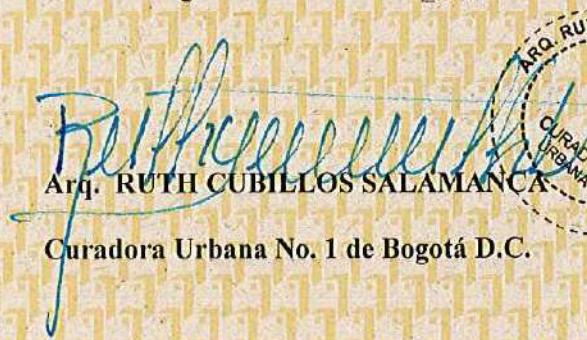
DE

Por medio del cual se aprueba la modificación de la licencia de urbanización vigente otorgada para la etapa 2 A del PROYECTO GENERAL denominado BOSCONIA, para la URBANIZACION SANTA CATALINA, ubicada en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80F 60 (ACTUAL), / CL 10 80F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D. C. y simultáneamente se aprueba la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente para el proyecto Arquitectónico denominado SANTA CATALINA, a desarrollar en el área útil del mencionado proyecto.

ARTÍCULO 18º El presente acto administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y contra el proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.9), dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los 02 MAY 2022

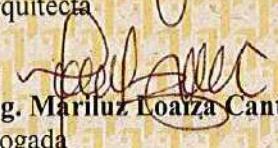

Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA



Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C.


Arq. Diana Marcela Forero Jiménez

Arquitecta


Abg. Mariluz Loaiza Cantor

Abogada


Ing. Tatiana Reviakina
Coordinadora de Ingeniería

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los 01 JUN 2022

REFERENCIA: 11001-1-20-1825

11001-1-21-0779 DE 28 ABR 2021
ACTO ADMINISTRATIVO N°.

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado BOSCONIA, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada 2A para los predios identificados con nomenclatura CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado SANTA CATALINA de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

LA CURADORA URBANA 1 DE BOGOTÁ, D.C.
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015 y 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017 y el Decreto Distrital 670 de 2017, y

CONSIDERANDO

Que la sociedad CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR con Nit No. 900085546-9 Representada Legalmente por el señor PANTOJA CASANOVA JULIO ANDRES, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79795527, en calidad de fideicomitente del Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUE INDUSTRIAL BOSCONIA, constituido sobre el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050S40423080, CHIP AAA0180ANWF ubicado en la nomenclatura CL 10 81 A 02 (ACTUAL) y la sociedad AGROPECUARIA BOSCONIA SANTAFE DE BOGOTA S.A. con Nit No. 800230606 Representada Legalmente por el señor MAYA VASQUEZ HUGO FERNANDO, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 70513353, en calidad de propietaria de los predios identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S40423069 y 50S40423070, CHIP AAA0182OKKC y AAA0182OKHK ubicados en la nomenclatura CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 80 F 60 (ACTUAL), solicitaron ante esta Curaduría Urbana mediante radicación N° 11001-1-20-1825 del 23 de septiembre de 2020, Modificación del Proyecto Urbanístico General denominado BOSCONIA, Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA y Licencia de Construcción para Obra Nueva y Cerramiento del proyecto arquitectónico SANTA CATALINA.

Que el 30 de enero de 2014 la entonces Curadura Urbana N° 5 de Bogotá D.C. Arq. Juana Sanz Montaño, expidió la Resolución No. 14-5-0154, por medio de la cual se modificó el plano de localización del predio Bosconia, se aprobó el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION BOSCONIA y se otorgó Licencia de Urbanización para la Etapa I de la mencionada Urbanización, Acto que cobró fuerza ejecutoria el 05 de febrero de 2014.

Que el 18 de agosto de 2015 mediante Resolución No. 15-5-1401, la entonces Curadura Urbana N° 5





11001-1-21-0779

28 ABR 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado BOSCONIA, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada 2A para los predios identificados con nomenclatura CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado SANTA CATALINA de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

de Bogotá D.C. Arq. Juana Sanz Montaño, concedió Modificación de Licencia Vigente, en el sentido de dividir la Etapa 1 en etapa 1 A y 1 B.

Que el 22 de febrero de 2016, la entonces Curadura Urbana N° 5 (P) de Bogotá D.C. Arq. Ruth Cubillos Salamanca, otorgó prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización, mediante Resolución No. 16-5-0318.

Que el 17 de enero de 2017 mediante Resolución No. 17-4-0127 la Curadura Urbana N° 4 de Bogotá D.C. Arq. Adriana López Moncayo, expidió Modificación de Licencia Vigente, la cual consistió en aumentar el área de cesión adicional del parque 3 B de la Etapa 1 B para aumento de la edificabilidad, con el fin de lograr el Índice de construcción máximo permitido (2.75)

Que el 23 de marzo de 2017, mediante Resolución No. 17-4-0476, la Curadura Urbana N° 4 de Bogotá D.C. Arq. Adriana López Moncayo otorgó segunda prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización No. RES 14-5-0154.

Que el día 13 de diciembre de 2017 mediante Resolución No. 17-4-1700 la Curadura Urbana N° 4 de Bogotá D.C. Arq. Adriana López Moncayo, expidió Modificación de Licencia Vigente, la cual consistió en el cambio de la localización y delimitación del área destinada al cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Prioritario, originalmente prevista en el Lote 1 de la Etapa 1 A, para pasarla al lote 1 B y simultáneamente la redistribución del área útil del lote 1 de la Etapa 1, para conformar los lotes 1 A y 1 B, conservando el área útil total del citado lote 1.

Que el 06 de abril de 2018 mediante Resolución No. 18-4-0375 la Curadura Urbana N° 4 de Bogotá D.C. Arq. Adriana López Moncayo, otorgó Revalidación al término de vigencia de la Licencia de Urbanización N°14-5-0154 del 30 de enero de 2014.

Que el 27 de mayo de 2020 mediante Resolución N° 11001-1-201151 la Curadura Urbana N° 1 de Bogotá D.C Arq. Ruth Cubillos Salamanca, otorgó prórroga al término de la Revalidación de la Licencia de Urbanización N°14-5-0154 del 30 de enero de 2014, quedando vigente hasta el 10 de abril de 2021.

Que el 02 de diciembre de 2020 mediante Acto Administrativo N° 11001-1-20-2944, la curadura Urbana N° 1 de Bogotá D.C Arq. Ruth Cubillos Salamanca, otorgó modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y modificación parcial del Proyecto Urbanístico general denominado BOSCONIA, para ajustar la obligación de suelo para Vivienda de Interés Prioritaria-VIP, adoptando los planos CUI K44/4-09 y CUI K44/4-10



11001-1-21-0779

Continuación Acto Administrativo N°

28 ABR 2021

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado BOSCONIA, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada 2A para los predios identificados con nomenclatura CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado SANTA CATALINA de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

Que la modificación del proyecto urbanístico general PUG del desarrollo denominado BOSCONIA, corresponde al ajuste de la Etapa Urbanística 2 (la cual originalmente se encontraba comprendida en dos (2) globos aislados), para separar las obligaciones de cada uno de estos globos en etapas independientes, denominándose en esta modificación Etapa 2A y Etapa 2B.

Que la delimitación de las dos (2) etapas independientes se sustenta en la imposibilidad del desarrollo del lote identificado con área 4240.86 m² dentro del Proyecto Urbanístico General, ya que el mismo se encuentra afecto a la Dirección Nacional de Estupefacientes de la Fiscalía General de la Nación, por lo que a la fecha su desarrollo urbanístico no es posible.

Que en razón a lo anterior no era viable el desarrollo urbanístico de los predios objeto del presente trámite, al estar vinculados en una única Etapa 2.

Que en consideración de los motivos de fuerza mayor, se procede a la redelimitación de la Etapa 2, dando origen a la Etapa 2A y Etapa 2B para lograr un manejo independiente de cada una de las áreas, con su debida autosuficiencia en derechos y obligaciones urbanísticas.

Que al delimitarse las etapas de manera autónoma, se procede al licenciamiento urbanístico de la Etapa denominada 2 A.

Que el Decreto Distrital 190 de Junio 22 de 2004, "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003", establece en su artículo 478, numeral 1, que las solicitudes de licencias de Urbanismo y Construcción en sus diferentes modalidades, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, tal y como lo establece el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Que los predios objeto de licencia se localizan en el ámbito de la Unidad de Planeamiento Zonal -UPZ 46 - Castilla adoptada mediante Decreto Distrital 429 de 2004, en el Sector Normativo 14 y se clasifican en **Área de Actividad Urbana Integral Zona Residencial** el tratamiento de **Desarrollo**.

Que las normas aplicables a los predios objeto de licencia son las contenidas en las Resoluciones No. 14-5-0154 de 2014, No. 17-4-1700 de 2017 y Acto Administrativo N° 11001-1-20-2944 y las disposiciones generales del Decreto 327 de 2004.



11001-1-21-0779 28 ABR 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado **BOSCONIA**, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada 2A para los predios identificados con nomenclatura **CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL)** para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA** y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de **Obra Nueva y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **SANTA CATALINA** de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

Que el estudio urbanístico se realiza sobre el englobe de tres (3) predios los cuales se encuentran incluidos en el plano topográfico con código 201410317920065292407 sobre el cual se aprobó el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN BOSCONIA**

Que los elementos de carácter ambiental se mantienen en las condiciones aprobadas del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN BOSCONIA** que de conformidad con el considerando 34 de la Resolución RES 15-5-1401 de 18 de agosto de 2015, se respetan de acuerdo con la delimitación del plano topográfico con código 201410317920065292407 sobre el cual se aprobó el Proyecto Urbanístico General denominado y el Plan de Manejo Ambiental del Humedal La Vaca adoptado mediante Resolución 4573 de 2009

Que en la Base de Datos Geográfica Corporativa de la Secretaría Distrital de Planeación BDGC-SDP, se registra la incorporación de los planos **CUSK44/4-03 Y CUSK44/4-04** los cuales hacen parte de la mencionada Resolución RES 15-5-1401 de 18 de agosto de 2015

Que según el plano No. 3 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), modificado por la Resolución No. 1483 del 24 de julio de 2019, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA**, NO se localiza en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa.

Que según el plano No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) adoptado mediante Resolución 1641 del 03 de diciembre de 2020 emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA**, NO se encuentra localizado en zona de riesgo por inundación.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Decreto Distrital 327 de 2004, los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes como mínimo al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en un 17% para parques, y el 8% restante para equipamiento comunal público.

Que el área exigida para parque corresponde a **1.858,43 m²** (17%) y el área para cesión de equipamiento corresponde a **874.55 M²** (8%), es decir que el 25% -exigido equivale a **2.732,99 M²**

Que teniendo en cuenta que el área para cesión de equipamiento resulta menor a 2000 m², se destinará a cesión de parque.



11001-1-21-0779

28 ABR 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado BOSCONIA, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada 2A para los predios identificados con nomenclatura CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado SANTA CATALINA de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

Que la propuesta plantea el cumplimiento de la cesión obligatoria para parque en dos (2) globos que cumple las condiciones del artículo 14 del Decreto 327 de 2004. Los globos de parque propuestos cuentan con área de **1.366,50 M2** y **1.366,49 M2**.

Que la sociedad CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR con Nit No. 900085546-9 Representada Legalmente por el señor PANTOJA CASANOVA JULIO ANDRES, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79795527, en calidad de fideicomitente del Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUE INDUSTRIAL BOSCONIA constituido sobre el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050S40423080, CHIP AAA0180ANWF ubicado en la nomenclatura CL 10 81 A 02 (ACTUAL) objeto de este trámite, manifestó acogerse a las disposiciones del artículo 5º del Decreto 553 de 2018 y al régimen de incentivos definidos en él para promover la construcción y el cumplimiento de la obligación, para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario (VIP), en el mismo proyecto urbanístico denominado URBANIZACION SANTA CATALINA.

Que en atención a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y a lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto Distrital 553 de 2018 “*Por medio del cual se reglamenta el artículo 105 del Acuerdo Distrital 645 de 2016 “Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2016-2020 y se adoptan otras disposiciones”*”, se debe prever como mínimo un porcentaje del 20% del área útil residencial del proyecto urbanístico para Vivienda de Interés Prioritario- VIP.

Que la Secretaría Distrital de Planeación mediante Circular 048 de 07 de noviembre de 2019, a través de la cual se definieron lineamientos para la aplicación del Decreto 553 de 2018, en el numeral segundo señala que: “*De conformidad con la comunicación 2-2016-32491 de la Secretaría Distrital de Planeación, una vez expedido el Decreto Distrital 553 de 2018, ya no se dará aplicación al Decreto Nacional 1077 de 2015, sobre los porcentajes de suelo destinados a VIP y el procedimiento para el cumplimiento de los mismos, con excepción de las remisiones expresas que se realizan en el Decreto Distrital 553 de 2018*”

Que de acuerdo con el considerando anterior, para todos los efectos del cumplimiento de la obligación de los porcentajes para Vivienda de Interés Prioritario del proyecto urbanístico denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA, se hará alusión expresa al Decreto 553 de 2018 y a la Circular 048 de 2019.

Que en el Capítulo V - *Disposiciones Comunes para el Cumplimiento de los porcentajes de suelo en Tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana* del Decreto 553 de 2018, se señalan las alternativas



Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado BOSCONIA, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada 2A para los predios identificados con nomenclatura CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado SANTA CATALINA de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

y condiciones para el cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Prioritario de que trata el artículo 3 del mismo decreto.

Que en ese orden de ideas, para el cumplimiento de la obligación de suelo para Vivienda de Interés Prioritario, el titular del presente trámite se acoge a la opción dispuesta en el inciso 2 del artículo 8 – “*Cumplimiento de la obligación de suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) e Interés Social (VIS) en el mismo proyecto y requisitos para el acceso a incentivos*” del Decreto 553 de 2018, que establece: “*Cuando se opte por esta modalidad de cumplimiento de la obligación, el globo de terreno en que ella se concrete deberá tener un índice construcción efectivo de entre 0,8 y 1,2 del área neta urbanizable destinado a vivienda VIP y un área útil mínima de 720 m²*”

Que las precisiones de esta alternativa que se aplican al proyecto objeto de licencia, son las descritas en el inciso 4 del mismo artículo que señala “Cuando se plantea el cumplimiento de la obligación en M2 construidos en el mismo proyecto, se permitirá la combinación con otros productos inmobiliarios y/o usos diferentes a vivienda de interés social y/o de interés social prioritario, siempre que se encuentren autorizados para el área objeto del proyecto urbanístico, por lo cual deberán alinearse las áreas destinadas para el cumplimiento de la obligación”. (Negrita y Subraya Fuera de Texto)

Que adicionalmente, en el mismo artículo 8 del Decreto 553 de 2018, se reglamentó lo siguiente:

“Parágrafo 1: Con el fin de asegurar que los porcentajes de suelo sobre área útil sean destinados a este tipo de vivienda, cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS y/o VIP se encuentre en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en las licencias urbanísticas y en la escritura pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles y remitirse dentro de los cinco (5) días siguientes a su inscripción por el urbanizador a la Secretaría Distrital del Hábitat.

Parágrafo 2. En los proyectos que cumplan con la obligación mínima de suelo útil urbanizado para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) o con alguna de las opciones establecidas en este artículo y además planteen suelo para Vivienda de Interés Social (VIS), se descontará del índice de construcción del ámbito general del proyecto urbanístico general el porcentaje que corresponda a los metros cuadrados construidos de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y el treinta por ciento (30%) del índice de construcción destinado para la construcción de vivienda de Interés Social (VIS)

Que de acuerdo con lo hasta aquí citado referente a la obligación de destinar suelo para Vivienda de Interés Prioritario así como los incentivos para promover la construcción del mismo, el proyecto

11001-1-21-0779

28 ABR 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado **BOSCONIA**, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada 2A para los predios identificados con nomenclatura **CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL)** para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA** y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado **SANTA CATALINA** de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA**; se acogió a dichos incentivos mediante la Opción 1, teniendo en cuenta que a través del presente acto se aprueba una Licencia Integral (Urbanismo y Construcción) en la única etapa y que además prevé la construcción de producto inmobiliario destinado para vivienda de Interés Social (VIS).

Que el incentivo adicional en Vivienda de Interés Social a que hacen referencia las normas transcritas corresponde a un total de **4.822,32 M2** que corresponde a 16.04% adicional.

Que de conformidad con el numeral 3.7. Aplicación del parágrafo 2 del artículo 5 del Decreto Distrital 553 de 2018 de la Circular 048 de 2019 “Los metros cuadrados de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) que hacen parte del índice de construcción de incentivo no son originadores de cargas urbanísticas, pero sí generan la obligación del equipamiento comunal privado y los cupos de estacionamiento de vehículos según la norma vigente de la materia”

Que en dicho sentido, 7029.09 m² (4.822,32 M2 VIS +2206.77m² VIP) que corresponden a los metros cuadrados para el índice de construcción de incentivo en este proyecto no son originadores de cargas urbanísticas.

Que de conformidad con lo establecido en el Mapa 28- *Índices de Desarrollo* que hace parte integral del Decreto Distrital 190 de 2004 y del cuadro que hace parte del literal c, artículo 12 del Decreto 327 de 2004, el proyecto urbanístico general se localiza en el RANGO 1 de edificabilidad (Malla Vial Arterial) y de conformidad con el numeral 2 del artículo 10 de la Resolución No. 14-5-0154 de 30 de enero de 2014.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004, “...para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, los propietarios deberán cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:

- La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.*
- La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.*
- La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.*



Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado BOSCONIA, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada 2A para los predios identificados con nomenclatura CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado SANTA CATALINA de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

- d) La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.*
- e) Transferir derechos de construcción de qué trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto."*

Que teniendo en cuenta que el sector donde se localiza los predios tiene asignado el estrato tres (3), se da aplicación a la tabla de equivalencias No. 1 correspondiente a "**AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO**" del artículo 44 del Decreto 327 de 2004, según la cual, por cada metro de cesión de parque adicional se autorizan 20 metros cuadrados de construcción adicional por encima del índice de construcción básico, sin sobrepasar el **INDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO** permitido de **2.75** sobre Área Neta.

Que para acogerse a lo dispuesto en el artículo 44 ya citado, el interesado prevé **836.98 M2** de cesión para parque adicional para incrementar **19.130,94 M2 (1.75)** para un total de, máximos construibles, los cuales corresponden a un Índice de Construcción total de **2.75**

Que el proyecto plantea un área adicional de parque de **15.29 m2** los cuales se integran espacialmente a las cesiones de parque propuestas.

Que el proyecto cumple con la exigencia del literal c del artículo 28-*Estándares de Habitabilidad*, del Decreto 327 de 2004, ajustándose a los parámetros del literal c del artículo 26-*Edificabilidad* del mismo decreto.

Que de conformidad con la Resolución RES 15-5-1401 de 18 de agosto de 2015, se señala en el considerando 21 que la altura máxima aprobada por la Aeronáutica Civil mediante oficio 4404-085-1983-2013043202 del 26 de septiembre de 2013 corresponde a 55.00 mts desde la cota 2546.50 msnm, la cual incluye tanques de agua, cuarto del ascensor, antenas para tv, etc.

Que esta decisión fue ratificada por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil mediante la actualización del concepto con N° 4109.085-2020031873 de 28 de octubre de 2020.

Que para efectos de la disponibilidad de servicios a que se refiere el artículo 2º de la Resolución N° 462 de 2017¹, los interesados presentaron copia de los Oficios N° NEDS – 9594-2020 de fecha 14 de mayo de 2020, expedido por la Empresa de GAS NATURAL VANTI; Certificados de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica Caso N° 135531987 de fecha 14 de diciembre de 2020 expedido por

¹ Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes.

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado BOSCONIA, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada 2A para los predios identificados con nomenclatura CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado SANTA CATALINA de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

ENEL CODENSA S.A. y Oficio No. 3531003-S-2020-229278 de fecha 15 de septiembre de 2020, expedido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá.

Que para efectos de la expedición de la licencia, el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece la obligación de acreditar el pago de la plusvalía previamente a la expedición de la licencia correspondiente, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara(n) afectado(s) por ese beneficio.

Que el Decreto Distrital 327 de octubre 11 de 2004 antes citado, establece en su artículo 46 que “*Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten*”.

Que no obstante lo anterior, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para los predios en los Folios de Matricula Inmobiliaria de estos, no es exigible el pago de tal participación para la expedición de la licencia solicitada.

Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante comunicaciones de fecha 25 de marzo de 2021, en la cual se comunica la iniciación del trámite de Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, las cuales no fueron recibidas en su totalidad por lo tanto se realizó el día 31 de marzo de 2021 publicación en la página web de este Despacho, relacionando la información entregada en las citaciones a vecinos, cumpliendo con lo señalado en el artículo citado.

Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia 11001-1-20-1825, correspondiente a la presente solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, 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 25 de septiembre de 2020 y el 29 de diciembre de 2020.

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado BOSCONIA, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada 2A para los predios identificados con nomenclatura CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado SANTA CATALINA de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

Que el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA**, 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 Nacional 2041 de 2014, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1.993 y el Decreto 1077 de 2015.

Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico, la expedición de la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA**, y la Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, demolición total y cerramiento

Que los interesados aportaron el formulario N°. 2021332010004613463 de Constancia de Declaración y/o pago de retención del Impuesto de Delineación Urbana con referencia de recaudo N°. 21320003592, presentado el 20 de abril de 2021 por un valor de \$1.508.000,oo.

Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación del nuevo número que distinguirá el plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico General URBANIZACION BOSCONIA y a la licencia de desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA** objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó los números CU1K44/4-11 y CU1K44/4-12 y CU1K44/4-13

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA**, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las Licencias de Urbanismo en la modalidad de Desarrollo y para la Licencias de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 2218 de 2015, por lo tanto es aceptado por esta Curaduría Urbana.

En virtud de lo anterior, LA CURADORA URBANA N° 1 de Bogotá, D.C., Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA,

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado BOSCONIA, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada 2A para los predios identificados con nomenclatura CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado SANTA CATALINA de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

RESUELVE

CAPITULO I

DEL PROYECTO URBANÍSTICO Y LA LICENCIA DE URBANIZACION

ARTÍCULO 1º: DEL PROYECTO URBANÍSTICO

Aprobar el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL), CHIP AAA0182OKKC, AAA0182OKHK, AAA0180ANWF y Folios de Matricula Inmobiliaria No. 050S 40423069 / 050S40423070 / 050S40423080, cuyos linderos y área están contenidos en el plano del Proyecto Urbanístico General el cual fue aprobado con base en el plano topográfico con código 201410317920065292407, proyecto que se encuentra incluido en el plano urbanístico radicado por el interesado mediante referencia 11001-1-20-1825, del 23 de septiembre de 2020, el cual se adopta mediante el presente acto administrativo en el artículo siguiente.

ARTICULO 2º ADOPCION DE LOS PLANOS URBANISTICOS

Adoptar como planos que contienen la modificación del Proyecto Urbanístico General del desarrollo denominado URBANIZACIÓN BOSCONIA distinguidos con los No. CU1K44/4-11 y CU1K44/4-12 y el plano que contiene el proyecto urbanístico de la Etapa 2 A de la URBANIZACIÓN SANTA CATALINA el distinguido con el No. CU1K44/4-13 en un original, los cuales reposarán en esta Curaduría Urbana y un segundo original, los cuales serán remitidos a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente, a la cartografía oficial de esa Secretaría.

PARÁGRAFO: Los planos aprobados con los No. CU1K44/4-11 y CU1K44/4-12, reemplazan en su totalidad al plano No CU1K44/4-09 y CU1K44/4-10, adoptado mediante Acto Administrativo N° 11001-1-20-2944 del 02 de diciembre de 2020.

De acuerdo con lo anterior, se solicita a la Secretaría Distrital de Planeación incorporar en el original de los planos urbanísticos identificados con No. CU1K44/4-09 y CU1K44/4-10, que hacen parte del Acto Administrativo N° 11001-1-20-2944 del 02 de diciembre de 2020, la nota que establezca que los planos que se aprueban mediante el presente acto administrativo CU1K44/4-11 y CU1K44/4-12, los anulan y reemplazan totalmente.



Continuación Acto Administrativo N° 11001-1-21-0779 28 ABR 2021

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado BOSCONIA, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada 2A para los predios identificados con nomenclatura CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado SANTA CATALINA de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

ARTICULO 3º DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

1. LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO

Conceder a la sociedad CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR con Nit No. 900085546-9 Representada Legalmente por el señor PANTOJA CASANOVA JULIO ANDRES, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79795527, en calidad de fideicomitente del Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUE INDUSTRIAL BOSCONIA, constituido sobre el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050S40423080, CHIP AAA0180ANWF ubicado en la nomenclatura CL 10 81 A 02 (ACTUAL) y la sociedad AGROPECUARIA BOSCONIA SANTAFE DE BOGOTA S.A. con Nit No. 800230606 Representada Legalmente por el señor MAYA VASQUEZ HUGO FERNANDO, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 70513353, en calidad de propietaria de los predios identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S40423069 y 50S40423070, CHIP AAA0182OKKC y AAA0182OKHK ubicados en la nomenclatura CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 80 F 60 (ACTUAL) Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA

ARTICULO 4º DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION EN MODALIDAD DE DESARROLLO

• TITULAR DE LA LICENCIA

Establecer como titular de la Licencia de Urbanización a la sociedad CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR con Nit No. 900085546-9 Representada Legalmente por el señor PANTOJA CASANOVA JULIO ANDRES, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79795527, en calidad de fideicomitente del Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUE INDUSTRIAL BOSCONIA, constituido sobre el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050S40423080, CHIP AAA0180ANWF ubicado en la nomenclatura CL 10 81 A 02 (ACTUAL) y a la sociedad AGROPECUARIA BOSCONIA SANTAFE DE BOGOTA S.A. con Nit No. 800230606 Representada Legalmente por el señor MAYA VASQUEZ HUGO FERNANDO, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 70513353, en calidad de propietaria de los predios identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S40423069 y 50S40423070, CHIP AAA0182OKKC y AAA0182OKHK ubicados en la nomenclatura CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 80 F 60 (ACTUAL), de la Localidad de Kennedy, en Bogotá D.C.



11001-1-21-0779. 26 ABR 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado **BOSCONIA**, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada 2A para los predios identificados con nomenclatura CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA** y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado **SANTA CATALINA** de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

▪ URBANIZADOR RESPONSABLE

Establecer como urbanizador responsable para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA** al Ingeniero Civil JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA, identificado con la C.C. No. 79795527 y Matrícula Profesional No. 25202-103140 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-1-20-1895 del 23 de septiembre de 2019.

ARTICULO 5º ACTUACIONES PREVIAS

La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA** deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 15º del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

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

ARTICULO 6º CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO.

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente acto administrativo, se



Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado **BOSCONIA**, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada **2A** para los predios identificados con nomenclatura **CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL)** para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA** y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de **Obra Nueva y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **SANTA CATALINA** de la Localidad de **Kennedy**, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

tendrá en cuenta la siguiente información:

1. INFORMACION DEL PREDIO

Nombre **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA**

1.1 Área Bruta.....	10.931,97 M2
1.2. Área Neta Urbanizable.....	10.931,97 M2
1.3 Chips.....	AAA0182OKKC / AAA0182OKHK / AAA0180ANWF
1.4 Folios de Matricula Inmobiliaria.....	050S 40423069 / 050S40423070 / 050S40423080

2. AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE

2.1 Cesión obligatoria para parque (25%).....	2.732,99 M2
2.2 Cesión pública adicional para parque por mayor edificabilidad.....	836.98 M2
2.3 Cesión adicional de parque.....	15.29 M2
2.4 Cesión Vía Locales CL 10	1.117,26 M2
2.5 Total Cesiones al Distrito (2.1+2.2+2.3+2.4).....	4.702.52 M2

2 AREA UTIL: 6.229,45 M2

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No. **CU1K44/4-13** que se adopta mediante el presente acto administrativo.

3 DE LAS OBRAS DE URBANISMO Y SANEAMIENTO

Terreno que cobija: El área neta urbanizable del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA**

4 DE LAS ÁREAS SEGÚN DESARROLLO DE INCENTIVOS

De conformidad con los lineamientos desarrollados y descritos en la Circular 048 de noviembre 07 de 2019, particularmente en el ESCENARIO 6: OPCIÓN 1.con VIS (Tabla Art.5 +Parágrafo 2) Con construcción efectiva de VIP. (Págs. 17 y 18) y Artículo 8 del Decreto 553 de 2018, se señala las áreas adicionales de incentivo en la siguiente tabla:



Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado **BOSCONIA**, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada **2A** para los predios identificados con nomenclatura **CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL)** para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA** y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de **Obra Nueva y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **SANTA CATALINA** de la Localidad de **Kennedy**, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

**ESCENARIO 6: OPCION 1 (PRIMERA ETAPA) CON VIS (TABLA ART 5+ PARÁGRAFO 2)
CON CONSTRUCCION EFECTIVA DE VIP (ART 8)**

1	ÁREAS GENERALES	ANU (M2)	ÚTIL (M2)		
1,1	ÁREA NETA URBANIZABLE	10931.97			
1,2	ÁREA NETA PARA VIP (20% A.N.U)	2186.39			
1,3	ÁREA LOTE UNICO		6229.45		
2	ÁREAS DE INCENTIVO			IC /ANU	IO/ ANU
2,1	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN VIP PROPUESTO (IC*0.20 ANU VIP) = I.C.VIP	2206.77		0,20	
2,2	ÁREA CONSTRUIDA VIS (100%) BASE PARA EL CÁLCULO DE INCENTIVOS	30062.92		2,75	
2,3	ÁREA ADICIONAL DE VIS QUE CUENTA DENTRO DEL IC INCENTIVO (HASTA 30%) PROPUESTO 16.04%	4822.32		0.441	
2,5	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA VIS (2.2+2.3)	34885.24			
3	INDICES				
3,1	ÁREA TOTAL IC	30062.92		2,75	
3,2	ÁREA IC BÁSICO	10931.97		1,00	
3,3	ÁREA IC ADICIONAL	19130.95		1,75	
3,4	ÁREA IO PERMITIDO	3060.95		0,28	
4	RESUMEN DE ÁREAS				
4,1	ÁREA CONSTRUIDA EN EL PROYECTO (4.2+4.3)	37092.01		3.39	
4,2	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA VIS QUE SE CONTABILIZA EN EL IC PERMITIDO	30062.92		2,75	
4,3	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA INCENTIVO (4,4+ 4,5) (VIS + VIP)	7029.09		0.64	
4,4	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EFECTIVA VIP	2206.77		0,20	
4,5	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EFECTIVA VIS -IC INCENTIVO 16.04%	4822.32		1.441	



Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado BOSCONIA, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada 2A para los predios identificados con nomenclatura CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado SANTA CATALINA de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

5 ESTRATO SOCIO-ECONOMICO PROVISIONAL: Tres (3)

Teniendo en cuenta que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994, el predio objeto de licencia no tiene asignado estrato. Una vez se adelante la construcción del proyecto urbanístico, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

ARTICULO 7º NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

I. ZONIFICACION E IDENTIFICACION

1. ZONIFICACION SEGÚN DECRETO 190 DE 2004 / UPZ 44- CASTILLA

Área de Actividad: Integral

Zona: Residencial

Tratamiento: Desarrollo

2. ZONIFICACION POR FENOMENOS DE REMOCION EN MASA E INUNDACION

Que según el plano No. 3 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), modificado por la Resolución No. 1483 del 24 de julio de 2019, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA, NO se localiza en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa.

Que según el plano No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) adoptado mediante Resolución 1641 del 03 de diciembre de 2020 emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA, NO se encuentra localizado en zona de riesgo por inundación.

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

1. CESIÓN PARA PARQUES

El titular del Proyecto Urbanístico denominado, URBANIZACIÓN SANTA CATALINA, prevé en



Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado BOSCONIA, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada 2A para los predios identificados con nomenclatura CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado SANTA CATALINA de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

el mismo predio un área de 2732.99 M2 de cesión obligatoria para parques y equipamientos en dos (2) globos, así como la cesión adicional para incremento de edificabilidad contenida en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004 con área de 836.98 M2 en dos (2) globos en el mismo predio que contienen el área adicional de parque de 15.29 M2

III. SISTEMA VIAL

El Proyecto Urbanístico de la Etapa 2 aprobado respeta el trazado de las vía CL 10, ajustándose a las condiciones viales del Proyecto Urbanístico General URBANIZACION BOSCONIA según plano topográfico con código 201410317920065292407

El acceso vehicular a los lotes deberá localizarse sobre vía local y a una distancia mínima de 15 metros con respecto al punto de culminación de la curva de empalme de sardineles, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 19 del Decreto 327 de 2004.

IV. NORMAS URBANISTICAS.

De conformidad con la ficha normativa (plancha 2 de 3) de la UPZ 44 – CASTILLA para el Sector Normativo 14 y Área de Actividad Industrial- Zona Industrial donde se ubica el predio y a lo señalado en el numeral 1 del literal IV- *Normas Urbanísticas* del artículo 10 de la Resolución RES-14-5-0154 de 30 de enero de 2014 y los demás actos administrativos que lo modifiquen o sustituyan. Se podrán desarrollar los usos señalados a continuación cumpliendo con las respectivas condiciones dispuestas por la UPZ, así:

1. USOS

1.1. USO PROPUESTO

Vivienda Multifamiliar

2. INDICE DE OCUPACION Y DE CONSTRUCCION

INDICE DE OCUPACION

El índice de ocupación se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.



Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado BOSCONIA, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada 2A para los predios identificados con nomenclatura CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado SANTA CATALINA de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

El índice de ocupación para proyectos por sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,28 sobre Área Neta Urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda desarrollados como máximo en tres (3) pisos, los cuales podrán alcanzar un índice máximo de 0,33 sobre área neta urbanizable.

El índice de ocupación para los predios con usos dotacionales resultará de la correcta aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y demás normas que definen los planes parciales, los planes de implantación u otros instrumentos de planificación, según sea el caso, y no serán superiores a 0,45 del área neta urbanizable ó de 0.28 del área neta urbanizable para la escala vecinal. Un máximo del 5% del área útil del proyecto no se contabilizará dentro del índice de ocupación cuando este se utilice en equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en 2 pisos.

INDICE DE CONSTRUCCION

RANGO DE EDIFICABILIDAD	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MAXIMO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN AUTORIZADO
RANGO 1 Malla Vial Arterial (Proyecto Urbanístico General)	1,00	2,75	2,75

De acuerdo con lo establecido en el plano N° 28 (INDICES DE DESARROLLO) del Decreto Distrital 190 de 2004, el proyecto URBANIZACIÓN SANTA CATALINA, le corresponden los siguientes rangos de edificabilidad:

El índice de construcción se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.

El área de construcción para el Índice de Construcción Básico (1,0) corresponde a: 10931,97 M2 sobre Área Neta Urbanizable.

El área de construcción para el Índice de construcción Máximo (2,75) corresponde a: 30062.92 M2 sobre Área Neta Urbanizable.



11001- 1- 21- 0779

28 ABR 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado **BOSCONIA**, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada **2A** para los predios identificados con nomenclatura **CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL)** para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA** y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado **SANTA CATALINA** de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIÓN ADICIONAL DE SUELO

De conformidad con lo descrito en la parte motiva del presente acto administrativo, los interesados se acogen a lo dispuesto en el artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, y prevén cesión para parque adicional para incrementar la edificabilidad básica de acuerdo con la metodología que se indica en el siguiente cuadro:

AREA BASE PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD		FORMULA COMPENSACION	CESIÓN ADICIONAL M2
	INDICE	M2		
11.931,97 M2	1.0	10931.97	0	0
	0.875	9565.47	1 M2 CA/20 M2 EDIF	478.27
	0.875	9565.47	1 M2 CA/20 M2 EDIF*0.75	358.71
EDIFICABILIDAD MAXIMA	2,75	30062.92	-	836.98

Área de construcción adicional propuesta: 19130.94 M2 (1.75) sobre Área Neta Urbanizable.

Área total de construcción autorizada: 30062.92 (2.75) sobre Área Neta Urbanizable.

Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos.

Los numerales 3 al 6 del literal IV - *Normas Urbanísticas* del artículo 10-Normas Generales y Específicas de la Resolución RES-14-5-0154 de 30 de enero de 2014 se mantienen.

10. OTRAS NORMAS

Se modifica el numeral 8 de del literal IV - *Normas Urbanísticas* del artículo 10-Normas Generales y Específicas de la Resolución RES-14-5-0154 de 30 de enero de 2014, el cual quedará así:



Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado BOSCONIA, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada 2A para los predios identificados con nomenclatura CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado SANTA CATALINA de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

- **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 523 de diciembre 16 de 2010.
- **Buzones e hidrantes:** Decreto 1388 de 1976.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo de la ciudad. Decretos 2981 de 2013 y 620 de 2007.
- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995:** En lo que no le sea contrario a las normas vigentes.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por lo tanto deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos K y J de la Ley 400 de 1997, NSR-10, y demás normas modificatorias o complementarias.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.:** Resolución N° 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 N°. 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.
- **Escrutación y entrega material de áreas de cesión al Distrito:** Decretos N°. 845 de 2019 y N°. 190 de 2004 (Compilación del P.O.T), en lo que no contravenga lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.



11001-1-21-0779

28 ABR 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado BOSCONIA, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada 2A para los predios identificados con nomenclatura CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado SANTA CATALINA de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

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”.

11. REMISIÓN A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

Se adiciona el numeral 11 al literal IV - *Normas Urbanísticas* del artículo 10-Normas Generales y Específicas de la Resolución RES-14-5-0154 de 30 de enero de 2014, el cual quedará así:

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.
- **Estacionamientos y condiciones de diseño**, Decreto 1108 de 2000.
- **Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo**: Según Asignación del Tratamiento de Desarrollo Decreto 327 de 2004, con las complementaciones por el Decreto 190 de 2004.
- **Decreto 553 de 2018**: Según se reglamenta el artículo 105 del Acuerdo Distrital 645 de 2016, “Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2016 - 2020 “Bogotá Mejor Para Todos” y se adoptan otras disposiciones
- **Circular 048 de 2019**: Según el cual se definen los lineamientos del Decreto 553 de 2018
- **Normas aplicables al espacio público**: Decretos 190 de 2004, 561 de 2015, 308 de 2018 y 170 de 1999.
- **Entrega de zonas de cesión al Distrito Capital**: Decreto 845 de 2019 y artículos 275 y 478, numeral 10, del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).

ARTÍCULO 8º PROVISIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) PARA LA ETAPA DENOMINADA 2 A

Adicionar un inciso al artículo 8 de la Resolución RES-14-5-0154 de 30 de enero de 2014, que



11001-1-21-0779

28 ABR 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado **BOSCONIA**, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada 2A para los predios identificados con nomenclatura CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA** y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado **SANTA CATALINA** de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

modifica parcialmente las disposiciones para el cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Prioritario, únicamente en el ámbito de la Etapa denominada 2A que se delimita con el presente acto administrativo, en razón a que el interesado manifestó acogerse al Decreto 553 de 2018.

El inciso que se adiciona quedará así:

El Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA** optó por el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo a destinar para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), acogiéndose a las disposiciones del artículo 8 del Decreto 553 de 2018 y Circular 048 de 2019 cumpliendo en área construida en la edificación.

El detalle de la información se presenta en la siguiente tabla:

TORRE	No APTO	ÁREA DEL APTO (M2)	Nº DE APTOS	Nº TOTAL DE APTOS	SUBTOTAL (M2)	TOTAL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN VIP PROPUESTO EN EL PROYECTO (M2)
1	APTOS SERIE No 01 PISOS 1 AL 21	25.82	21	85	542.22	2.206,77
2		25.82	21		542.22	
3		25.82	21		542.22	
5		25.82	21		542.22	
3	108	37.89	1		37.89	

ARTÍCULO 9º OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA**, 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



11001-1-21-0779 28 ABR 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado BOSCONIA, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada 2A para los predios identificados con nomenclatura CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado SANTA CATALINA de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 161 de 1999 y en los artículos 275 y 478, numeral 10 del Decreto 190 de 2004, así como lo establecido en el Decreto 845 de 2019.

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.

3. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo a lo previsto en el Decreto 845 de 2019 y el Decreto 190 de 2004. Dicha obligación se deberá garantizar con la constitución de las pólizas por ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo equivalente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras a realizar en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable, de conformidad con el presupuesto que para el efecto emita el representante legal, contador y/o revisor fiscal del propietario del predio y/o urbanizador responsable el cual deberá ajustarse a los valores de referencia para ejecución de obras públicas. (Artículo 21 del Decreto 845 de 2019). El término de la póliza de ejecución de las obras de urbanismo será igual al de la vigencia de la presente licencia, sus prórrogas o revalidación más seis (6) meses y el término de la póliza por estabilidad de las obras de urbanismo será de cinco (5) años.

4. En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que ese acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al Distrito Capital. Igualmente, se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de la vigencia de la licencia o cualquiera de sus modalidades.

23
2021
CURADORA URBANA

11001-1-21-0779

28 ABR 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado BOSCONIA, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada 2A para los predios identificados con nomenclatura CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado SANTA CATALINA de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

Para acreditar la ocurrencia de la condición resolutoria, bastará la certificación expedida por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP- acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes, con base en la información que para el efecto suministren las entidades competentes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión, y por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.

La primera copia auténtica que presta mérito ejecutivo de la escritura pública debidamente registrada, y los certificados de tradición y libertad de las matrículas inmobiliarias resultantes para las zonas de cesión, deberán ser remitidas al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP- o la entidad que haga sus veces, dentro de los diez (10) días siguientes a la inscripción en la Oficina de instrumentos públicos de Bogotá. (Artículo 16 Decreto 845 de 2019).

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Constituir las Pólizas de garantía para la ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo previstas para la urbanización, de acuerdo a lo establecido en el artículo 21 del Decreto 845 de 2019.

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

10. Cumplir con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo modifiquen y/o complementen.



11001-1-21-0779 - 28 ABR 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado BOSCONIA, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada 2A para los predios identificados con nomenclatura CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado SANTA CATALINA de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

11. 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.

12. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

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.

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 límite el desarrollo o construcción que

11001-1-21-0779 28 ABR 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado BOSCONIA, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada 2A para los predios identificados con nomenclatura CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado SANTA CATALINA de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

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.

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.

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 10º ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION

De conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 845 de 2019 el titular de la licencia deberá tener en cuenta lo siguiente:

"La entrega material de las zonas objeto de cesión se realizará mediante acta suscrita por el urbanizador y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-

La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-, entidad que procederá a fijar fecha para la visita de inspección.

El Acta de recibo material de las zonas objeto de cesión obligatoria que se suscriba en la fecha fijada, será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia.

Esta Acta comprende el recibo material de la totalidad de las zonas de cesión del urbanismo o de las etapas urbanísticas independientes autosuficientes, descritas en el cuadro de mojones y cesión de zonas de los planos vigentes aprobados por la autoridad competente.



11001-1-21-0779

28 ABR 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado **BOSCONIA**, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada **2A** para los predios identificados con nomenclatura **CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL)** para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA** y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de **Obra Nueva y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **SANTA CATALINA** de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

Las zonas de cesión objeto de recibo, en cualquiera de sus modalidades, serán incorporadas al Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público -**SIDEP**-, y entrará a formar parte del inventario general del patrimonio inmobiliario Distrital del nivel central.

Durante la vigencia de la respectiva licencia, sus modificaciones, prórrogas, revalidación, saneamiento, o cualquier otra modalidad aprobada, o dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de la misma, frente al urbanizador que no ha radicado la solicitud de entrega ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -**DADEP**-, la entidad lo requerirá para el cumplimiento de la obligación de entrega y escrituración de las áreas públicas objeto de cesión obligatoria, para lo cual el urbanizador contará con un término que no podrá exceder de quince (15) días hábiles siguientes al recibo del respectivo requerimiento. Comunicado el requerimiento sin que el urbanizador y/o titular de la licencia comparezca ante la entidad a realizar la entrega de las zonas de cesión, se iniciarán las acciones administrativas o judiciales correspondientes.

Parágrafo 1.- En lo referente a las entregas parciales de zonas de cesión, el urbanizador podrá realizar la entrega parcial por categorías de tipo de zona de cesión esto es la entrega de todas las vías o de todos los controles ambientales, o de todos los parques, o de todas las zonas verdes, o de todas las zonas comunales, siempre y cuando cada una de las mencionadas zonas de cesión a entregar se encuentren total y debidamente construidas, dotadas y se cuente con certificación y/o paz y salvo de las entidades distritales competentes según sea el caso. Tratándose de licencias por etapas, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 17 del presente Decreto.

Parágrafo 2.- En todos los casos las zonas de cesión se recibirán de acuerdo con la discriminación, área y amojonamiento señalados en los planos urbanísticos vigentes; en ningún caso se recibirán porciones de zona de cesión.

Parágrafo 3.- En todo caso, las entregas parciales de zonas de cesión al DADEP no exime de responsabilidad al urbanizador respecto de la entrega y escrituración de las restantes zonas de cesión al Distrito Capital de Bogotá."

A su turno el artículo 13º ibidem, señala "**Recibo de zonas de cesión adicionales por aumento de edificabilidad. Cuando en aplicación de lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo reglamenten y complementen, se autorice un aumento de edificabilidad a cambio de zonas de cesión adicionales, éstas se entregarán y escriturarán conjuntamente con las zonas de cesión que se generen en el proyecto urbanístico, y de conformidad con las especificaciones de la licencia urbanística respectiva.**"



11001-1-21-0779

28 ABR 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado BOSCONIA, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada 2A para los predios identificados con nomenclatura CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado SANTA CATALINA de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

ARTICULO 11º Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 8º del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral del mismo:

- La solicitud del interesado de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, radicada bajo la referencia 11001-1-20-1825 del 23 de septiembre de 2020
- Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijadas en el predio.
- Planos del Proyecto Urbanístico General URBANIZACION BOSCONIA y plano del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA, aprobado bajo los números **CU1K44/4-11, CU1K44/4-12, CU1K44/4-13** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia N. 11001-1-20-1815
- 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.
- Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 845 de 2019.
- Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de urbanización que se concede para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA mediante el presente Acto Administrativo.

ARTICULO 11º CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acto Administrativo 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. Así mismo se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.



11001-1-21-0779

28 ABR 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado BOSCONIA, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada 2A para los predios identificados con nomenclatura CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado SANTA CATALINA de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencia contenidas en el presente Acto Administrativo y en particular en este artículo, ya que 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 12º LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

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 que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
5. El derecho a cambio de Titular de la licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.
6. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes

CAPÍTULO II

ARTÍCULO 13º DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Conceder a la sociedad CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR con Nit No. 900085546-9 Representada Legalmente por el señor PANTOJA CASANOVA JULIO ANDRES, identificado con Cédula de



11001-1-21-0779 28 ABR 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado BOSCONIA, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada 2A para los predios identificados con nomenclatura CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado SANTA CATALINA de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

Ciudadanía No. 79795527, en calidad de fideicomitente del Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUE INDUSTRIAL BOSCONIA, constituido sobre el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050S40423080, CHIP AAA0180ANWF ubicado en la nomenclatura CL 10 81 A 02 (ACTUAL) y la sociedad AGROPECUARIA BOSCONIA SANTAFE DE BOGOTA S.A. con Nit No. 800230606 Representada Legalmente por el señor MAYA VASQUEZ HUGO FERNANDO, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 70513353, en calidad de propietaria de los predios identificados con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S40423069 y 50S40423070, CHIP AAA0182OKKC y AAA0182OKHK ubicados en la nomenclatura CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 80 F 60 (ACTUAL), Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado SANTA CATALINA.

La Licencia de Construcción se expide en concordancia con el proyecto arquitectónico que se aprueba en el artículo 13 del presente Acto Administrativo. El proyecto queda así: Cinco Torres (5) de veintiún (21) pisos, dos (2) sótano, una (1) edificación para Club House en cinco (5) pisos para el uso de vivienda multifamiliar (V.I.S/V.I.P) para desarrollar ochocientas sesenta y seis (866) unidades (V.I.S) y (85) unidades para vivienda de interés social y prioritario (V.I.P.) para un total novecientas cincuenta y un (951) unidades de vivienda, con doscientos catorce (214) estacionamientos de los cuales ciento cuarenta y uno (141) se destinan para el uso de residentes y setenta y tres (73) estacionamientos se destinan para el uso de visitantes de los cuales seis (6) se habilitan para personas con movilidad reducida. El proyecto cuenta con ochenta y cinco (85) bicicleteros.

PARÁGRAFO. La presente Licencia de Construcción, se expide de acuerdo con los planos arquitectónicos y estructurales, los cálculos estructurales y la documentación adicional que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-1-20-1825

ARTÍCULO 14º PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA.

Establecer como profesionales responsables de las obras de Construcción a:

CARGO	PROFESIONAL	Nº MATRICULA
Constructor Responsable:	Ing. JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA	25202103140 CND
Arquitecto Proyectista:	Arq. RICHARD YEFERSON GONZALEZ GUERRERO	A25102005-79880454
Ingeniero Civil Calculista:	Ing. JORGE ALBERTO CUBILLOS VARGAS	2520232202 CND



Continuación Acto Administrativo N°

11001-1-21-0779

28 ABR 2021

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado **BOSCONIA**, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada 2A para los predios identificados con nomenclatura CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA** y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado **SANTA CATALINA** de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

Ingeniero Civil	Ing. CARLOS JAIME RESTREPO GARCIA	2520222127 CND
Diseñador De Elementos No Estructurales:	Ing. JULIO ANDRES PANTOJA CASANOVA	25202103140 CND
Revisor Independiente de los Diseños Estructurales	Ing. DAVID AUGUSTO QUINTERO LEIVA	25202153290 CND

ARTÍCULO 15º CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.

A continuación, se describen las características del proyecto arquitectónico denominado **SANTA CATALINA**, a construir en el Área Útil del Proyecto Urbanístico General aprobado mediante el presente acto administrativo.

1. USO:

Vivienda Multifamiliar V.I.P. y V.I.S en agrupación.

Ochocientas (866) unidades (V.I.S) y ochenta y cinco (85) unidades para Vivienda de Interés Social y Prioritario (V.I.P.), para un total de mil novecientas cincuenta y un (951) unidades de Vivienda.

Se plantean las viviendas para adaptación a personas en situación de discapacidad en los apartamentos, así: Un total de diez (10) apartamentos, en torres 1 y 2 en piso 21 de la serie 2103, 2104, 2106 y 2107 (Ver plano 10 de 18 de Arquitectura)

2. ALTURA:

Cinco (5) Torres en veintiún (21) pisos, con altura total de 50.55 metros, dos (2) sótano, una (1) edificación para Club House en cinco (5) pisos con altura 16.95 metros

3. CUADRO DE ÁREAS DEFINITIVAS DEL PROYECTO ARQUITECTONICO SANTA CATALINA

CUADRO DE ÁREAS	
Área Neta Urbanizable	10.931,97 M2
Área Útil	6.229,45 M2
Sótanos	4.416,82 M2



Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado BOSCONIA, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada 2A para los predios identificados con nomenclatura CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado SANTA CATALINA de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

Área de primer piso	2548.12 M2
Área de Pisos Restantes	44956.57 M2
Área Total Construida	51921.51 M2
Área Libre	3688.41 M2

DEMOLICIÓN TOTAL: 34131.6 M2

CERRAMIENTO DE ANTEJARDINES: 50.30 ML

4. EDIFICABILIDAD

I.O. VIVIENDA	0.233	2.548,12 M2
I.C.	2.75	30.062,92 M2

5. INCENTIVO ADICIONAL DE VIS Y VIVIENDAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE VIP

I.C. INCENTIVO VIS SOBRE ANU	0.441	4822,32 M2
---	-------	------------

TORRE	No APTO	ÁREA DEL APTO (M2)	Nº DE APTOS	Nº TOTAL DE APTOS	SUBTOTAL (M2)	TOTAL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN VIP PROPUESTO EN EL PROYECTO (M2)
1	APTOS SERIE No 01 PISOS 1 AL 21	25.82	21	85	542.22	2.206,77
2		25.82	21		542.22	
3		25.82	21		542.22	
5		25.82	21		542.22	
3	108	37.89	1		37.89	



11001-1-21-077928 ABR 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado **BOSCONIA**, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada **2A** para los predios identificados con nomenclatura **CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL)** para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA** y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de **Obra Nueva y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **SANTA CATALINA** de la Localidad de **Kennedy**, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

6. VOLUMETRÍA

CARACTERÍSTICAS	
Pisos Habitables	21/5
Altura en Metros	50.55/16.95
Sótanos	2
Semisótano	0
Aislamiento contra predios vecinos	N/A
Antejardín	5.0/10.0 Por CL 10
Voladizo	0.76 Por CL 10

7. ESTACIONAMIENTOS:

- Privados: Ciento cuarenta y uno (141) para residentes
- Visitantes: setenta y tres (73) incluye seis (6) cupos de para personas con movilidad reducida
- Bicicleteros: ochenta y cinco (85)

8. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO PROYECTADO:

AREAS EQUIPAMIENTO COMUNAL		
Ítem	Exigido	Propuesto
Zonas verdes recreativas	3.069.40 M2 (40%)	6170.53 M2 (80.41%)
Servicios comunales	1.151.03 M2 (15%)	2063.71 M2 (26.89%)
Estacionamientos Adicionales	-	111.75 M2 (1.46%)
Total	7673.50 M2 (100%)	8345.99 M2 (108.76%)

9. ESTRUCTURA:

Tipo de Cimentación	PILOTES-DADOS -VIGAS DE AMARRE		
Tipo de Estructura	MUROS DE CONCRETO REFORZADO DES		
Método de Diseño	RESISTENCIA ULTIMA		
Grado de Desempeño E.N.E.	GESTIÓN ANTERIOR		
Análisis Sísmico	ANALISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)		

11001-1-21-0779 28 ABR 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado **BOSCONIA**, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada **2A** para los predios identificados con nomenclatura **CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL)** para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA** y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de **Obra Nueva y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **SANTA CATALINA** de la Localidad de **Kennedy**, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

CAPÍTULO III

OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR

ARTÍCULO 16: DE LAS OBLIGACIONES COMUNES DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR.

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

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
4. Solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Decreto Nacional 1077 de 2015 o sus modificaciones.
5. El proyecto debe someterse a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10. Garantizar que durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe



11001-1-21-0779

28 ABR 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado **BOSCONIA**, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada 2A para los predios identificados con nomenclatura CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA** y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado **SANTA CATALINA** de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

7. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
8. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
9. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
10. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
11. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
12. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
13. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

ARTICULO 17º TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION Y DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

El término de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y de Construcción en las modalidad de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento que se otorga mediante el presente Acto Administrativo para la licencia de Urbanización y la licencia de construcción del proyecto arquitectónico denominado **SANTA CATALINA**, será de treinta y seis (36) meses prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria del presente Acto Administrativo (Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado



11001-1-21-0779

28 ABR 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado BOSCONIA, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada 2A para los predios identificados con nomenclatura CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL) para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento para el proyecto arquitectónico denominado SANTA CATALINA de la Localidad de Kennedy, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

por el artículo 5º del Decreto Nacional 1197 del 21 de julio de 2016).

Las solicitudes de prórroga deberán formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador y/o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

CAPITULO IV

IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LAS LICENCIAS

ARTICULO 18º PARTICIPACION EN PLUSVALIA

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 el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.

ARTÍCULO 19º DELINEACIÓN URBANA

Que los interesados aportaron el formulario N°. 2021332010004613463 de Constancia de Declaración y/o pago de retención del Impuesto de Delineación Urbana con referencia de recaudo N°. 21320003592, presentado el 20 de abril de 2021 por un valor de \$1.508.000.oo.

ARTÍCULO 20º CONDICION RESOLUTORIA

El incumplimiento de las obligaciones relativas a los porcentajes de suelo mínimo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social e interés prioritario establecidas en el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACIÓN SANTA CATALINA, constituye condición resolutoria del presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO 21º DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.

Para todos los fines legales las obligaciones del constructor responsable, enumeradas en el artículo 14º están referidas a los siguientes documentos los cuales hacen parte del presente Acto Administrativo:



11001-1-21-0779 28 ABR 2021

Continuación Acto Administrativo N°

Por medio del cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado **BOSCONIA**, se concede la Licencia de Urbanización para la etapa denominada **2A** para los predios identificados con nomenclatura **CL 10 80 F 60 (ACTUAL) / CL 10 80 F 50 (ACTUAL) / CL 10 81 A 02 (ACTUAL)** para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN SANTA CATALINA** y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en la modalidad de **Obra Nueva y Cerramiento** para el proyecto arquitectónico denominado **SANTA CATALINA** de la Localidad de **Kennedy**, en la ciudad de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones.

1. Formulario de solicitud.
2. Folio de matrícula inmobiliaria No. 50S40423069, 50S40423070 y 50S40423080
3. Planos Urbanísticos No. **CU1K44/4-11, CU1K44/4-12, CU1K44/4-13**
4. Dieciocho (18) planos arquitectónicos.
5. Memoria de Cálculos (6) / Anexo de Memorias de Calculo (1)
6. Estudio de Suelos (1) / Anexo Estudio de Suelos (1)
7. Planos estructurales (216)
8. Memoria de ENE (1) Planos de ENE (1)
9. Estudio de Microzonificación (1)

Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia, y contenidos en las normas vigentes aplicables a los proyectos urbanístico, arquitectónico y estructural aprobados.

ARTÍCULO 22º El presente acto administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y contra el proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.9), dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los

Ruth Cubillos Salamanca
Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA
Curadura Urbana No. 1 de Bogotá D.C.

Ruth Cubillos Salamanca
Arq. Ruth Cubillos Salamanca
Directora Técnico

Xiomara Capdevila Murcia
Abg. Xiomara Capdevila Murcia
Coordinadora Jurídica

Marcela Ramos
Arq. Marcela Ramos
Coordinadora de Proyectos Especiales

Tatiana Reviakina
Ing. Tatiana Reviakina
Coordinadora de Ingeniería

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los

09 JUN 2021



CURADORA URBANA

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

NIT: 51.716.336-9



Nequi

✓ ¡Pago exitoso!



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Pago en

Los Rosales Const In

¿Cuánto?

\$ 300.000,00

Fecha

12 de febrero de 2025
a las 02:36 p. m.

Referencia

M8156051