notificaciones@curaduria4.com.co

De: notificaciones@curaduria4.com.co
Enviado el: jueves, 18 de agosto de 2022 17:22
Para: 'URIEL ROMAN'
Asunto: NOTIFICACIÒN ELECTRÒNICA DE ACTO ADMINISTRATIVO 11001-4-22-1187

Curador Urbano 4
Arq. Mauro Arturo Baquero Castro

NOTIFICACIÓN ELECTRÒNICA

Radicación: 11001-4-21-2004
Trámite: Licencia de Urbanismo: Desarrollo
Dirección: AC 235 52 90 IN 1 (ACTUAL) / AC 235 52 90 (ANTERIOR) / AC 235 52 50 (ACTUAL) / AC 235 52 98 (ACTUAL) / AK 72 235 28 (ACTUAL) / AC 235 52 45 (ACTUAL) / AC 235 52 65 IN 1 (ACTUAL) / AC 235 52 65 IN 5 (ACTUAL) / AC 235 52 65 IN 7 (ACTUAL) / AC 235 52 65 IN 4 (ACTUAL) / AC 235 52 65 IN 3 (ACTUAL) / AC 235 52 65 IN 6 (ACTUAL) / AC 235 52 65 IN 8 (ACTUAL) / AC 235 52 65 IN 9 (ACTUAL) / AC 235 52 90 (ACTUAL) / AC 235 52 65 (ACTUAL)
Acto administrativo: 11001-4-22-1187 del 01 de agosto de 2022
Titular: FIDUCIARIA BOGOTA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO LAGOS DE TORCA NIT:800142383-7
Representante legal NOGUERA RICAURTE ANDRES CC: 80503834.
Fecha de notificación: jueves, 18 de agosto de 2022
Hora: 17:18 hrs.

En la ciudad de Bogotá D.C., siendo las 17:18 hrs. de día jueves, 18 de agosto de 2022 se notifica al señor (a) **URIEL ROMAN CAMARGO** , identificado (a) con CC. **79.341.344** del acto administrativo **No. 11001-4-22-1187**, en su calidad de vecino constituido en el trámite , tal como consta en el expediente.

Se le indica al notificado que contra dicho acto administrativo proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano No. 4 y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse en esta diligencia o dentro de los diez (10) días siguientes a la presente notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 del CPACA.

Se adjunta copia íntegra, auténtica y gratuita del acto notificado.

NOTA: Se le indica al interesado por favor responder SI Renuencia o NO a Términos de Ejecutoria.

LUIS FERNANDO CASAS RODRIGUEZ
Asistente servicio al Cliente - Notificación
PBX: 5552993 Ext: 1005
luis.casas@curaduria4.com.co

Curador Urbano 4
Arq. Mauro Arturo Baquero Castro

SI NO ES NECESARIO, NO IMPRIMA ESTE CORREO, PROTEJAMOS EL MEDIO AMBIENTE

De: URIEL ROMAN <uriel_roman@hotmail.com>
Enviado el: jueves, 18 de agosto de 2022 14:51
Para: notificaciones@curaduria4.com.co
Asunto: NOTIFICACION POR E MAIL

Respetados Señores:

Atendiendo su correspondencia solicitamos atender esta petición.

Cordialmente

URIEL ROMAN C
Uriel_roman@hotmail.com
79.341.344

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIADO

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

*Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposicionas.*

EL CURADOR URBANO No. 4 (P) DE BDGOTÁ D.C
ARQ. FERDY LAMPREA AVELLANEDA

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017, 1783 de 2021, el Decreto Distrital 299 de 2022 y

CONSIDERANDO

1. Que mediante la referencia No. 11001-4-21-2004 del 29 de noviembre de 2021 el señor ANDRÉS NOGUERA RICAURTE, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.503.834, actuando como representante legal de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S. A., identificada con NIT 800.142.383-7, vocera del Fideicomiso Lagos de Torca Fidubogotá y vocera del Fideicomiso El Bosque identificados con NIT 830.055.897-7, en calidad de titular del derecho de dominio respecto de los predios citados a continuación, solicitó ante el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C., Arquitecto Mauro Arturo Baquero Castro, la aprobación del Proyecto Urbanístico General de la "**URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**" y Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto Distrital 088 de 2017[1], modificado por los Decretos Distritales 049 de 2018, 425 de 2018, 571 de 2018, 417 de 2019, 820 de 2019, el Decreto Distrital 653 de 2019[2].

Dirección (actual)	Folio de Matrícula Inmobiliaria	CHIP
AC 235 52 45	50N-20823666	AAA0264BZUZ
AC 235 52 65	50N-20823671	AAA0264BZXR
AC 235 52 65 IN 1	50N-20823667	AAA0264CABR
AC 235 52 65 IN 3	50N-20823669	AAA0264BZZM
AC 235 52 65 IN 4	50N-20823668	AAA0264CAAF
AC 235 52 65 IN 5	50N-20864831	AAA0273ZSPA
AC 235 52 65 IN 6	50N-20864833	AAA0273ZSMR
AC 235 52 65 IN 7	50N-20864832	AAA0273ZSOM
AC 235 52 65 IN 8	50N-20864834	AAA0273ZSNX
AC 235 52 65 IN 9	50N-20864835	AAA0273ZSLF
AC 235 52 90	50N-20823670	AAA0264BZSK
AC 235 52 90 IN 1	50N-20823664	AAA0264BZTO
AC 235 52 98	50N-20823665	AAA0264BZWF
AK 72 236 50	50N-20864422	AAA0273TWYN
AK 72 235 28	50N-20864423	AAA0273TWXS

[1] *"Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca" y se dictan otras disposiciones".*
[2] *"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial "El Bosque" ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca" y se dictan otras disposiciones".*

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07 Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

*Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 96, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

2. Que los predios objeto de solicitud de licencia, cuentan con planos topográficos citados a continuación.

Dirección (actual)	Radicación	Fecha	Código del Sector
AC 235 52 45	2019900468	Octubre 19 de 2019	009136018097
AC 235 52 65	2021186668	Junio 11 de 2021	009136043003
AC 235 52 65 IN 1	2019900698	Octubre 21 de 2019	009136043098
AC 235 52 65 IN 3	2019902007	Octubre 21 de 2019	009136043005
AC 235 52 65 IN 4	2019900910	Octubre 19 de 2019	009136043006
AC 235 52 65 IN 5	2021185576	Junio 11 de 2021	009136043097
AC 235 52 65 IN 6	2021185669	Junio 11 de 2021	009136043006
AC 235 52 65 IN 7	2021185626	Junio 11 de 2021	009136043096
AC 235 52 65 IN 8	2021194476	Junio 11 de 2021	009136043009
AC 235 52 65 IN 9	2021166629	Junio 11 de 2021	009136043007
AC 235 52 90	20191145166	Noviembre 26 de 2019	009136018002
AC 235 52 90 IN 1	2019899208	Octubre 19 de 2019	009136018096
AC 235 52 98	2019899507	Octubre 19 de 2019	009136018099
AK 72 236 50	20191145166	Noviembre 26 de 2019	009136018002
AK 72 235 28	20191145166	Noviembre 26 de 2019	009136018002

3. Que el área y los linderos de los predios objeto de la licencia corresponden a los indicados en los planos topográficos aprobados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, descontando un área de 1293,08 m2, producto de la subdivisión generada en la Resolución No. 11001-2-21-1543 del 25 de agosto de 2021 del predio denominado AREA UTIL 2 LOTE 2.

4. Que mediante Resolución No 11001-2-21-1543 del 25 de agosto de 2021, el entonces Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., Arquitecto Mauro Arturo Baquero Castro, otorgó Licencia de Subdivisión en la modalidad urbana para el predio ubicado en la AC 235 52 65, generando dos lotes identificados como AREA UTIL 2 LOTE 1 y AREA UTIL 2 LOTE 2, identificado con Folio de Matrícula No. 50N-20895151 y Dirección AVENIDA CALLE 235 No. 52 – 65 ÁREA ÚTIL 2 LOTE 2.

5. Que los predios objeto de la solicitud de licencia, se localizan en el ámbito de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 3 - GUAYMARAL, la cual a la fecha se encuentra sin reglamentar.

6. Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997, *"Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones"*, establece que El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento, entre otros, de los siguientes fines: *"(...) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible y 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural"*.

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07 Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado ***URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE****, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

7. Que el artículo 15, numeral 2º, de la Ley 388 de 1997 dispone que *"las normas urbanísticas generales son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones".*

8. Que el inciso segundo del numeral 3 del artículo 6 ídem, modificado por el artículo 2 de la Ley 2037 de 2020, señala que el ordenamiento del territorio municipal y distrital, entre otros aspectos, *"(...) incorporará instrumentos que regulen las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales, humanos y tecnológicos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras".*

9. Que, a su turno, el artículo 8 ibidem, modificado por el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021, sobre la acción urbanística señala que: *"(...) La función pública del ordenamiento del territorio local se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo (...)".* Adicionalmente, prevé que en todo caso las acciones urbanísticas deberán estar autorizadas o contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen.

10. Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 establece *"(...) Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales (...)".*

11. Que el artículo 32 del Decreto 190 de 2004, establece la obligatoriedad de formular de planes parciales, entre otros casos: *"(...) Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable (...)".*

12. Que los predios objeto de solicitud se encuentran localizados en el Plan Parcial No. 26 el Bosque definido en el plano No. 13 *"Delimitación de Planes Parciales"*, dentro del ámbito del Plan Zonal del Norte – *"Ciudad Lagos de Torca"*, adoptado mediante el Decreto 088 de 2017, y modificado por los Decretos 049 y 425 de 2018, 571 de 2018, 417 de 2019 y 820 de 2019.

13. Que el artículo 131 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los artículos 17 y 12 de los Decretos Distritales 049 de 2018 y 417 de 2019, respectivamente, señala las condiciones para la expedición de los planes parciales, estableciendo que los mismos serán aprobados con los aprovechamientos urbanísticos

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 - 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado ***URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE****, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

establecidos en el artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017 y en todo caso el promotor y/o propietario debe sustentar técnicamente, con los estudios respectivos, la capacidad de las estructuras viales y de servicios públicos locales, o que se requieran desarrollar, para soportar los usos y las intensidades propuestas, así como los demás estudios requeridos por la normatividad vigente.

Así las cosas, mediante el Decreto 653 del 30 de octubre de 2019, se adoptó el Plan Parcial No. 26 "El Bosque", ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca". Los aspectos no regulados en el citado Decreto se regirán por las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004, 088 de 2017, 049 de 2018, 425 de 2018, 571 de 2018, 417 de 2019 y 820 de 2019.

14. Que el artículo 111 del Decreto 088 de 2017, modificado por el artículo 8 del Decreto 417 de 2019, establece que:

"Los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever, con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública obligatoria pare 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; estas cesiones deberán delimitarse, amojonarse y deslindarse en los planos urbanísticos y en el correspondiente cuadro de áreas. Las cesiones para parques lineales podrán delimitarse entre las vías y las manzanas o supermanzanas que estas rodeen o en el medio de las calzadas de las vías V-5 (...)".

15. Que el proyecto Urbanístico prevé un área de 112.476,09 M2 correspondientes a Cesiones para Parques Públicos, que equivalen al 20,14% del área neta urbanizable válida para el cálculo de áreas de cesión y un área de 44.684,75 m2 con un porcentaje de 8.00 % para el cumplimiento de las obligaciones del equipamiento comunal, distribuidos así:

ITEM	PLAN PARCIAL (Decreto 653/17) M2	%	PROYECTO URBANISTICO M2	%
Area base para cálculo de cesiones (ANU - Control Ambiental)	559.815,31	100,00	558.544,36	100,00
Cesión Parques Públicos Obligatorios (Exigencia 17%)	112.737,11	20,14	112.476,09	20,14
Cesión para Equipamientos Públicos Propuestos (Nota 1) (Exigencia 8%)	44.950,33	8,03	44.684,75	8,00

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No **CU4S544/4-04** que se adopta mediante la presente Resolución.

16. Que el artículo 139 del Decreto Distrital 088 de 2017, establece:

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

*Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

ARTICULO 139. Porcentajes mínimos de VIP y VIS en las actuaciones de urbanización bajo el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo. *"Las actuaciones de Urbanización desarrolladas mediante Planes Parciales de Desarrollo y Licencias de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Reurbanización dentro del ámbito de Ciudad Lagos de Torca, deberán destinar para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y Prioritario los siguientes porcentajes mínimos del Área Útil del proyecto:*

Tipo de Actuación	% de suelo de Área Útil destinada para VIP	% de suelo de Área Útil destinada para VIS
Planes Parciales de Desarrollo	20%	20%
Licencias de Urbanización en las modalidades de Desarrollo y Reurbanización (por fuera del ámbito de los Planes Parciales)	20%	20%

(...)".

"(...) **Parágrafo 2:** Las manzanas que contengan VIS y VIP deberán cumplir con la obligación de destinar un porcentaje mínimo de suelo de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal, de acuerdo con los siguientes porcentajes:

VIP	3,0% de suelo de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal.
VIS	5,0% de suelo de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal.

(...)".

17. Que, para efectos de acreditar la disponibilidad en la prestación de servicios públicos por parte de las respectivas empresas, los interesados presentaron copias de los siguientes oficios: a) 08376492 y 08376493 del 10 de septiembre de 2020 expedidos por Enel (Codensa), b) 3131003-S-2021-108756 del 16 de abril de 2021 expedido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá, c) CD-000187-2020 y CD-0001882020 del 21 de abril de 2021 expedidos por la empresa Vanti (Gas Natural).

18. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, este Despacho comunicó a los vecinos colindantes del predio, conforme al Formulario Único Nacional, el día 24 y 25 de enero de 2022, y se efectuó la publicación en la página web de este despacho el 4 de febrero de 2022.

19. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, y con el objeto de advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la presente licencia urbanística, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública. Para los efectos legales los solicitantes, anexaron al expediente fotografías de la valla con la información requerida el día 06 de diciembre de 2021.

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 - 06 Edificio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 85 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

20. Que mediante oficios radicados bajo los números 000243 del 16 de febrero de 2022, 000268 del 21 de febrero de 2022 y 000282 del 23 de febrero de 2022 el señor URIEL ROMAN presentó objeciones al trámite y fue constituido en parte dentro del mismo mediante comunicación 22-4-00929 del 14 de febrero de 2022. El peticionario solicitó i) copia del documento allegado con la solicitud de licencia, que permita dar cumplimiento al RAC 19 respecto de los riesgos aeronáuticos; ii) copia del certificado emitido por el Ministerio de Salud por la afectación a la salud por el nivel de ruido; iii) certificación expedida por el Ministerio de Salud con concepto favorable respecto al permiso de uso y construcción de vivienda en áreas aledañas a aeropuertos en virtud de los mecanismos dispuestos para la mitigación del ruido; iv) copia de los documentos en referencia a la viabilidad para la construcción de la Avenida Boyacá, sustracción de la Reserva Thomas Van Der Hammen y copia de los documentos respetivos a la favorabilidad de la licencia ambiental expedida por la ANLA para la construcción de la Avenida Boyacá y Avenida Guaymaral; v) copia de los documentos expedidos por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado respecto a la conexión de ductos y servicios públicos para la urbanización El Bosque, con los estudios de detalle; vi) copia de la adquisición de terrenos que no pertenecen a Lagos; vii) copia del certificado de adquisición vía compra, cesión de terrenos o expropiación para las vías Av. Boyacá, Av. Guaymaral y zonas de conexión de alcantarillado y efectuó una serie de consideraciones sobre éstos aspectos, que no son objeto de pronunciamiento por parte del Curador Urbano en el trámite de licenciamiento urbanístico, sobre lo cual se manifestó que toda vez que la solicitud fue radicada en debida forma el 24 de diciembre de 2021, los documentos allegados para la licencia de urbanización corresponden a los contenidos en los artículos 1 y 2 de la Resolución 462 de 2017, norma vigente en ese momento, que no lista los documentos solicitados, puesto que hacen referencia a la condición particular de los predios.

Considerando que mediante el Decreto 653 del 30 de octubre de 2019 se adoptó el Plan Parcial El Bosque, ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – Ciudad Lagos de Torca, del cual hacen parte los predios objeto de la solicitud, la documentación que sirvió de fundamento para la aprobación del mismo puede ser consultada en la Secretaría Distrital de Planeación, así como los pronunciamientos realizados por las diferentes entidades con incidencia en el trámite de aprobación y adopción del citado instrumento de planificación, máxime si se tiene en cuenta que *"Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación"* tal como señala el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, es decir que para los predios sometidos a desarrollo mediante plan parcial, este instrumento resuelve todos las aspectos relacionados con el impacto de la ejecución del proyecto, así como las directrices para la posterior aprobación de las licencias urbanísticas, cuyo contenido y planteamiento urbanístico debe corresponder a lo señalado por los artículos 2.2.4.1.4.1 y siguientes del citado decreto.

Se aclara entonces que los predios objeto de la licencia de urbanización se encuentran ubicados en la UPZ 3 Guaymaral, en ámbito de aplicación del POZ Norte - Lagos de Torca, sin embargo, hacen parte del plan parcial denominado "El Bosque", aprobado mediante el Decreto 653 del 30 de octubre de 2019, por lo que su norma es la definida en dicho Decreto, así como por el Decreto 088 de 2017 y sus modificaciones,

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado ***URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE,*** *ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

por lo tanto, es este el marco normativo y jurídico aplicable a la solicitud de licencia.

Así, se precisa que con la solicitud de licencia de urbanización no se allegó *"el documento que permita dar cumplimiento al RAC 19 respecto de los riesgos aeronáuticos"*, emitido por la aeronáutica civil dando concepto favorable para el desarrollo de los predios cercanos al aeropuerto Guaymaral, puesto que este aspecto hace parte de aquellos previamente estudiados y resueltos por la Secretaría Distrital de Planeación para la adopción del plan parcial el Bosque, trámite dentro del cual la mencionada entidad emitió el concepto correspondiente.

Igual consideración se efectúa en torno a los conceptos relacionados con los niveles de ruido, la construcción de vivienda en áreas aledañas al aeropuerto Guaymaral, la viabilidad de la construcción de la Avenida Boyacá, reglamentos sobre obstáculos y alturas para vuelos de reconocimiento visual, acuerdos sobre construcción de edificios cercanos a bases militares de defensa, puesto que corresponden a aspectos resueltos por la Secretaría Distrital de Planeación para la adopción del plan parcial el Bosque, y fue objeto de los temas ambientales revisado en el marco de la adopción del Plan de Ordenamiento Zonal, a través de la emisión de los conceptos correspondientes por parte de las autoridades competentes en cada caso, los cuales no son objeto de pronunciamiento por parte del Curador Urbano, cuya competencia se limita a verificar el cumplimiento de lo dispuesto por el Decreto 653 del 30 de octubre de 2019, así como por el Decreto 088 de 2017 y sus modificaciones, para la expedición de las licencias urbanísticas.

Respecto a las objeciones relacionadas con las construcciones en zonas aledañas al aeropuerto de Guaymaral se reitera que la presente actuación corresponde a una licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo para los predios que hacen parte del plan parcial denominado El Bosque, aprobado mediante el Decreto 653 del 30 de octubre de 2019. De acuerdo con el artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015, la licencia de urbanización *"Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno nacional"*, por lo tanto, en esta clase de licencia no se aprueba la construcción de edificaciones.

Sobre la exigencia de licencia ambiental se señala que el numeral 2 del artículo 99 de la ley 388 de 1997, con relación a las licencia urbanísticas, dispone que *"Dichas licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en su reglamento, no se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el plan haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en esta Ley"* (subraya fuera de texto)

De acuerdo con lo anterior, se precisa que para la fecha de radicación de la solicitud de licencia de urbanización en comento ya había sido adoptado el plan parcial el Bosque a través del Decreto 653 del 30

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

*Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 26 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

de octubre de 2019, cuyo marco normativo corresponde al Decreto Distrital 190 de junio 22 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y sus decretos reglamentarios.

En este entendido y considerando que el mencionado plan de ordenamiento territorial fue expedido en el marco de lo reglado por la Ley 388 de 1997, el mismo fue objeto de concertación con las autoridades ambientales correspondientes, al igual que con la expedición del Decreto 088 de 2017 *"Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca"*, y que existe un instrumento de planificación adoptado como es el plan parcial, por tanto, para la expedición de las licencias urbanísticas en el distrito capital no se requerirá de la obtención de licencia ambiental, salvo disposición expresa en tal sentido.

Con relación a la sustracción de la Reserva Thomas Van Der Hammen se precisa que los predios objeto de la licencia de urbanización no hacen parte de la misma, situación que se puede verificar con la cartografía aprobada y los folios de matrícula inmobiliaria de los predios en los cuales no existen anotaciones vigentes en tal sentido.

En cuanto a la afirmación relacionada con el cumplimiento de requisitos previos a la expedición de la licencia de urbanización de acuerdo con el Decreto 088 de 2017, aunque el señor Román no especifica cuáles son, se precisa que durante el trámite se verificó la acreditación y/o el cumplimiento de las condiciones previstas en la citada norma para proceder con la expedición de la licencia solicitada, sin que se evidencie el incumplimiento de alguno de ellos, precisando en todo caso que el artículo 43, citado en el escrito de oposición no hace referencia a la ejecución de la malla vial arterial como requisito para la expedición de la licencia, la cual es requerida para desarrollar tales obras.

Respecto a la afirmación relacionada con la ejecución de las vías que hacen parte de las cargas generales, señala el opositor que al no existir pronunciamiento de la CAR sobre la licencia ambiental, sustracción y realinderamiento de la Reserva Thomas Van Der Hammen, no se puede permitir la expedición de licencias de urbanismos, aseveración que corresponde a una consideración de carácter subjetivo, toda vez que la normatividad vigente, aplicable a los predios objeto de la licencia no establece un condicionamiento en tal sentido, por lo cual, mal puede el Curador Urbano hacer tal exigencia.

Sobre la disponibilidad del servicio público de Acueducto, Agua y Alcantarillado, con la solicitud de licencia se allegó copia del Oficio 3131003-S-2021-108756 del 16 de abril de 2021, en el que consta la mencionada disponibilidad para los predios, con vigencia de 3 años.

En cuanto al punto de equilibrio de las obras de carga general, que según la afirmación del opositor los curadores urbanos no pueden expedir licencias urbanísticas en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca hasta que la fiduciaria certifique que se hayan asegurado las fuentes de financiamiento o los recursos para la ejecución de la operación 1, de acuerdo con lo señalado en el artículo 170 del Decreto 088 de 2017, sobre lo cual vale la pena aclarar que el parágrafo 3 de la norma en comento fue modificado por el artículo 16 del Decreto 417 de 2019, que dispone:

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

*Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

"Parágrafo 3: La licencia de urbanización deberá señalar la obligación de adelantar el proceso de certificación al que se refiere este parágrafo dentro de los tres (3) meses siguientes a su expedición y que en caso de incumplimiento operará la condición resolutoria.

La solicitud de certificación deberá ser radicada ante la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP por el Gerente del Fideicomiso Lagos de Torca. Esta deberá incluir el listado de las obras a ser desarrolladas dentro de la Unidad Funcional y un certificado expedido por el Gerente del Fideicomiso Lagos de Torca donde se ratifique que se han asegurado las fuentes de financiamiento o los recursos para el desarrollo de las obras de carga general de la Unidad Funcional formulada, incluyendo la adquisición y/o expropiación de inmuebles, cuando a ello haya lugar. Una vez recibida la solicitud, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP contará con un término de diez (10) días hábiles para verificar que la Unidad Funcional formulada cumple con las condiciones establecidas en los numerales establecidos en este artículo y deberá expedir la certificación.

Una vez sean certificadas las Unidades Funcionales que contienen la totalidad de las obras de la Operación 1, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP expedirá la certificación del Punto de Equilibrio de Ciudad Lagos de Torca.

Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo III – Fideicomiso del Título IV del presente decreto. Las condiciones establecidas en este parágrafo no serán aplicables a los predios que hayan demostrado derechos adquiridos en su proceso de urbanización". (subraya fuera de texto)

En este orden de ideas, el punto de equilibrio de las obras de carga general debe acreditarse dentro de los tres (3) meses siguientes a la expedición de la licencia de urbanización, no de manera previa a esta.

De acuerdo con las consideraciones expuesta, ninguna de las objeciones planteadas por los terceros es suficiente para impedir la expedición del presente acto administrativo.

21. Que en respuesta a la solicitud presentada por el Curador Urbano 4 para la asignación de la numeración que corresponde a los Planos que contiene el Proyecto General Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE** objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó los números **CU4S554/4-04, CU4S554/4-05, CU4S554/4-06 y CU4S554/4-07.**

22. Que si bien en el artículo 56 del Decreto 653 de 2019, señala que:

*"**PARTICIPACION EN PLUSVALIA**. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, y en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017 y el Decreto Distrital 803 de 2018, como consecuencia de la adopción del presente Plan Parcial "El Bosque", Si se presentan hechos generadores de plusvalía por la modificación del*

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

régimen o zonificación de usos del suelo y por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación".

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 y como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para los predios en el Folio de Matrícula Inmobiliaria de los mismos, no es exigible el recibo de pago de la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.

23. Que el artículo 191 del Decreto 088 de 2017, modificado por el artículo 28 del Decreto 049 de 2018, modificado por el artículo 13 del Decreto 425 de 2018 estable que:

"La asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales por aportes de carga general únicamente podrá realizarse dentro del ámbito espacial de Ciudad Lagos de Torca.

Para efectos de acreditar las Unidades Representativas de Aporte los gestores y/o titulares deberán allegar a la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, la certificación expedida por la Fiduciaria en virtud de la cual se acrediten los bienes objeto de aporte, la fecha del aporte, el número de Unidades Representativas de Aporte correspondiente, las beneficios a que haya habido lugar por aportes dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a la constitución del Fideicomiso Lagos de Torca, si estos han sido ajustados por la incorporación topográfica de las suelos aportados para los mismos de la que trata el parágrafo 2 del artículo 180 "Segregación de suelos de carga general" del presente decreto, la actuación urbanística en la que las Unidades Representativas de Aporte se van a aplicar y los demás requisitos que para el efecto se establezca en el Contrato de Fiducia.

La certificación de Unidades Representativas de Aporte deberá ser avalada en un término no mayor a 10 días hábiles, por medio de un acto administrativo de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, la cual deberá confirmar si las Unidades Representativas de Aporte por aportes de suelo de carga general se han ajustado de acuerdo con las incorporaciones topográficas de los predios aportados según lo establecido en el artículo 180 "Segregación de suelos de carga general" del presente decreto. En el caso en que no se hayan incorporado los suelos de carga general, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación deberá especificar en el aval la necesidad de realizar dicha incorporación, la actualización del certificado fiduciario y del mismo aval para la aplicación de la Unidad Representativa de Aporte para la expedición de licencia de urbanización o planes parciales.

Una vez avalados, la Subsecretaría de Planeación Territorial procederá a incluir una copia del certificado en su registro y la certificación podrá ser aplicada a la acción o actuación urbanística de la forma que a continuación se señala:

1. Predios sujetos a Plan Parcial: Voluntariamente, previo a la expedición del acto de viabilidad del plan parcial, los propietarios o promotores podrán aplicar los aprovechamientos urbanísticos adicionales

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

*Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

allegando la certificación de las Unidades Representativas de Aporte expedida y avalada en los términos indicados en el presente artículo.

Subsidiariamente, para aplicar los aprovechamientos urbanísticos adicionales, previo a la expedición de las licencias de urbanización que resulten de la ejecución de los planes parciales, los desarrolladores deberán presentar ante la Curaduría Urbana correspondiente la certificación de las Unidades Representativas de Aporte expedida y avalada en los términos indicados en el presente artículo. (...)"

24. Que teniendo en cuenta que el proyecto plantea aprovechamientos urbanísticos adicionales, se aportó la siguiente documentación:

Certificación (Fiduciaria Bogotá)	Resolución Subsecretaria de Planeación Territorial (E) de la Secretaría Distrital de Planeación	Total Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS
07 de junio de 2018	1160 del 09 de agosto de 2018	4.084,83
18 de junio de 2018	1132 del 01 de agosto de 2018	81.512,06
28 de octubre de 2018	1657 del 15 de noviembre de 2018	56.834,07

Para el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE**, fueron certificadas y avaladas un total de 142.430,96 Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS.

25. Que como consecuencia de lo anteriormente expuesto este Despacho verificó que la solicitud de Aprobación de Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE**, y la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 han sido tramitadas de conformidad con las Normas Nacionales y Distritales citadas, encontrando urbanística y normativamente viable la propuesta de este proyecto.

En virtud de lo expuesto, el Curador Urbano No. 4 (P) de Bogotá D.C, ARQ. FERDY LAMPREA AVELLANEDA

RESUELVE

CAPÍTULO I. APROBACION DEL PROYECTO GENERAL URBANISTICO Y LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO PARA LA ETAPA 1

ARTICULO 1. DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO GENERAL URBANISTICO

Aprobar el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE** para los predios citados a continuación ubicados en la Localidad de Suba, cuyas determinantes físico-espaciales se

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

consignan en los Planos identificados con los Nos. **CU4S554/4-04, CU4S554/4-05,** que para todos los efectos se adopta mediante la presente Resolución.

Dirección (actual)	Folio de Matrícula Inmobiliaria	CHIP
AC 235 52 45	50N-20823666	AAA0264BZUZ
AC 235 52 65	50N-20823671	AAA0264BZXR
AC 235 52 65 IN 1	50N-20823667	AAA0264CABR
AC 235 52 65 IN 3	50N-20823669	AAA0264BZZM
AC 235 52 65 IN 4	50N-20823668	AAA0264CAAF
AC 235 52 65 IN 5	50N-20864831	AAA0273ZSPA
AC 235 52 65 IN 6	50N-20864833	AAA0273ZSMR
AC 235 52 65 IN 7	50N-20864832	AAA0273ZSOM
AC 235 52 65 IN 8	50N-20864834	AAA0273ZSNX
AC 235 52 65 IN 9	50N-20864835	AAA0273ZSLF
AC 235 52 90	50N-20823670	AAA0264BZSK
AC 235 52 90 IN 1	50N-20823664	AAA0264BZTO
AC 235 52 98	50N-20823665	AAA0264BZWF
AK 72 236 50	50N-20864422	AAA0273TWYN
AK 72 235 28	50N-20864423	AAA0273TWXS

ARTICULO 2. DE LA LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO PARA LA ETAPA 1

Aprobar la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1 del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE** cuyas determinaciones físico-espaciales se consignan en los Planos identificados con los Nos. **CU4S554/4-06 y CU4S554/4-07**, que para todos los efectos se adopta mediante la presente Resolución.

ARTICULO 3. ADOPCIÓN DE LOS PLANOS URBANÍSTICOS.

Adoptar los planos que contienen el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE** y la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 1, identificados como **CU4S554/4-04, CU4S554/4-05, CU4S554/4-06 y CU4S554/4-07,** en cuatro (4) originales, los cuales reposarán en este Despacho y un segundo, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación (S.D.P), para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad.

ARTÍCULO 4. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO.

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

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIADO

REFERENCIA: 11001-4-21-2004

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Direcciones	AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales).
Suelo Objeto de Reparto	721.969,78 M2
Folios de Matrículas Inmobiliarias	50N-20823666, 50N-20823671, 50N-20823667, 50N-20823669, 50N-20823668, 50N-20864831, 50N-20864833, 50N-20864832, 50N-20864834, 50N-20864835, 50N-20823670, 50N-20823664, 50N-20823665, 50N-20864422 y 50N-20864423.
Chip de los predios	AAA0264BZUZ, AAA0264BZXR, AAA0264CABR, AAA0264BZZM, AAA0264CAAF, AAA0273ZSPA, AAA0273ZSMR, AAA0273ZSOM, AAA0273ZSNX, AAA0273ZSLF, AAA0264BZSK, AAA0264BZTO, AAA0264BZWF, AAA0273TWYN y AAA0273TWXS.

DE LAS ÁREAS DE LA URBANIZACIÓN

ITEM	PUG	%	Etapa 1	%
	M2		M2	
ÁREA BRUTA	725.095,05		260.586,78	
SUELO NO OBJETO DE REPARTO	3.125,27		0,00	
Predio de la Empresa de Acueducto de Bogotá	3.125,27		0,00	
SUELO OBJETO DE REPARTO	721.969,78		260.586,78	
SUELO CARGAS GENERALES	140.018,59		1.048,16	
ÁREA NETA URBANIZABLE	581.951,19		259.538,62	
ÁREA CONTROL AMBIENTAL - C.A.	23.406,63		13.716,18	
Área Base Cálculo de Cesiones (ANU - Control Ambiental)	558.544,36	100,00	245.822,44	100,00
CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS PROPUESTO	157.160,84	28,14	76.915,08	31,29
Cesión Parques Públicos Propuestos dentro del 17%	112.476,09	20,14	43.914,33	17,86
Cesión para Equipamientos Públicos Propuesto	44.684,75	8,00	33.000,75	13,42
TOTAL CESIONES PÚBLICAS	274.045,74		130.419,69	53,00
ÁREA ÚTIL TOTAL	307.905,45		129.118,93	53,00

El detalle de estas áreas está contenido en los planos Nos. CU4S554/1-06 a CU4S554/4-06 que se adopta mediante la presente Resolución.

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

*Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

ARTICULO 5. PORCENTAJES VIP Y VIS

Para dar cumplimiento a la obligación citada en el artículo 139 del Decreto 080 de 2017, el proyecto plantea un área de 61.640,61 m2 para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritario – VIP y un área de 61.640,55 m2 para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, así:

ITEM	PUG M2	%	Etapa 1 M2	%
ÁREA ÚTIL	307.905,45	100,00%	129.118,93	53.00%
ÁREA ÚTIL VIP	61.640,61	20%	44.124,59	34%
MZ 1 - VIS/ VIP Lote VIP	7.690,92		7.690,92	
MZ 10 - VIS/ VIP Lote VIP	6.498,18		0,00	
MZ 11 - VIS/ VIP Lote VIP	6.499,74		0,00	
MZ 14 - VIS/ VIP Lote VIP	6.384,12		6.384,12	
MZ 15 - VIS/ VIP Lote VIP	5.458,67		5.458,67	
MZ 17 - VIS/ VIP Lote VIP	4.518,10		0,00	
MZ 18 - VIS/ VIP Lote VIP	6.497,74		6.497,74	
MZ 19 - VIS/ VIP Lote VIP	6.489,16		6.489,16	
MZ 20 - VIS/ VIP Lote VIP	6.182,04		6.182,04	
MZ 21 - VIS/ VIP Lote VIP	5.421,94		5.421,94	
ÁREA ÚTIL VIS	61.640,65	20%	44.124,55	34%
MZ 1 - VIS/ VIP Lote VIS	7.690,93		7.690,93	
MZ 10 - VIS/ VIP Lote VIS	6.498,17		0,00	
MZ 11 - VIS/ VIP Lote VIS	6.499,73		0,00	
MZ 14 - VIS/ VIP Lote VIS	6.384,12		6.384,12	
MZ 15 - VIS/ VIP Lote VIS	5.458,66		5.458,66	
MZ 17 - VIS/ VIP Lote VIS	4.518,10		0,00	
MZ 18 - VIS/ VIP Lote VIS	6.497,73		6.497,73	
MZ 19 - VIS/ VIP Lote VIS	6.489,15		6.489,15	
MZ 20 - VIS/ VIP Lote VIS	6.182,03		6.182,03	
MZ 21 - VIS/ VIP Lote VIS	5.421,93		5.421,93	

CAPÍTULO II. VIGENCIA - TITULARES

ARTICULO 6. TÉRMINO DE VIGENCIA.

El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo será de treinta y seis (36) meses contados a partir de su ejecutoria, prorrogables hasta por [illegible] meses, de conformidad con lo

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07 Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado y adicionado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador responsable.

ARTÍCULO 7. DE LOS TITULARES Y PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

Establecer como titular y como profesionales responsables de la licencia otorgada por el presente acto administrativo a:

TITULAR: FIDUCIARIA BOGOTA identificada con NIT 800.142.383-7 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO LAGOS DE TORCA y DEL PATRIMONIO AUTONOMO EL BOSQUE identificados con NIT, 830.055.897-7 representada legalmente por el señor ANDRES NDGUERA RICAURTE, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 80.503.834.

URBANIZADOR RESPONSABLE: JAIME ALFONSO ALVAREZ BARBOSA, identificado con cedula de ciudadanía No. 19.392.027 y matricula profesional 2520211479 CND.

ARQUITECTO PROYECTISTA: CAMILO SANTAMARIA GAMBOA, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.155.545 y matricula profesional 2570026533 CND.

CAPÍTULO III. DE LAS NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 8. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.

Se establecen para el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE** las siguientes normas generales y específicas de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 088 de 2017 modificado por los Decretos 049, 425 y 571 de 2018, 417 y 820 de 2019, en el Decreto Distrital 653 de 2019. Lo no previsto en estas normas se dará aplicación a las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial compilado en el Decreto Distrital 190 de 2004.

8.1. SISTEMA DE ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL

Conforme a lo establecido en el artículo 6 y siguientes del Decreto Distrital 088 de 2017, en el ámbito del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE** se identifica como Elemento Ambiental de la Estructura Ecológica Principal de Suba el Lagos de Torca:

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Elemento	M2
Suelo Carga General - (E.E.P)	53.422,18
Parque Ecológico Distrital de Humedal Guaymaral	53.422,18
Parque Ecológico Distrital de Humedal Guaymaral 1	4.659,17
Parque Ecológico Distrital de Humedal Guaymaral 2	846,98
Parque Ecológico Distrital de Humedal Guaymaral 3	521,82
Parque Ecológico Distrital de Humedal Guaymaral 4	5,65
Humedal	47.388,56

8.1.1. El urbanizador y/o constructor del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE**, deberá dar cumplimiento a los lineamientos definidos en el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones para los elementos ambientales localizados en el ámbito del plan parcial, adoptado mediante el Decreto 653 de 2019.

8.2. LINEAMIENTOS PARA LA ARTICULACIÓN DEL URBANISMO CON LOS ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

Los lineamientos para la articulación del urbanismo con la Estructura Ecológica Principal son los contenidos en el artículo 20 del Decreto Distrital 068 de 2017 y en el Acta de Concertación de los asuntos ambientales suscrita entre la Secretaría Distrital de Ambiente y la Secretaría Distrital de Planeación el 4 de julio de 2019.

8.3. SISTEMA DE VALLADOS PRIMARIOS

Los vallados primarios son elementos centrales del Sistema Urbano de Drenaje Sostenible (SUDS) y se identifican tanto en el Plano No. 1 de 3 *"Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General"* del Decreto 653 de 2019 (Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE), como en el Plano No. 17 "Sistema de Vallados" de la Cartografía Oficial del Decreto Distrital 088 de 2017. El área de aislamiento del vallado primario formará parte del espacio público, y su diseño se realizará siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 57 del Decreto Distrital 088 de 2017. El área del Sistema de Vallados del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIDN HACIENDA EL BOSQUE** se encuentra contenida en el siguiente cuadro:

VALLADO	M2
Vallado Sur	2.597,77
Vallado Oriental	4.116,62
Vallado Norte	5.449,58
ÁREA TOTAL VALLADOS	12.163,97

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado ***URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE****, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

8.3.1. El vallado norte hace parte del perfil de la Vía 2 V-6, que tiene un área total 22.760,34 m2, el cual se encuentra identificado en el cuadro general de áreas que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

8.3.2. El vallado oriental incluirá un sendero peatonal que permita la conectividad con la Urbanización San Simón y tendrá una franja de seguridad con cobertura vegetal que aísle al peatón del cauce del vallado, de acuerdo con el diseño y perfil propuesto.

8.3.3. El vallado sur incluirá un acceso vehicular temporal bajo las condiciones contenidas en el parágrafo del artículo 14 del Decreto 653 de 2019.

8.4. ZONAS DE CONECTIVIDAD ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA – ZCEC

El Plan Parcial No. 26 "El Bosque" Proyecto Urbanístico HACIENDA EL BOSQUE asegura la conectividad ecológica a través de los siguientes elementos del espacio público, así:

- Parque Lineal.
- Alamedas peatonales.
- Parques.
- Controles ambientales.
- Zonas de Conectividad Ecológica Complementaria.

8.4.1. Para garantizar la conectividad ambiental al costado sur del Plan Parcial se deberá dejar una franja ambiental de amortiguamiento de 15 metros al costado occidental de la Zona de Conectividad Ecológica Complementaria – ZCEC 3, que va desde la Zona de Conectividad Ecológica Complementaria – ZCEC 2 hasta el Parque 1.

Esta Franja ambiental hace parte integral del área neta urbanizable del plan parcial para efectos de la contabilización de los índices de construcción, y del área útil correspondiente para efectos de los índices de ocupación. Sin embargo, esta franja no podrá ser construida y deberá ser tratada como un área libre.

8.5. ZONAS SUJETAS A AMENAZAS Y RIESGO.

Según lo establecido por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER en el Concepto Técnico N.° CT-8184 del 19 de julio de 2017, el Plan Parcial No. 26 "El Bosque" *"(...) presenta amenaza por inundación en la zona delimitada para el cuerpo de agua del humedal Torca, para el resto del predio no se encuentra categorizado en una zona de amenaza por inundación por desbordamiento, lo que se considera que está en una zona con un nivel inferior al considerado como amenaza baja. (...)".*

Nota 1. Las licencias de urbanización que se hayan expedido en el marco del presente Decreto deberán ser modificadas en caso de requerirse obras temporales de adecuación y manejo hídrico en las áreas de

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

cesión y/o áreas útiles del Plan Parcial que resulten de los estudios y diseños pluviales de carga general a ser ejecutados por el Fideicomiso Lagos de Torca y aprobados por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB, lo anterior sin alterar el sistema equitativo de reparto de cargas y beneficios adoptado mediante el presente instrumento.

Las obras temporales de adecuación y manejo hídrico que llegasen a requerirse se ejecutarán de tal manera que se integren paisajísticamente con el Parque Ecológico Distrital de Humedal. En caso que las obras temporales se localicen sobre parte del suelo de cesión de equipamiento público podrán localizarse sobre la Franja Ambiental de Amortiguamiento.

8.6. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

8.6.1. SISTEMA DE MOVILIDAD

El Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIDN HACIENDA EL BOSQUE**, en concordancia con el Sistema de Movilidad del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, se identifican en los Planos No. 1 de 3 *"Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General"* y 2 de 3 *"Componentes Urbanos – Perfiles Viales"*, y está compuesto por el Subsistema Vial y el Subsistema de Transporte descritos en el artículo 32 del Decreto Distrital 088 de 2017. Así como en los planos del Proyecto General Urbanístico que se adoptan mediante la presente Resolución.

8.6.1.1. SUBSISTEMA VIAL – MALLA VIAL ARTERIAL

Conforme lo establecido en los artículos 3 y 4 del Decreto Distrital 049 de 2018, las vías de la malla vial arterial que se encuentran dentro de la delimitación del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE corresponden a:

VÍA	TIPO	ANCHO MINIMO (mts)	TRAMO	
			DESDE	HASTA
Avenida Boyacá	V-1	69.00	Avenida Guaymaral (AC 235)	Límite norte del plan parcial (Urbanización Hacienda San Simón)
Avenida Guaymaral	V-2	55.00 Sin estación de Transmilenio	Avenida Boyacá (AK 72)	KR 52
		69.00 con estación de Transmilenio		

8.6.1.1.1 Los costados de las vías Tipo V-1 y V-2 deberán disponer de franjas de control ambiental de 10.00 metros de ancho a ambos costados de las mismas, en cumpliendo los perfiles señalados en el Plano No. 2 de 21 *"Perfiles Viales Lagos de Torca"* del Decreto Distrital 088 de 2017. Esta franja de control ambiental deberá

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

contener una franja de circulación (FC) de 2.00 metros de ancho en ambos costados de las vías.

8.6.2. SUBSISTEMA VIAL – MALLA VIAL LOCAL

Las vías de la malla vial intermedia y local del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE**, se encuentran identificadas en los Planos No. 1 de 3 *"Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General"* y 2 de 3 del Plan Parcial El Bosque, así como en los planos del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE que se adoptan mediante la presente Resolución.

8.6.2.1. Tanto los accesos vehiculares como los peatonales se deben plantear de forma que se garantice la continuidad del nivel del andén y ser tratados como zonas duras de uso público, de manera que correspondan con las exigencias establecidas en las normas sobre accesibilidad y circulación de personas en condición de discapacidad de acuerdo con las normas nacionales y distritales aplicables sobre la materia.

Igualmente, se deberá garantizar el libre tránsito peatonal de conformidad con lo establecido en el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT.

8.6.2.2. El diseño del acceso vehicular a las manzanas útiles del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE debe cumplir con las previsiones del artículo 120 del Decreto Distrital 088 de 2017.

8.6.2.3. En el límite del costado norte del plan parcial se deberá prever la conexión vial con la vía local proyectada en el Plano Urbanístico de la Urbanización Hacienda San Simón denominada *"Camino del Bosque"*. El tramo que se encuentra dentro límite del Plan Parcial se deberá construir de acuerdo con el cronograma y lo señalado en la propuesta urbanística contenida en el Plano No. 1 de 3 *"Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General"*, que para el efecto se denomina *"Proyección vía local San Simón"*.

8.6.2.4. Se deberá garantizar el acceso vehicular temporal al predio rural que se localiza al costado sur del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE sobre el vallado sur de la Vía 11 tipo V-5, bajo las condiciones técnicas contempladas en el Documento Técnico de Soporte que forma parte integral del Decreto 653 de 2019 hasta que dicho predio tenga un nuevo acceso, para lo cual el titular de dominio deberá surtir el trámite correspondiente para la constitución de una servidumbre de tránsito.

8.7. SUBSISTEMA DE TRANSPORTE - TRANSPORTE PÚBLICO

En aplicación de lo dispuesto por el artículo 34 del Decreto Distrital 088 de 2017, las vías de la malla vial arterial contenidas del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE tales

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIADO

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Avenidas Boyacá y Guaymaral, se consideran como corredores troncales especializados para el Sistema de Transmilenio.

8.7.1. La ubicación de la estación del Sistema de Transmilenio sobre la Avenida Guaymaral se encuentra identificada en el Plano No. 1 de 3 *"Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General"* y planos del Proyecto General Urbanístico, la cual se podrá precisar conforme los estudios de diseño definitivos.

8.7.2. El perfil de la Avenida Boyacá en el tramo comprendido objeto de intervención, prevé separadores que permiten la ubicación de estaciones del Sistema de Transmilenio. La ubicación definitiva será definida en los respectivos estudios y diseños.

8.8. ARTICULACIÓN A LA RED DE CICLORRUTAS.

La ejecución de las obras de construcción de las franjas de circulación para ciclo-rutas contempladas en el Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE están definidas en el Plano No. 1 de 3 *"Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General"*, y deberán ejecutarse conforme a las condiciones técnicas indicadas por la entidad competente.

8.9. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos de los sistemas de acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telecomunicaciones se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en los artículos 217 al 229 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, los Planes Maestros de Servicios Públicos, la factibilidad y las disponibilidades expedidas por las empresas prestadoras de servicios públicos y las normas técnicas.

8.10. REQUERIMIENTOS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.

En caso que como consecuencia de los diseños definitivos en materia de servicios públicos domiciliarios realizados por el Fideicomiso Lagos de Torca se modifiquen las condiciones señaladas en el artículo 18 del Decreto 653 de 2019, el proyecto deberá ajustarse a los nuevos requerimientos en el marco de las licencias de urbanización respectivas y se deberá surtir el trámite de modificación de las Licencias Urbanísticas ajustándose a las nuevas condiciones para la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

8.11. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

El Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE** asegura la conectividad ecológica de los elementos del espacio público. En los planos **CU4S544/4-04** y **CU4S544/4-06** se identifican las áreas destinadas a espacio público, las cuales incluyen las cesiones para espacio público que conforman los parques, alamedas y la Zona de Conectividad Ecológica Complementaria:

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

*Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

ITEM	PUG	%	Etapa 1	%
	M2		M2	
ZCEC 2 (Zona de conectividad ecológica complementaria) No incluye base puente peatonal	2.984,28	0,53	2.984,28	
Parque 1	1.559,80	0,28	1.559,80	
Parque 3	1.623,12	0,29	1.623,12	
ZCEC 3 (Zona de conectividad ecológica complementaria)	6.070,54	1,09	6.070,54	
Vallado Sur	2.597,77	0,47	2.597,77	
Alameda 1	5.839,26	1,05	0,00	
Alameda 2	1.280,03	0,23	0,00	
Alameda 3	1.287,24	0,23	0,00	
Alameda 4	5.758,63	1,03	5.758,63	
Alameda 5	1.280,61	0,23	1.280,61	
Alameda 6	1.247,08	0,22	0,00	
Alameda 7	2.128,02	0,38	0,00	
Alameda 8	2.207,96	0,40	0,00	
Alameda 9	1.929,92	0,35	1.929,92	
Alameda 10	1.633,32	0,29	1.633,32	
Alameda 11	1.852,72	0,33	1.852,72	
Alameda 12	1.800,97	0,32	1.800,97	
Cesión Parques Públicos adicional al 17%	956,34	0,17	80,71	
Alameda 13	825,30	0,15	0,00	
ZCEC 1 (Zona de conectividad ecológica complementaria)	70,33	0,01	0,00	
ZCEC 2 (Zona de conectividad ecológica complementaria)	60,71	0,01	80,71	

Para garantizar la conectividad ambiental al costado sur del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE se deberá dejar una franja ambiental de amortiguamiento de 15.00 metros al costado occidental de la Zona de Conectividad Ecológica Complementaria – ZCEC 3, que va desde la Zona de Conectividad Ecológica Complementaria – ZCEC 2 hasta el Parque 1. Esta Franja ambiental hace parte integral del área neta urbanizable del plan parcial para efectos de la contabilización de los Indices de construcción, y del área útil correspondiente para efectos de los índices de ocupación. Sin embargo, esta franja no podrá ser construida y deberá ser tratada como un área libre.

El Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE cumple con el porcentaje de cesiones obligatorias para parques y zonas verdes con las que se contribuye al estándar de espacio público efectivo por habitante establecido en el artículo 89 del Decreto Distrital 088 de 2017.

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

*Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

8.12. LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO.

El Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE** deberá dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño y construcción del espacio público:

8.12.1. El diseño de la red de andenes se ajustará a las normas para espacio público establecidas en los artículos 263 y 264 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, la Cartilla de Andenes adoptada mediante el Decreto Distrital 308 de 2018, la Cartilla de Mobiliario Urbano adoptada mediante el Decreto Distrital 603 del 2007 y la Guía Técnica para el Manejo de Franjas de Control Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente o las normas que los deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.

8.12.2. El tratamiento de arborización de los andenes y control ambiental debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico José Celestino Mutis - JBJCM, el Manual Verde, la Guía Técnica para el Manejo de Franjas de Control Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura o las normas que los deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.

8.12.3. En el proyecto urbanístico se deberán proveer rampas y/o pasos pompeyanos en los accesos de vehículos a parqueaderos, los cuales deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y superficie. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá respetar la continuidad de los andenes. En cuanto al acceso a los predios se debe garantizar la continuidad de los andenes de conformidad con lo establecido en el literal b) del numeral 1 del artículo 264 del POT con el fin de dar prioridad al peatón.

8.12.4. En el proyecto urbanístico se deberá incorporar en el diseño lo señalado en la Ley 361 de 1997 adicionada por la Ley 1287 de 2009, la Ley Estatutaria 1618 de 2013, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y sus modificaciones, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009, y demás normas vigentes referentes a la accesibilidad, movilidad y transporte para personas en condición de discapacidad.

8.12.5. En el diseño e intervenciones autorizadas sobre los elementos de la Estructura Ecológica Principal y el Sistema de Espacio Público del proyecto urbanístico, se debe garantizar como mínimo un 70% en zonas verdes permeables, que serán arborizadas por el urbanizador responsable.

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

8.13. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS PARA EL PARQUE ZONAL No. 1.

El Parque Zonal No. 1 del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE se compone de los siguientes elementos: Parque 2, Parque 3, Parques Lineales T1 - T2 y T3 y la zona de Conectividad Ecológica Complementaria 1 y 2 – ZCEC 1 y ZCEC 2, con un área total de 74.133,26 m2.

8.13.1. Vocación.

El Parque Zonal No. 1 del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE pertenece a la red general de parques para el Distrito Capital. Tiene una vocación mixta o combinada dado que el 3% del área está destinada a la recreación activa, permitiendo la especialización de usos y configurando áreas verdes o áreas duras arborizadas aptas para el desarrollo de la recreación pasiva.

8.13.2. Usos principales, complementarios y prohibidos.

8.13.2.1 Usos Principales. Los usos principales del Parque Zonal No. 1 del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE están asociados a la vocación descrita en el numeral anterior y se encuentran incorporados en los siguientes componentes espaciales:

Plazoleta (P): El sistema de plazoletas propuestas para el Parque Zonal No. 1 del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE se propone como nodos que permiten la articulación de actividades de circulación y permanencia con las actividades de recreación activa y pasiva. De igual forma, busca promover espacios de transición entre los usos de vivienda y comercio.

Todas las plazoletas se encuentran articuladas al sistema de movilidad peatonal planteado para el parque y en su interior desarrollaran el mobiliario urbano y la iluminación necesaria para el confort de la permanencia.

Deportivo (D): Campos y escenarios deportivos, para atender la demanda de escenarios deportivos, se proponen dos equipamientos deportivos en los remates del parque lineal.

Componente Juegos (J): Se contempla dentro del diseño un énfasis sobre zonas para juegos infantiles enfocadas en poblaciones de 2 a 5 años y de 6 a 12 años. Estas zonas se articularán alrededor de los globos destinados para plazoletas y se complementarán con zonas de juegos para adultos que permitan la supervisión y vigilancia, mientras desarrollan actividades físicas.

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Las zonas para juegos de niños de 13 a 18 años se proponen en cercanía a las zonas deportivas y escenarios reglados. La cercanía implica actividades que complementarán la misma actividad deportiva de dichos escenarios.

Componente Ecológico (E): Zonas verdes arborizadas, cobertura vegetal y elementos paisajísticos, jardines ornamentales. Se deberán cumplir las observaciones y lineamientos que emita la autoridad ambiental.

Componente Multifunción (M): El Parque Zonal No. 1 del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUEplantea espacios multifunción los cuales se encuentran inmersos en las zonas de juegos para niños y adultos. Estos espacios complementan los escenarios deportivos reglados.

En cuanto al planteamiento paisajístico o diseño de arborización, por su vocación multifuncional, no serán arborizados y deberán mantener y consolidar las áreas destinadas a esta función. En caso de emergencia, estos espacios servirán como puntos de reunión, atención inmediata e información.

8.13.2.2 **Usos Complementarios.** Los usos complementarios están definidos por los servicios auxiliares (SA) que consisten en dotaciones que cualifican y brindan mayor comodidad a los usuarios del espacio recreativo, pueden ser servicios públicos o espacios que por su versatilidad acojan diferentes tipos de actividades tales como vestieres, baños, duchas, administración, cafetería, ciclo parqueadero, puntos de lectura así como cualquiera de los módulos previstos en la Cartilla de Mobiliario Urbano que se requieran para complementar el uso recreativo.

8.13.3. Volumetría de las construcciones.

La altura de las edificaciones previstas en el marco de servicios auxiliares será la resultante y necesaria para el correcto funcionamiento de los usos, en aplicación de los índices de construcción y ocupación establecidos en la presente reglamentación.

Los porcentajes de distribución de los usos y manejo de superficies, así como los índices de construcción y ocupación se calculan frente al área total del Parque Zonal No. 1 del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, señalada en el artículo 32 del Decreto 653 de 2019.

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIADO

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

*Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

8.13.4. Áreas e Índices de Ocupación y Construcción.

Parque Zonal No. 1. URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE													
ÁREA TOTAL M2											74.133,26		
% CORRESPONDIENTE A LOS CUERPOS LÉNTICOS (VER PUNTO 4,1 Y 4.2 DE LOS LINEAMIENTOS ESTABLECIDOS POR LA AUTORIDAD AMBIENTAL: ANEXO DTS PARQUE ZONAL No: 1)												23%	
% DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS		MANEJO DE SUPERFICIES Y VEGETACIÓN						EDIFICABILIDAD.					
		% SUPERFICIE VERDE NATURAL (min)		% Total	% SUPERFICIE DURA: (máx.)		% Total	IO máx.	IC máx.	CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS BICIUSUARIOS *De acuerdo con el Análisis de Movilidad	CUPOS DE MOTOCICLETAS *De acuerdo con el Análisis de Movilidad	CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS * Para visitantes del Parque en aplicación del Anexo 4 del Decreto Distrital 190 de 2004
		C3 (min.)	C2 (máx.)		C1 (min.)	C0 (máx.)						
Recreación activa	3%	0%	2%		1%	0%						
Componente deportivo	3%	0%	2%		1%	0%						
Recreación pasiva	80%	34%	38%		1%	7%						
Componente multifunción	6%	0%	6%		0%	0%						
Componente plazoleta	5%	0%	0%		0%	5%						
Componente juegos	4%	0%	1%		1%	2%						
Componente ecológico * incluye el % de cuerpos lénticos	65%	34%	31%	75%	0%	0%	25%	0,03	0,03	43	1	37
Usos complementarios	3%	0%	1%		2%	0%						
Circulaciones peatonales y ciclo rutas	14%	0%	0%		0%	14%						
TOTAL	100%	34%	41%		4%	21%						
*C3 (min)	Cobertura arbórea agrupada en masa o lineal con roce de copas, acompañada de cobertura arbustiva y ubicada sobre césped o cubresuelos.												
*C2 (máx.)	Césped sin cobertura arbórea o con cobertura arbórea dispersa.												
*C1 (min)	Superficies permeables artificiales sin cobertura arbórea o con cobertura arbórea dispersa en alcorques o materas.												
*C0 (máx.)	Superficies impermeables.												
*IO (máx.)	Expresado por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.												

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 - 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 85 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Parque Zonal No. 1. URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE	
*IC (máx.)	Expresado por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total del predio.
Nota 1: El área correspondiente al Parque Zonal No. 1 podrá ser precisada en las licencias urbanísticas correspondientes como consecuencia de las actualizaciones o correcciones de cabida y linderos, incorporaciones o actualización del plano topográfico.	
Nota 2: En armonía con los artículos 88 y 112 del Decreto Distrital 088 de 2017, el mínimo de cobertura forestal y arbustiva será la definida en la cobertura C3 del presente Cuadro.	
Nota 3: El mínimo de permeabilidad y retención será la suma del porcentaje definido en las coberturas C3, C2 y C1.	
Nota 4: Los porcentajes mínimos de melíferas y ornitócoras, así como el índice mínimo de proximidad serán objeto de medición para el proyecto específico del parque que deberán recibir el IDRD y el Jardín Botánico en el marco de sus competencias.	
Nota 5: La Zona de Conectividad Ecológica Complementaria 1 – ZCEC 1 se encuentra incluida en el área Parque Zonal No. 1 dentro del componente ecológico, razón por la cual se genera un porcentaje mayor al requerido normativamente para la destinación del parque a zonas con cuerpos lénticos.	

8.13.5. Manejo de alturas y aislamientos.

Para el manejo de las alturas de las edificaciones correspondientes a los servicios auxiliares (SA) se deberán tener en cuenta los siguientes lineamientos:

- La altura mínima libre entre placas de piso será de 2,20 metros.
- Dependiendo del planteamiento del parque, el aislamiento entre edificaciones y contra predios vecinos, será la mitad de la altura total resultante.
- Los volúmenes arquitectónicos necesarios para el desarrollo de los servicios auxiliares (SA) deberán incorporar acciones ecoeficientes que tiendan a la eficiencia energética y a la eficiencia ambiental de los productos utilizados.
- Si los servicios auxiliares corresponden a módulos previstos en la Cartilla de Mobiliario Urbano que se requieran para complementar el uso recreativo, no requieren licenciamiento.

8.13.6. Estacionamientos.

Se localizan dos zonas de parqueo a ambos extremos del Parque Zonal No. 1, en los cuales se suplirán los cupos mínimos para estacionamientos dispuestos en el Cuadro Anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004, tal como se identifican en el Plano No. 3 de 3 "Parque Zonal No. 1.

En la Etapa No. 2 se ubica la primera zona de parqueos que suple las necesidades de la zona deportiva de oriente y las zonas de juego del parque lineal.

En la Etapa No. 4 se ubica la segunda zona de parqueos que también se encuentra en cercanía al desarrollo deportivo del occidente y recibirá la mayor parte del flujo vehicular que transita en el sentido sur norte por la Avenida Boyacá.

La materialidad de las zonas de parqueo busca aportar a la permeabilidad y retención de las aguas lluvias por medio de la implementación de materiales semipermeables.

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIADO

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado ***URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE****, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbenización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligacionas a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.7.1.2. del Decreto Único Reglamentario 1079 del 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Transporte", se deberá disponer de sitios de parqueo señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad y debidamente demarcados para personas en condición de discapacidad, con las dimensiones internacionalmente adoptadas, en un porcentaje mínimo equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados. En ningún caso podrá haber menos de un (1) espacio habilitado.

Se deberá prever un cupo para estacionamiento de bicicletas por cada 2 estacionamientos exigidos privados y de visitantes.

8.13.7. Cerramientos.

El Parque Zonal No. 1 no contempla ningún tipo de cerramiento exterior; no obstante, se pueden incorporar mallas de protección para garantizar el buen funcionamiento de las actividades recreo deportivas asociadas con los usos y las necesarias para facilitar el control y administración de cada componente espacial.

8.13.8. Iluminación.

Se articulan cuatro niveles de iluminación en función de las zonas de actividad así:

a. Postes de **alta** intensidad sobre las circulaciones funcionales de primer nivel en las zonas perimetrales.
b. Iluminación de permanencia con postes focales en las zonas de aglomeración de personas como plazoletas y zonas deportivas.
c. Iluminación interior con postes de media intensidad en los recorridos peatonales internos del parque.
d. Iluminación de multifunción y zonas ecológicas con artefactos de piso de baja intensidad y luces cálidas.

8.13.9. Red de espacios públicos.

La circulación peatonal del Parque Zonal No. 1 se articula a través del componente peatonal de andenes de la malla vial propuesta para el plan parcial (Malla vial local y malla vial arterial), así como con la franja de andenes de alamedas propuestas. El Parque Zonal es el elemento articulador entre estos tipos de circulación y las complementa en función de las actividades del parque.

La circulación peatonal es permeable en la totalidad del área del proyecto, garantizando su conectividad con elementos de espacio público y de la Estructura Ecológica Principal ubicados en el entorno del proyecto.

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

8.13.10. Accesos.

Aunque el Parque Zonal No. 1 es permeable y abierto se debe dar especial énfasis sobre los accesos en aquellos lugares donde se concentra la actividad. Estos espacios normalmente ocupados por plazas o zonas deportivas coinciden con pasos peatonales prioritarios o cruces de alamedas.

- **Accesos peatonales:** Los accesos peatonales al Parque Zonal No. 1 responden a los flujos de las diferentes alamedas contempladas en el Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE y como elementos de conexión en relación a las vías de la malla arterial de la ciudad.

- **Accesos vehiculares:** El Parque Zonal No. 1 cuenta con dos zonas de parqueo siendo los únicos accesos vehiculares al interior y perímetro del Parque.

- **Accesos bici-usuarios:** El Parque Zonal No. 1 cuenta con accesos a lo largo de las Etapas 1 y 3 permitiendo la conexión de los globos de manzana en sentido Sur - Norte generando un circuito de ciclorrutas entre estos.

Los accesos del costado sur provienen de las alamedas que interconectan el parque y los accesos del costado norte conectan con el circuito perimetral, mediante pasos seguros conectando las alamedas de las manzanas ubicadas al norte del Parque Zonal No. 1.

Se debe dar cumplimiento a los artículos 14 y 18 de la Ley 1618 de 2013, en cuanto al acceso y accesibilidad al entorno físico, el espacio público, los bienes públicos, los lugares abiertos al público en zonas urbanas, para lo cual se dará efectivo cumplimiento a la normativa sobre accesibilidad en escenarios deportivos, recreativos y culturales en la construcción o adecuación de las obras existentes o por realizar.

8.13.11. Circulaciones.

El esquema de circulaciones se desarrolla principalmente en sentido oriente - occidente, conectando los diferentes componentes espaciales del parque, los cuales se distribuyen en cuatro tipologías.

a. Circulación funcional de primer tipo corresponde a la circulación peatonal perimetral exterior que se encuentra ligada a la franja de circulación de la malla vial local propuesta.
b. Circulación funcional de segundo tipo corresponde a la circulación peatonal perimetral interior que se encuentra ligada a los frentes de las manzanas de vivienda. Cumple la misma función que la de primer nivel, pero incluye la conexión con los diferentes componentes espaciales del parque.
c. Circulación de tercer tipo que corresponde al circuito de trote que articula y complementa las actividades propias del parque.

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07 Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

- Las diferentes áreas que componen el Parque Zonal No. 1 deben ser accesibles para las personas en condición de discapacidad, en concordancia con lo contenido en la Ley de 1997, adicionada por las Leyes 1083 de 2006 y 1287 de 2009, sus Decretos reglamentarios, el "Manual de accesibilidad al medio físico y al transporte" del Ministerio de Transporte, y por las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

- En el Parque Zonal No. 1 se permite el acceso peatonal a las áreas útiles a través de la circulación de segundo tipo dispuesta en el numeral 21.8 del presente artículo.

8.14. ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA Y DE GESTIÓN DEL PARQUE ZONAL No. 1.

En consonancia con lo dispuesto en el artículo 2 del Acuerdo Distrital 4 de 1978, el artículo 8 del Acuerdo Distrital 19 de 1996 y el artículo 2 del Decreto Distrital 759 de 1998, el Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD – será directamente o a través de terceros, el encargado de la administración del Parque Zonal No. 1 del Proyecto General Urbanístico URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE.

Las actividades de mantenimiento y preservación de los elementos constitutivos del Parque Zonal No. 1 deberán sujetarse a las disposiciones del Plan Maestro de Espacio Público de Bogotá D.C, la Resolución No. 321 del 24 de julio de 2002 del Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD, en la cual se estableció el *"Programa de Mantenimiento y Preservación de los parques metropolitanos, urbanos y zonales de Bogotá D.C."* y el Decreto Distrital 552 de 2018 *"Por medio del cual se establece el Marco Regulatorio del Aprovechamiento Económico del Espacio Público en el Distrito Capital de Bogotá y se dictan otras disposiciones"*, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

El Parque Zonal No. 1 contempla una zona denominada *"Zona de Conectividad Ecológica Complementaria – ZCEC – 1"* que contiene las disposiciones aplicables en materia de cuerpos lenticos señalados en el Decreto Distrital 088 de 2017. Conforme a sus competencias, esta zona será objeto de recibo y administración por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB.

8.15. CRONOGRAMA DETALLADO DE EJECUCIÓN DEL PARQUE ZONAL No. 1.

El Parque Zonal No. 1 está compuesto por siete zonas de cesión (Parque 2, Parque 3, Parques Lineales T1-T2 y T3 y la zona de Conectividad Ecológica Complementaria 1 y 2 – ZCEC 1 y ZCEC 2), las cuales deberán ser ejecutadas en las 5 etapas de desarrollo previstas para el Plan Parcial *"El Bosque"*, tal como se indica en los Planos Nos. 2 de 3 *"Componentes Urbanos – Perfiles Viales"* y 3 de 3 *"Parque Zonal No. 1"*, y quedar demarcadas en el Proyecto General Urbanístico y en las correspondientes licencias de urbanización.

El proceso de escrituración y entrega de las zonas de cesión que conforman el Parque Zonal No. 1 se realizará de acuerdo con el procedimiento definido en el Decreto Distrital 445 de 2019 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

8.15.1. En caso de requerirse la modificación del cronograma y/o la prórroga de la vigencia del Parque Zonal No. 1, le corresponde al interesado adelantar los trámites señalados en el parágrafo 2 del artículo 10 del Decreto Distrital 134 de 2017 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, sin que sea necesario modificar el presente instrumento.

8.16. DISPOSICIONES ESPECIALES.

En el caso que las decisiones de ordenamiento definidas en la presente Resolución requieran modificaciones y/o ajustes que no impliquen la modificación de la localización del Parque Zonal No. 1, éstas se podrán realizar mediante resolución debidamente motivada por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, sin modificar el plan parcial adoptado mediante el Decreto 653 de 2019.

8.17. SISTEMA DE EQUIPAMENTO PÚBLICO.

Las áreas de cesión de suelo destinadas a equipamiento comunal público del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE** se encuentran identificadas en el plano **CU4S544/4-04.** El área establecida como cesión para equipamiento comunal público está localizada en dos (2) globos de terreno con un área de 33.000,75 m2 y 11.684,00 m2.

Los sectores de equipamientos colectivos: educación, salud, integración social, cultural, deportivo y recreativo; y el sector de servicios urbanos básicos: seguridad, defensa y justicia; están priorizados para desarrollar proyectos en las zonas de cesión para equipamiento comunal público del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, de acuerdo al déficit establecido en el estudio realizado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la SDP y lo contenido en el concepto técnico No. 3-2017-20027 del 4 de diciembre de 2017.

8.17.1. En todo caso, en esta área se podrá desarrollar un nodo dotacional, el cual debe cumplir con las condiciones de distribución espacial, accesibilidad, configuración geométrica y localización establecidas en el artículo 115 del Decreto Distrital 088 de 2017.

8.17.2. Los usos desarrollados al interior de las áreas destinadas para equipamiento comunal público deben garantizar la mitigación de los impactos urbanísticos que pueden generar. Una vez se decida por parte de la Administración Distrital la destinación específica de las áreas de cesión para los equipamientos públicos del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE** se proceda a su construcción y puesta en funcionamiento, y se deberá dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 76 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los artículos 6 del Decreto Distrital 049 de 2018 y 4 del Decreto Distrital 417 de 2019, el cual contempla las acciones de mitigación de impactos urbanísticos para los usos dotacionales, que establece:

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Acciones de mitigación de impactos urbanísticos de los usos dotacionales.

Se deberán definir las acciones de mitigación de impactos urbanísticos negativos que generen los usos dotacionales localizados en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca. Dichas acciones de mitigación están orientadas a establecer las condiciones necesarias para evitar las alteraciones negativas que se generan en el entorno urbano, causadas por la afluencia y llegada de personas y vehículos, producto de las actividades que se desarrollan de manera intensiva en las edificaciones que albergan los usos dotacionales existentes y nuevos.

Las acciones de mitigación definidas responderán a propósitos específicos en las áreas de Espacio Público, Movilidad, Ambiente, Servicios Públicos Domiciliarios y otras requeridas para el adecuado funcionamiento del uso dotacional.

Los instrumentos de planeamiento para los usos dotacionales nuevos en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca deberán incluir las acciones de mitigación de impactos urbanísticos negativos que generen, de acuerdo a las siguientes tablas:

1. Acciones de Mitigación de Impactos Urbanísticos en el Espacio Público.

	ESPACIO PÚBLICO
1	**Áreas de transición para aglomeración de personas.** Generación de áreas privadas afectas al uso público, para evitar la aglomeración de personas en horas pico de ingreso o salida de usuarios, que actúen como áreas de transición entre el espacio privado y público, y que conformen espacios destinados al tránsito y permanencia de peatones. En el caso de predios menores a una hectárea, será el mayor entre el 5% del área construida propuesta o el 8% del área del predio. En el caso de predios mayores a una hectárea, será la que defina la Secretaría Distrital de Planeación con base en los estudios técnicos que se presenten, sin que el área sea menor a 800 metros cuadrados.
2	**Conformación de alamedas.** Generación de alamedas que complementen o conectan los elementos que hagan parte de la estructura ecológica principal u otros elementos del sistema de espacio público, sin perjuicio de lo definido en el Plan Maestro de Espacio Público y/o decretos reglamentarios. Deberá garantizarse un ancho mínimo promedio de 8 metros a lo largo del perímetro del predio, pudiendo el mismo ser concentrado en diferentes áreas afectas al uso público.
3	**Intervención de espacio público circundante.** Adecuación, intervención y dotación del espacio público existente, para contribuir a la consolidación del espacio público circundante, incorporando las especificaciones para diseño y construcción establecidas por la Cartilla de Andenes (Decreto Distrital 602 de 2007, actualizado mediante Decreto Distrital 561 de 2015) y la Cartilla del Mobiliario Urbano (Decreto Distrital 603 de 2007) o las normas que las modifiquen.
4	**Sustitución o liberación de espacio público.** El número de metros cuadrados de espacio público que ocupe el uso dotacional privado deberá ser liberado o sustituido en igual cantidad de metros cuadrados, dentro del ámbito de Ciudad Lagos de Torca.

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07 Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGDSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

5	**Reubicación de edificaciones ubicadas sobre controles ambientales.** Proteger la integralidad del espacio público y su destinación al uso común se deberán liberar las franjas de control ambiental, que constituyen las cesiones gratuitas que aíslan el entorno del impacto generado por las vías arterias, cuando estas áreas han sido ocupadas por construcciones existentes.
	MOVILIDAD
6	Perfil vial según uso. De acuerdo con el estudio de tránsito del Plan Parcial o del plan de implantación en caso de predios no sujetos a plan parcial, el equipamiento de escala metropolitana o urbana debe limitar con una vía de tipo V-4, V-5 o V-6 por donde se dará su accesibilidad y garantizará la conectividad y adecuada operación y funcionamiento del uso dotacional.
7	Carril adicional para acceso. Generación de un carril adicional sobre la vía de acceso para la acumulación de vehículos para el acceso al equipamiento de mínimo 20 metros de longitud, el cual deberá ubicarse dentro del área útil y posterior al andén del perfil vial. El estudio de tránsito podrá requerir mayor longitud del carril y definirá su ancho.
8	Zona de cargue y descargue Generación de una zona de cargue y descargue de pasajeros y/o mercancías al interior del predio donde se localiza el equipamiento, con el fin de disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia, y garantizar la adecuada operación y funcionamiento del uso dotacional.
9	Semaforización * Generación de pasos semaforizados, para garantizar la seguridad vial en el acceso al predio y reducir los conflictos de tráfico de acuerdo con el estudio de tránsito de los instrumentos de planeamiento correspondientes.
10	Señalización Vial * Garantizar la seguridad vial en el área de influencia mediante la provisión de Señalización Vertical y Demarcación Horizontal requerida para la adecuada circulación peatonal, de ciclousuarios y vehicular, validada por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad.
11	Pasos pompeyanos Generación de pasos mediante el realce de calzada al nivel del andén (pompeyanos), garantizando la seguridad de peatonal en el área de influencia de acuerdo con el estudio de tráfico de los instrumentos de planeamiento correspondientes
12	Zona de Taxis Generación de zonas para el estacionamiento de taxis, para garantizar la adecuada operación y funcionamiento del uso dotacional y disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia.
13	Sistema de Cámaras Suministro e instalación de las cámaras para detección electrónica e imposición de infracciones, para garantizar la adecuada operación y funcionamiento del uso dotacional, reducir los conflictos de tráfico, y adoptar las medidas de restricción del tránsito generado por el desarrollo del uso.

Nota. * Los numerales 7, 9, 11, 12 y 13 se establecerán en concordancia con el correspondiente Estudio de Tránsito o Estudio de Demanda y Atención de Usuarios aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad, según lo estipulado por el Decreto Distrital 596 de 2007. La exigencia de

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado ***URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE****, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

estas acciones de movilidad se establece sin perjuicio de las condiciones aprobadas en los respectivos Estudio de Tránsito o Estudio de Demanda y Atención de Usuarios.

2. **Exigencia de Acciones de Mitigación para Usos Dotacionales (Equipamientos Colectivos y Deportivos y Recreativos)**

Los números de la tabla corresponden a las acciones listadas en el numeral uno del presente artículo. Las marcadas en gris son las acciones de mitigación que se deben adelantar.

USO DOTACIONAL		Educación				Cultura				Salud				Bienestar Social				Culto				Deportivo y Recreación			
Escala		M	U	Z	V	M	U	Z	V	M	U	Z	V	M	U	2	V	M	U	Z	V	M	U	Z	V
Usos Dotacionales Nuevos	1																								
	2																								
	3																								
	4																								
	5																								
	6																								
	7																								
	8																								
	9																								
	10																								

3. **Exigencia de Acciones de Mitigación para Usos Dotacionales (Servicios Urbanos Básicos)**

Los números de la tabla corresponden a las acciones listadas en el numeral uno del presente artículo. Las marcadas en gris son las acciones de mitigación que se deben adelantar.

USO DOTACIONAL		Seguridad Ciudadana			Defensa y Justicia			Abastecimiento de Alimentos			Recintos Feriales	Cementerios y Servicios Funerarios			Servicios de la Administración		
Escala		M	U	Z	M	U	Z	M	U	Z	M	M	U	Z	M	U	Z
Usos Dotacionales Nuevos	1																
	2																
	3																
	4																
	5																
	6																
	7																
	8																
	9																
	10																

Nota. Adicional a las disposiciones establecidas en este artículo, cuando se trate de reubicación de edificaciones localizadas sobre controles ambientales, se dará aplicación a las condiciones

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

establecidas en el numeral 2.4 del artículo 87 "Elementos naturales que integran el espacio público" en las áreas liberadas.

8.17.3. Las áreas de cesión pública destinadas a equipamiento comunal del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, se regulan por las normas generales del artículo 262 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, los planes maestros correspondientes, el artículo 117 del Decreto Distrital 088 de 2017 y demás normas aplicables en la materia.

8.17.4. Los usos permitidos en las cesiones públicas para equipamiento público del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE son los establecidos en el artículo 97 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los artículos 9 y 3 de los Decretos Distritales 049 y 425 de 2018, respectivamente, y adicionado por el artículo 7 del Decreto Distrital 417 de 2019, para el Área de Actividad Residencial Neta.

8.18. ENTREGA ANTICIPADA DE ZONAS DE CESIÓN PÚBLICA.

El propietario del predio y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a cesiones de suelo para espacio público y equipamiento comunal público, en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 545 de 2016 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

8.19. ÁREAS DE ACTIVIDAD.

El Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE precisa los límites correspondientes a las áreas de actividad indicadas en el Plano No. 12 de 21 *"Áreas de Actividad y Zonas del Suelo Urbano y de Expansión"* del Decreto Distrital 088 de 2017.

Las precisiones de la recomposición de las áreas de actividad se encuentran señaladas en el Plano No. 9 *"Recomposición de Áreas de Actividad"* de la formulación ajustada del proyecto y en el Documento Técnico de Soporte, que hace parte del Decreto 653 de 2019.

8.20. USOS DEL SUELO PERMITIDOS.

Los usos permitidos para el Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, en concordancia con lo contenido en el artículo 97 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los artículos 9 y 3 de los Decretos Distritales 049 y 425 de 2018, respectivamente, y adicionado por el artículo 7 del Decreto Distrital 417 de 2019, los Cuadros Anexos Nos. 1 y 2 del POT, son los siguientes:

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

a) Área de Actividad Residencial – Zona Residencial Neta.

Uso	Escala	General	Específico	Manzanas
Principal	N/A	Vivienda	Multifamiliar.	1 a la 21.
Complementarios	Vecinal	Comercio	Locales con áreas de ventas de hasta 500 m2 cada uno.	1 a la 21.
	N/A	Servicios Personales	Servicios Profesionales Técnicos Especializados.	1 a la 21.
Restringidos	Zonal	Comercio	Almacenes, Supermercados y Centros Comerciales hasta 2.000 m2 de área de ventas.	6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21.
		Servicios Personales	Servicios Alimentarios y Servicios Profesionales Técnicos Especializados.	6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21.

b) Área Urbana Integral – Zona Residencial.

Uso	Escala	Uso general	Uso específico	Supermanzana
Principal	N/A	Vivienda	Multifamiliar.	22
Complementarios	Zonal	Comercio	Almacenes, supermercados y centros comerciales hasta 2.000 m2 de área de ventas.	22
	Zonal	Servicios Urbanos Básicos	Seguridad ciudadana, defensa y justicia, servicios de la administración pública.	22
	Zonal	Servicios Personales	Servicios profesionales técnicos especializados.	22
	Urbana		Servicios de parqueadero, servicios turísticos.	22
	Urbana y Zonal	Servicios Empresariales	Servicios financieros, servicios a empresas e inmobiliarios y servicios de logística.	22
Restringidos	Metropolitana	Comercio	Almacenes por departamentos y centros comerciales e hipermercados con más de 6.000 m2 de área de ventas.	22
	Urbana	Comercio	Almacenes, supermercados y centros comerciales de más de 2.000 m2 hasta 6.000 m2 de áreas de ventas.	22
	Urbana y Zonal	Servicios automotrices y venta de combustible	Llenado de combustible y servicios de mantenimiento reparación e insumos a vehículos.	22

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 61 Bogotá D.C. Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

*Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

Para la implantación de usos comerciales de escala urbana y metropolitana una vez se cuente con el proyecto arquitectónico, se requiere la presentación por parte del desarrollador responsable del respectivo Plan de Implantación y del Estudio de Tránsito para revisión y aprobación por parte de las Secretarías Distritales de Planeación y de Movilidad, respectivamente, como requisito previo para la obtención de la licencia de construcción.

OBLIGACIÓN USOS DE COMERCIO SERVICIOS Y/O DOTACIONALES.

Las manzanas que se destinen a usos de vivienda diferentes a la vivienda de interés prioritario tendrán la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al cinco por ciento (5%) de su área útil en usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal público o privado. Las manzanas que tengan vivienda de interés prioritario en una proporción de por lo menos el cincuenta (50%) de su área útil, tendrán la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al tres (3%) de su área útil en usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal.

En el marco de la ejecución del Plan Parcial, se podrá trasladar la obligación de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales en los términos del numeral 2 del artículo 100 del Decreto Distrital 088 de 2017.

En armonía con lo anterior y con el fin de activar el Parque Lineal como un corredor comercial, se autoriza el traslado de la obligación de usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales en primer piso de las manzanas con productos no VIS identificadas con los números 2, 3, 4 y 5 a las manzanas 6, 7, 8 y 9, tal como se indica en el Plano No. 12 *"Marcación Indicativa de las Áreas de Comercio"* del Plan Parcial El Bosque y los planos adoptados mediante la presente Resolución.

Las áreas a desarrollar para los usos de comercio, servicios y dotacionales del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE**, se señalan a continuación:

Condición	No. Manzana	Área manzana (m2)	Obligación Porcentaje de comercio	Obligación área comercio por manzana (m2)	Traslado obligación de comercio a manzanas colindantes	Uso vivienda	Uso comercial	Total
Manzanas que trasladan comercio	MZ 3	15.033,36	5%	751,67	-	15.033,36	-	15.033,36
	MZ 7	14.945,26	5%	747,27	1.498,94	13.446,32	1.498,94	14.945,26
	MZ 4	14.610,52	5%	730,53	-	14.610,52	-	14.610,52
	MZ 8 - NOGAL	14.805,38	5%	740,27	1.470,80	13.334,58	1.470,80	14.805,38
	MZ 5	12.210,70	5%	610,54	-	12.210,70	-	12.210,70
	MZ 9	12.929,38	5%	646,47	1.257,01	11.672,37	1.257,01	12.929,38

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 - 02, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

*Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

	MZ 11	12.999,47	3%	389,99	-	12.999,47	-	12.999,47
	MZ 10	12.996,35	3%	389,90	779,89	12.216,46	779,89	12.996,35
	MZ 2	12.996,63	5%	649,84	-	12.996,63	-	12.996,63
	MZ 6	12.993,86	5%	649,70	1.299,54	11.694,32	1.299,54	12.993,86
	MZ 14 - CANELO	12.768,24	3%	383,05	-	12.768,24	-	12.768,24
	MZ 15	10.917,33	3%	327,52	710,57	10.206,76	710,57	10.917,33
	Subtotal área manzanas que trasladan obligación	**160.206,48**		**7.016,75**	**7.016,75**	**153.189,73**	**7.016,75**	**160.206,48**
Manzanas que NO trasladan comercio	MZ 1 - ROBLE	15.381,85	3%	461,46		14.920,39	461,46	15.381,85
	MZ 12	15.549,81	5%	777,50	-	14.772,31	777,50	15.549,81
	MZ 13 - CEDRO	13.135,03	5%	656,76	-	12.478,27	656,76	13.135,03
	MZ 16	8.736,10	5%	436,81	-	8.299,29	436,81	8.736,10
	MZ 17	9.036,20	3%	271,09	-	8.765,11	271,09	9.036,20
	MZ 18	12.995,47	3%	389,87	-	12.605,60	389,87	12.995,47
	MZ 19 - ÁLAMO	12.978,31	3%	389,35	-	12.588,98	389,35	12.978,31
	MZ 20 - GUAYACÁN	12.364,07	3%	370,93	-	11.993,14	370,93	12.364,07
	MZ 21 - ALMENDRO	10.843,87	3%	325,32	-	10.518,55	325,32	10.843,87
	Subtotal área manzanas que no trasladan obligación	**111.020,71**		**4.079,09**	**-**	**106.941,62**	**4.079,09**	**111.020,71**
	Total	**271.227,19**		**11.095,84**	**7.016,75**	**260.131,35**	**11.095,84**	**271.227,19**

Nota 1. No obstante, lo anterior el urbanizador podrá mantener las condiciones de obligación de usos de comercio en las manzanas respectivas, total o parcialmente, de tal manera que, la decisión de traslado se definirá al momento de obtener las respectivas licencias de construcción. Para estos efectos el Curador Urbano deberá verificar el cumplimiento de los porcentajes definidos por el Decreto Distrital 088 de 2017. En consecuencia, los traslados de la obligación de usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales en primer piso podrán definirse al momento de licenciar cada una de las etapas de desarrollo del Proyecto Urbanístico General (PGU) y no podrán sobrepasar el 30% del área total de las manzanas que hacen parte del plan parcial.

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Nota 2. Las manzanas que no contemplen el traslado del uso de comercio, mantendrán la obligación y aquellas que trasladan la obligación se desarrollarán en uso exclusivamente residencial.

8.21. MITIGACIÓN DE IMPACTOS EN LA MOVILIDAD PARA LA IMPLANTACIÓN DE USOS COMERCIALES Y DOTACIONALES DE ESCALA METROPOLITANA O URBANA.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 2 del artículo 99 del Decreto Distrital 088 de 2017, en el Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE los impactos derivados de la implantación de usos comerciales de escala metropolitana y urbana en la Supermanzana 22, se mitigarán con las acciones que se establezcan en el respectivo Plan de Implantación que debe ser adoptado para la ejecución de tales usos, conforme al Estudio de Tránsito que se apruebe para el efecto, y aplicando en todo caso lo contenido en el DTS que forma parte integral del presente Acto Administrativo, respecto a la definición y resolución de los impactos en relación con la movilidad, a nivel de detalle del Plan Parcial, los cuales fueron presentados por el promotor en el marco de lo dispuesto por la Circular 002 de 2019 de la Secretaria Distrital de Planeación.

Nota 1. La propuesta de señalización definitiva al interior del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE deberá presentarse para su aprobación ante la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM y en todo caso deberá garantizarse su implementación previa a la entrada en operación de la infraestructura vial.

Nota 2. Se debe garantizar la accesibilidad a los paraderos del Sistema Integrado de Transporte Público – SITP, teniendo como máximo una distancia de 500 metros entre el acceso a cada manzana y el paradero más cercano, acorde a lo indicado en ítem *"Distancia de Caminata al transporte público"* enunciado en el Manual ITDP/DOT- Estándar - 2.1 de la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM.

Nota 3. Las acciones que promuevan el uso del Sistema Integrado de Transporte Público – SITP y de transporte no motorizado, deberán determinarse en el momento en que se apruebe la ruta de transporte en el Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM.

8.22. NORMAS DE EDIFICABILIDAD

8.22.1. SUBDIVISIÓN ESPACIAL.

De conformidad con el artículo 108 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 11 del Decreto Distrital 049 de 2018, el área útil del Proyecto General Urbanístico URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE se subdivide en las siguientes manzanas y supermanzana con sus respectivas áreas, así:

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIADO

REFERENCIA: 11001-4-21-2004

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

ITEM	ÁREA	%	Etapa 1	%
ÁREA ÚTIL TOTAL	307.905,45	100%	129.118,93	100%
ÁREA ÚTIL VIP	61.640,61	20%	44.124,59	34%
MZ 1 - VIS/ VIP Lote VIP	7.690,92		7.690,92	
MZ 10 - VIS/ VIP Lote VIP	6.498,18		0,00	
MZ 11 - VIS/ VIP Lote VIP	6.499,74		0,00	
MZ 14 - VIS/ VIP Lote VIP	6.384,12		6.384,12	
MZ 15 - VIS/ VIP Lote VIP	5.458,67		5.458,67	
MZ 17 - VIS/ VIP Lote VIP	4.518,10		0,00	
MZ 18 - VIS/ VIP Lote VIP	6.497,74		6.497,74	
MZ 19 - VIS/ VIP Lote VIP	6.489,16		6.489,16	
MZ 20 - VIS/ VIP Lote VIP	6.182,04		6.182,04	
MZ 21 - VIS/ VIP Lote VIP	5.421,94		5.421,94	
ÁREA ÚTIL VIS	61.640,55	20%	44.124,55	34%
MZ 1 - VIS/ VIP Lote VIS	7.690,93		7.690,93	
MZ 10 - VIS/ VIP Lote VIS	6.498,17		0,00	
MZ 11 - VIS/ VIP Lote VIS	6.499,73		0,00	
MZ 14 - VIS/ VIP Lote VIS	6.384,12		6.384,12	
MZ 15 - VIS/ VIP Lote VIS	5.458,66		5.458,66	
MZ 17 - VIS/ VIP Lote VIS	4.518,10		0,00	
MZ 18 - VIS/ VIP Lote VIS	6.497,73		6.497,73	
MZ 19 - VIS/ VIP Lote VIS	6.489,15		6.489,15	
MZ 20 - VIS/ VIP Lote VIS	6.182,03		6.182,03	
MZ 21 - VIS/ VIP Lote VIS	5.421,93		5.421,93	
ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL NO VIS	147.946,03	48%	40.869,79	32%
MZ 2 - No VIS	12.996,63		0,00	
MZ 3 - No VIS	16.033,36		0,00	
MZ 4 - No VIS	14.610,52		0,00	
MZ 5 - No VIS	12.210,70		0,00	
MZ 6 - No VIS	12.993,86		0,00	
MZ 7 - No VIS	14.945,26		0,00	
MZ 8 - No VIS	14.805,38		14.805,38	
MZ 9 - No VIS	12.929,38		12.929,38	

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIADO

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIADO

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

*Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

MZ 12 - No VIS	15.549,81		0,00		
MZ 13 - No VIS	13.135,03		13.135,03		
MZ 18 - No VIS	8.736,10		0,00		
SMZ 22 - MULTIPLE	36.678,26	12%	0,00	0%	

Nota 1. Las manzanas y la supermanzana podrán ser divididas en lotes que deberán cumplir con las condiciones señaladas en el numeral 3 del artículo 108 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 11 del Decreto Distrital 049 de 2018, y obtener la respectiva licencia de urbanización por parte del Curador Urbano.

8.22.2. INDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Los índices de ocupación y construcción máximos permitidos para los planes parciales son los establecidos en el artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 049 de 2018, adicionado por el artículo 10 del Decreto Distrital 417 de 2019; para la Etapa 1 del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE**, son los siguientes:

ET	M2N	PRODUCTO INMOBILIARIO	ÁREA ÚTIL	I.O		A.N.U (Para cálculo de edificabilidad) *	INDICE DE CONSTRUCCIÓN			ÁREA CONSTRUIDA		
			M2	I.O	M2	M2	I.C Básico	I.C Adicional	I.C Total Máximo	Básica	Adicional por Lineamiento	Área Construida por Uso
ET1	MZ1	VIP	15.381,65	0,80	12305,48	14.536,09	0,20	0,22	0,42	2.907,22	3.192,08	6.099,30
		VIS				13.663,94		1,48	1,68			24.204,50
		COMERCIO				972,17		0,00			21.554,47	257,19
	MZ8	NO VIS	14.805,38	0,80	11644,30	25.202,78	0,20	1,89	2,09	5.596,53	53.792,42	58.514,96
		COMERCIO				2.779,86		0,00				873,97
	MZ9	NO VIS	12.929,38	0,80	10343,50	22.061,15	0,20	1,04	1,24	4.887,39	28.205,43	30.271,97
		COMERCIO				2.375,79		0,00				820,86
	MZ13	NO VIS	13.135,03	0,80	10508,02	23.584,33	0,20	1,87	2,07	4.955,13	46.640,29	51.321,53
		COMERCIO				1.241,30		0,00				283,89
	MZ14	VIP	12.768,24	0,80	10214,59	12.086,19	0,20	0,31	0,51	2.413,24	3.686,06	6.099,30
		VIS				12.066,19		1,62	1,82			21.903,20
		COMERCIO				0,00		0,00			19.489,96	0,00
	MZ15	VIP	10.917,33	0,80	8733,86	10.317,06	0,20	0,00	0,00	2.063,41	0,00	0,00
		VIS				8.974,04	0,20	0,00	0,00	2.063,41	0,00	0,00

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 61, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

	COMERCIO				1.343,00		0,00					0,00
MZ16	VIP	12.985,47	0,80	10398,38	12.289,94	0,20	0,00	0,00	2.458,19	0,00		0,00
	VIS				11.544,06	0,20	0,88	0,80	2.456,18	0,00		0,00
	COMERCIO				736,86		0,00					0,00
MZ19	VIP	12.978,31	0,60	10362,85	12.264,72	0,20	0,30	0,50	2.452,94	3.646,36		6.099,30
	VIS				11.838,23	0,20	1,60	1,88	2.452,94	19.594,19		21.810,24
	COMERCIO				1.226,47		0,00					236,89
MZ20	VIP	12.384,07	0,80	9891,26	11.684,25	8,28	0,32	9,52	2.336,85	3.782,45		6.089,30
	VIS				10.515,61	0,20	1,70	1,80	2.336,85	19.811,05		21.870,04
	COMERCIO				1.168,42		0,00					277,87
MZ21	VIP	10.843,87	0,80	8675,10	10.247,64	0,20	0,30	0,50	2.049,53	3.035,86		5.085,39
	VIS				9.222,86	0,20	1,56	1,76	2.849,52	15.955,43		17.768,06
	COMERCIO				1.024,76		0,00					236,89
SUBTOTAL UG1 VIS/VIP		88.249,14			166.793,70				33.358,74	113.727,92		139.847,47
SUBTOTAL UG1 NO VIS		40.869,79			77.245,21				15.449,04	126.638,14		142.887,19
TOTAL DE PRODUCTOS		129.118,93			244.038,91				48.807,78	240.366,07		288.134,66

*El ANU de cada manzana está en función del ANU total del proyecto.

8.22.2.1 Teniendo en cuenta que en las manzanas útiles del Proyecto General Urbanístico URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE se presenta mezcla de usos, se podrá acceder al Índice de Construcción Total Máximo, el cual no podrá en ningún caso superar la sumatoria del Índice de Construcción Básico más el Índice de Construcción Adicional propuesto para cada uso, contenidos en el cuadro del presente artículo.

8.22.2.2 En caso que en aplicación del artículo 100 del Decreto Distrital 088 de 2017 no se presente mezcla de usos, el Índice de Construcción Total Máximo será la sumatoria del Índice de Construcción Básico más el Índice de Construcción Adicional establecido para el uso correspondiente.

8.22.2.3 Al Índice de construcción adicional solo se accede por aportes de carga general.

8.22.2.4 Los índices de ocupación se calcularon sobre el área útil y los índices de construcción sobre el área neta urbanizable. Para su correcta aplicación se deben tener en cuenta las condiciones del artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 049 de 2018 adicionado por el artículo 10 del Decreto Distrital 417 de 2019 que establecen:

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIADO

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

*Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

Aprovechamientos urbanísticos en los Planes Parciales.

Los Índices de Ocupación y Construcción máximos permitidos para Planes Parciales en el ámbito Ciudad Lagos de Torca - según el uso a desarrollar corresponden a:

USOS	VIP	VIS	VIVIENDA NO VIS	COMERCIO Y SERVICIOS	DOTACIONAL
Índice de Ocupación (sobre área útil)	0.80	0.80	0.60	0.80	Nota 1
Índice de Construcción Básico (sobre área neta urbanizable)	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
Índice de Construcción adicional al básico al que se puede accedor únicamente por aportes de carga general (sobre área neta urbanizable)	1.10	2.00	2.00	2.55	Nota 1

Nota 1. El Índice de Construcción adicional al básico, al que se accede solo por aportes de carga general, y el Índice de ocupación en los usos dotacionales propuestos, son los establecidos en el artículo 79 *"Edificabilidad para usos dotacionales"* del Decreto Distrital 088 de 2017.

Nota 2. El Índice de Construcción será en todos los casos el que resulte de la aprobación de los instrumentos, que contiene el Índice de Construcción básico y el adicional al básico, al que se accede solo por aportes de carga general que efectúen los desarrolladores o propietarios bajo el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios establecidos por el Decreto Distrital 068 de 2017.

Nota 3. Los Índices de Ocupación de la Tabla anterior se calculan sobre Área Útil y los de Construcción se calculan sobre Área Neta Urbanizable y para su correcta aplicación se debe tener en cuenta los siguientes lineamientos:

1. Cuando se desarrollen dos (2) o más usos al interior del proyecto urbanístico, los Índices de Ocupación y Construcción deberán ser calculados de forma proporcional sobre el área construida en cada uso.

Se precisa que los interesados se acogen al lineamiento citado anteriormente para el calculo de los Índices de Construcción.

Nota 4. Para efectos del cálculo del índice de construcción en desarrollo que no superen un índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2, se descontará del área total construida, las áreas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos localizados en sótanos y semisótanos, azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos y el equipamiento comunal ubicado en un piso.

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

En las supermanzanas, manzanas y lotes que superen un índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2, también se descontarán del área total construida los depósitos localizados en pisos no habitables y las aireas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos hasta en 3 pisos superiores y las áreas cubiertas destinadas a equipamiento comunal.

Nota 5. Siempre que se de cumplimiento a lo establecido en el presente numeral, los Planes Parciales deberán tener frente sobre ejes de la malla vial arterial principal definida en el artículo 39 *"Malla vial arterial principal"* del Decreto Distrital 088 de 2017, para poder alcanzar en todas las áreas útiles el índice de construcción máximo definido para el rango 1 del numeral 6 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004. Los planes parciales que no tengan frente a ejes de la malla vial arterial principal, pero se encuentren rodeados en todos sus costados por áreas de la ciudad consolidada podrán alcanzar en las áreas útiles el índice de construcción máximo definido para el rango 2. Los planes parciales que no cumplan con ninguna de las dos condiciones anteriormente descritas podrán alcanzar el índice de construcción máximo definido para el rango 3.

Nota 6. En ningún caso el índice de construcción básico podrá ser transferido entre manzanas.

8.22.3. La edificabilidad de las áreas útiles resultantes del proceso de urbanización para los usos dotacionales es la establecida en el artículo 79 *"Edificabilidad para usos dotacionales"* del Decreto Distrital 088 de 2017 que establece:

La edificabilidad de las áreas útiles resultantes del proceso de urbanización para los Usos Dotacionales: Equipamientos Colectivos, Equipamientos Deportivos y Recreativos y Servicios Urbanos Básicos, se regirá por las normas establecidas en la siguiente tabla, sin perjuicio del cumplimiento de los respectivos índices de construcción y ocupación determinados por los Planes Maestros de Equipamientos y sus modificaciones o sustituciones:

Cuadro de Índices de Ocupación y Construcción Para Usos Dotacionales.

Índices de ocupación y construcción para usos dotacionales (Nota 2)						
ESCALA	Índices	Educación (Nota 1) (área útil)	Salud (Área útil)	Cementerios y servicios funerarios (Área Útil)	Cultura, bienestar social, culto, seguridad ciudadana, defensa y justicia abastecimiento, recintos feriales, administración pública educación superior y no formal (área útil)	Recreativos y deportivos (área útil)
Metropolitana y Urbana	I.O.	0.33	0.6	0.1	0.6	0.1
	I.C.B.	0.2	0.18	0.2	0.18	0.18

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 - 12 Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

	IC.A	0.63	3.32	0.0	3.32	0.3
Zonal	I.O.	0.33	0.6	0.6	0.6	0.6
	I.C.B.	0.2	0.18	0.18	0.18	0.18
	IC.A	0.63	3.32	3.32	0.32	3.32
Vecinal	I.O.	0.33	0.6	N.A	a.6	N.A
	I.C.B.	0.2	0.18	N.A	a.18	N.A
	IC.A	0.63	3.32	N.A	3.32	N.A

Nota 1: No aplica para los desarrollos de educación superior y la educación formal.

Nota 2: Los índices están dados de acuerdo a lo definido en el artículo 7 del Decreto Distrital 120 de 2018 y los definidos en el Decreto Distrital 088 de 2017 para Cementerios y Servicios funerarios y los Deportivos Recreativos tipo Clubes.

* I.O. es el índice de ocupación.
* I.B.C. es el índice básico de construcción.
* I.C.A es el índice de construcción adicional al que los desarrolladores se pueden hacer por aportes para carga general.

Nota 3: El índice de construcción será en todos los casos el que resulte de la aprobación de los instrumentos de gestión, que contiene el índice de construcción básico y el adicional al básico, al que se accede solo por aportes de carga general que efectúen los desarrolladores o propietarios bajo el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios establecido por el Decreto Distrital 088 de 2017.

Nota 4: Los equipamientos dotacionales que se construyan en las áreas de cesión para equipamiento dotacional público tendrán un índice de construcción de 1,4 sobre el área del predio de cesión sobre el que se desarrolle el equipamiento. Con el objetivo de incentivar el mayor aprovechamiento de las áreas de cesión pública para equipamiento, por cada uso adicional que se incluya en el mismo predio se aumentará el índice de construcción en 1,05 hasta llegar a un máximo permitido de 3,5. El índice de ocupación máximo será de 0,5 para construcción con un solo uso y de 0,7 para construcciones con más de un uso.

8.22.4. Las manzanas destinadas a VIS y VIP deberán cumplir con la obligación de destinar un porcentaje mínimo de suelo de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal, en los términos del artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019 y numeral 6.26 del artículo 6 de la presente resolución.

8.23. APORTE PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS ADICIONALES

De conformidad con el artículo 185 del Decreto 088 de 2017 modificado por el artículo 12 del decreto 425 de 2017 adicionado por el artículo 27 del Decreto Distrital 079 de 2018, como consecuencia de los aportes efectuados al Fideicomiso Lagos de Torca, en los términos y condiciones de los Subcapítulos I y

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

II del Capítulo III del Decreto 080 de 2017 y modificaciones, a favor del Fideicomiso Lagos de Torca y de acuerdo con lo dispuesto en el contrato de fiducia, los aportantes habrán consolidado el derecho de obtener aprovechamientos urbanísticos adicionales consistentes en la asignación de metros cuadrados edificables adicionales a los que se tengan por la aplicación del índice básico, en el trámite del instrumento urbanístico correspondiente, esto es, Planes Parciales o Licencias de Urbanización o Reurbanización ante la autoridad competente.

Para todos los efectos legales, técnicos e institucionales, el deber de reconocer los aprovechamientos urbanísticos adicionales en los términos y condiciones previstos en el presente decreto se considera una situación jurídica consolidada que cuenta con todo el respaldo del Distrito Capital y que se respetará en todo momento así haya cambio o modificación de la reglamentación urbanística por cualquier circunstancia, so pena de reconocer los perjuicios en que se pudiere incurrir por su desconocimiento.

Para efectos de la valoración de los perjuicios a los que se refiere este artículo se tendrá en cuenta las condiciones de reconocimiento de las Unidades Representativas de Aporte establecidas en el numeral 1 del artículo 181 *"Equivalencias de intercambio por aportes de recursos en dinero para la ejecución de obras y/o la compra de predios de Carga General"* del Decreto 088 de 2017 y modificaciones.

De conformidad con el artículo 186 del Decreto 088 de 2017, la cantidad de metros cuadrados de edificabilidad adicional derivados de los aportes que se efectúen al Fideicomiso Lagos de Torca para los usos de Vivienda, Comercio y Servicios, varía en función del rango del índice de construcción en el cual son utilizados. Para efectos de la equivalencia a la que acá se hace referencia, se tendrá en cuenta la siguiente tabla:

Rango de Índice de Construcción sobre ANU sobre el que se aplican las unidades	Unidades Representativas de Aporte	Metros cuadrados de edificabilidad adicional para Vivienda, Comercio y Servicios
Rango 1: Entre 0,20 y 1,19 inclusive	1	0,67 metros cuadrados de edificabilidad adicional
Rango 2: Entre 1,20 y 1,59 inclusive	1	1,0 metro cuadrado de edificabilidad adicional
Rango 3: A partir de 1,60	1	5,0 metros cuadrados de edificabilidad adicional

En los casos que un proyecto tenga edificabilidades que cubran varios rangos de la tabla, se deberán aplicar cada una de las equivalencias en cada uno de los rangos de manera aditiva y no únicamente la equivalencia del rango superior.

Los gestores o titulares de las actuaciones urbanísticas deberán indicar durante el trámite del respectivo instrumento ante la Secretaría Distrital de Planeación – SDP o licencia ante el Curador Urbano, los metros cuadrados de edificabilidad adicional que requieren en cada uno de los rangos y acreditar la existencia de las Unidades Representativas de Aporte requeridas, en los términos señalados en el artículo 191 *"Asignación de los aprovechamientos urbanísticos adicionales por el aporte de Carga General"*.

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado ***URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE****, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

Nota 1. En los suelos destinados al cumplimiento de las obligaciones de VIS y VIP, tendrá derecho el aportante de suelos y/o de dinero al Fideicomiso Lagos de Torca a obtener los mismos metros cuadrados de edificabilidad adicional obtenidos para los usos de vivienda no VIS ni VIP, comercio, servicios y equipamientos dotacionales, sin que para el efecto deba llevar a cabo aportes adicionales en suelo o dinero.

En todo caso, los metros cuadrados de edificabilidad adicional que reciba no podrán exceder el índice de Construcción adicional al básico establecido para los usos VIS y VIP señalados en el artículo 127 *"Aprovechamientos urbanísticos en los Planes Parciales"* del presente decreto.

En los casos en los que la obligación de VIS y VIP sea trasladada, el traslado incluirá los beneficios urbanísticos adicionales que haya recibido de los suelos con usos diferentes al de las obligaciones VIS y VIP del plan parcial o licencia de urbanismo del que proviene de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

Los desarrollos de VIS y VIP que se realicen en suelos diferentes a los designados para el cumplimiento de la obligación VIS y VIP establecida en el artículo *139 "Porcentajes mínimos de VIP y VIS en las actuaciones de urbanización bajo el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo"* del Decreto 088 de 2017, deberán realizar aportes al reparto de cargas y beneficios para obtener edificabilidad adicional a la del índice básico.

Es de mencionar que la Etapa 1 del Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE**, acredita las siguientes URAS en función de lo citado en el numeral 6.20 del artículo 6 del presente acto administrativo, así como los artículos 185 y 186 del Decreto 088 de 2017 y modificaciones así:

MZ	Producto Inmobiliario	ANU	ÁREA CONSTRUIDA		ÍNDICES DE CONS.		ÁREA CONSTRUIDA BÁSICA	RANGO DE ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE ANU SOBRE EL QUE SE APLICAN LAS UNIDADES	METROS CUADRADOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL			URAS
		M2	ÁREA CONSTRUIDA ADICIONAL M2		ICP	ICA	M2	ÁREA CONSTRUIDA PARA EL CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	Rango1 0,67 M2	Rango2 1,00 M2	Rango3 5,00 M2	
MZ 8	NO VIS	27.962,64	52.916,45		2,09	1,69	5.596,53	58.514,98	41.765,13	11.193,06	2.748,55	55.706,74
	COMERCIO		0,00		0,00	0,00						
MZ 9	NO VIS	24.436,94	25.384,58		1,24	1,04	4.887,39	30.271,97	36.473,04	947,64	0,00	37.420,68
	COMERCIO		0,00		0,00	0,00						
MZ 13	NO VIS	24.825,63	46.356,40		2,07	1,87	4.965,13	51.321,53	37.053,18	6.930,25	2.320,10	49.303,54
	COMERCIO		0,00		0,01	0,00						
TOTAL		77.245,21	124.659,43				15.449,05	140.108,46	115.291,35	22.070,95	5.068,66	142.430,95

El cuadro de áreas citado anteriormente obedece a las Unidades Representativas de Aporte para la Asignación de aprovechamientos urbanísticos Adicionales en el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte –

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado ***URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE****, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

"Ciudad Lagos de Torca" URAS por etapa y por manzana, resultante de las certificaciones y avales aportadas, no obstante, el titular podrá gestionar la modificación del mismo previo aporte de la documentación relacionada en los artículos 185 y 186 del Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones.

8.24. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.

Todo proyecto, sometido o no a propiedad horizontal, en los usos de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercio, servicios o dotacional con más de 800 m2, que comparta áreas comunes, deberá prever el equipamiento comunal privado en los términos del artículo 125 del Decreto Distrital 088 de 2017, que establece:

El equipamiento comunal privado está conformado por áreas de propiedad privada al servicio de los usuarios o copropietarios. Todo proyecto, sometido o no a propiedad horizontal, en los usos de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercio, servicios, o dotacional con más de 800 m2, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

1. Para proyectos de vivienda VIS y VIP:
   1.1. Seis (6) mt2 por cada unidad de vivienda, aplicable a las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable.
   1.2. Ocho con cincuenta (8,50) mt2 por cada unidad de vivienda por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable.

2. Para proyectos no VIS ni VIP: quince (15) mt2 por cada 80 m2 de construcción del uso:
   2.1. Para proyectos con usos diferentes a vivienda: diez (10) mt2 por cada ciento veinte (120) mt2 de construcción en el uso.

3. En los proyectos con uso dotacional educativo no se requiere equipamiento comunal privado.

En todos los casos anteriores, del total de equipamiento comunal privado resultante, deberá destinarse el 40% a zonas verdes recreativas libres naturales o artificiales en primer piso, terrazas en cubiertas y/o en cubiertas de plataformas construidas y el 15 % para servicios comunales cubiertos.

Nota 1. Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, las zonas verdes, las plazoletas, los estacionamientos adicionales para visitantes y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

Nota 2. No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán las circulaciones peatonales, los corredores, los puntos fijos y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Nota 3. Para efectos del cálculo del índice de construcción en desarrollo que no superen un índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2, se descontará del área total construida, las áreas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos localizados en sótanos y semisótanos, azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos y el equipamiento comunal ubicado en un piso.

En las supermanzanas, manzanas y lotes que superen un índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2, también se descontarán del área total construida los depósitos localizados en pisos no habitables y las áreas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos hasta en 3 pisos superiores y las áreas cubiertas destinadas a equipamiento comunal.

8.25. ESTÁNDARES DE HABITABILIDAD.

Para garantizar condiciones de habitabilidad adecuadas en el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE**, los proyectos residenciales deberán cumplir con los requisitos contenidos en el artículo 121 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 9 del Decreto Distrital 417 de 2019, así:

Para garantizar condiciones de habitabilidad adecuada, los proyectos residenciales deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. En las áreas útiles destinadas a vivienda de interés social y prioritario, el área mínima de las viviendas será el número mayor entre 42 metros cuadrados o la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m2. Esta condición no aplicará para viviendas de interés social y prioritario ubicadas en suelos diferentes a los destinados para cumplir la obligación del mencionado artículo 139, las cuales deberán dar cumplimiento a las condiciones establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Se permitirán Apartaestudios de una (1) alcoba, con un área mínima de treinta y seis metros cuadrados (36.00 M2) de área total construida. Estos apartaestudios no servirán para el cumplimiento de la obligación de provisión de VIP ni VIS ni para acceder a los subsidios de este tipo de vivienda.
3. En las viviendas, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio localizados al interior de la vivienda conexos a baños y cocinas, podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente desde el exterior a través de fachadas principales, laterales o posteriores o a través de patios.
4. Cuando la edificación contemple diferentes alturas, la altura tomada para el cálculo de la dimensión de patio, corresponde a la altura de la edificación que enmarca el patio; si ésta se encuentra dividida en dos o más alturas, se debe tomar la mayor altura.
5. En las edificaciones con múltiples usos que incluyan el residencial, los patios que se proyecten deben plantearse desde el nivel donde comienzan las unidades residenciales. En estos casos, para efectos de contabilizar el lado mínimo del patio al que se refiere el numeral 3, la altura total

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIADO

de la edificación se contará desde el nivel del piso del patio. Así mismo, cuando el proyecto plantee piso no habitable, la altura de la edificación para el cálculo de la dimensión mínima del patio no incluye este nivel.

8.26. NORMAS VOLUMÉTRICAS

Los desarrollos por urbanización se rigen por las disposiciones que sobre el manejo de alturas, aislamientos, tipología edificatoria y manejo de voladizos se encuentran en el artículo 122 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 12 del Decreto Distrital 049 de 2018, que establece:

Las siguientes disposiciones rigen para los desarrollos de urbanización para todos los usos:

1. **Reglas para el manejo de alturas:**

1.1. La altura máxima permitida está sujeta al correcto cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, normas volumétricas, equipamiento comunal, estacionamientos, a los índices máximos permitidos de ocupación y construcción, así como las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto Guaymaral. En todo caso, la altura de las edificaciones no podrá superar 2.5 veces el ancho del aislamiento que se prevea contra las edificaciones vecinas de las que se encuentren separadas por espacio público.

Cuando el cumplimiento se genere entre paramentos de construcción propuestos, distintos a los linderos de las áreas útiles, se deberá identificar claramente la línea de paramento propuesta en los planos normativos de la formulación para el caso de los Planes Parciales, y en los planos de las respectivas licencias de Urbanización para los predios que no requieran la adopción de un Plan Parcial.

Cuando el aislamiento se dé contra predios separados por espacio público que no hagan parte del mismo Plan Parcial o de la misma Licencia de Urbanización en el caso de predios que no requieren la adopción de un Plan Parcial, el aislamiento se debe contar desde el eje del espacio público, caso en el cual se debe prever la mitad del aislamiento exigido.

1.2. La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,30 metros; también aplica para semisótanos y sótanos.

1.3. Para usos residenciales y de servicios, la altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 4,20 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más para el cálculo de aislamientos y patios, uno por cada 4,20 metros o fracción superior a 1,50 metros. Lo anterior no aplica para usos comerciales.

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

1.4. Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios y dotacional se contabilizará como piso.

2. **Tipología edificatoria:** Las construcciones podrán desarrollarse mediante tipología aislada o continua, con el cumplimiento de las siguientes reglas:

2.1. **Tipología Continua:** Las construcciones que se desarrollen en manzanas de tipología continua deben garantizar el empate volumétrico con las construcciones, garantizando la continuidad de la altura. Los pisos que excedan el empate contra el predio vecino, deberán dejar los mismos aislamientos señalados para la tipología aislada de acuerdo con el número de pisos construidos a partir del nivel de empate. Sin perjuicio de lo anterior, se deberá plantear aislamiento posterior desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano de conformidad con las dimensiones establecidas en la tabla de aislamientos de la Tipología Aislada contra predios vecinos. No se permite el desarrollo en Supermanzanas mediante esta tipología.

2.2. **Tipología Aislada:** Las construcciones que se desarrollen mediante tipología aislada deben prever los siguientes aislamientos entre edificaciones y contra predios vecinos según la siguiente tabla:

DE PISOS	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
	ENTRE EDIFICACIONES EN EL MISMO PREDIO (En metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros)
Edificaciones de 1 a 3	5.00	3.00
Edificaciones de 4 y 5	7.00	4.00
Edificaciones de 6 y 7	9.00	5.00
Edificaciones de 8 o más	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total

Para el caso de las construcciones que desarrollen comercio de escala urbana o metropolitana deberán prever un aislamiento mínimo de 12 metros entre edificaciones en el mismo predio y contra predios vecinos. Si por la aplicación de la tabla da como exigencia un aislamiento mayor, se deberá cumplir con este último.

Para la correcta aplicación de la tabla anterior, se tendrá en cuenta lo siguiente:

a. Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, los pisos que superen 4,20 metros entre afinados superiores de placas o cubierta, se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 4,20 metros o fracción superior a 1,50 metros.
b. Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán desde el nivel del terreno o a partir del nivel superior del sótano o semisótano.
c. Los aislamientos contra predios que contengan Bienes de Interés Cultural se rigen por las disposiciones del Decreto Distrital 560 de 2018 o las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIADO

d. No se exigen antejardines.

3. **Manejo de Voladizos:** Se permiten voladizos a partir del tercer piso cuando éstos se proyecten sobre espacios públicos y/o áreas de control ambiental; dicha proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas:

Dimensión del frente contra espacio público de la edificación	% de área de fachada con voladizo		
	40%	60%	100%
sobre espacios públicos menores a 22 metros	0.8 mts	0.8 mts	0.6 mts
Sobre espacios públicos igual o mayores a 22 y menores a 28 metros	1.50 mts	1.2 mts	0.80 mts
Sobre espacios públicos mayores o iguales a 28 metros	2.2 mts	1.6 mts	1.0 mts

La intervención de las fachadas con elementos arquitectónicos que no incrementen el área por piso, no incrementará el índice de construcción.

Nota 1. Previo a la solicitud de las licencias de construcción, el propietario y/o urbanizador responsable deberá solicitar el permiso correspondiente ante la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil.

Nota 2. La intervención de las fachadas con elementos arquitectónicos que nc incrementen el área por piso, no afectará el Indice de construcción.

8.26.1. SÓTANOS, SEMISÓTANDS Y ACCESIBILIDAD VEHICULAR.

Los sótanos y semisótanos se permiten bajo las condiciones contenidas en el artículo 123 del Decreto Disirital 088 de 2017, así:

Se permiten sótanos y semisótanos bajo las siguientes condiciones:

1. El sótano puede sobresalir 25 centímetros como máximo sobre el nivel del terreno, y el semisótano 1,50 metros como máximo entre el nivel del terreno y el nivel superior de la placa. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros, se considerará como piso completo. No se permiten semisótanos en áreas de actividad de comercio y servicios y en las zonas delimitadas de comercio y servicios de las zonas residenciales.

2. El sótano se permite desde el lindero del predio o predios y el semisótano a partir de una distancia de 6 metros contados a partir del lindero del predio o predios hacia el interior.

3. En el primer sótano y en el semisótano se permite la localización de hasta un 30% del área propuesta de servicios comunales en áreas cubiertas del equipamiento comunal privado, siempre que se garantice la iluminación y ventilación natural de todos los

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIADO

espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno, cuyo lado menor debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura total contada desde el nivel del terreno hasta el nivel del sótano o semisótano en el cual se proponga el área de equipamiento comunal, nunca menor a 3 metros. En este caso, el área de equipamiento comunal no se contabiliza dentro del Indice de construcción.

4. Las edificaciones que planteen usos diferentes al residencial, podrán plantear usos comerciales y de servicios, siempre que estos se encuentren permitidos, en un área no mayor al 30% del área del sótano, siempre que se garantice la iluminación y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno, cuyo lado menor debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura total contada desde el nivel del terreno hasta el nivel del semisótano o sótano en el cual se proponga el área comercial y/o de servicios, nunca menor a 3 metros. En este caso, el área de uso comercial y/o de servicios no se contabiliza dentro del Indice de construcción, ni el sótano contabiliza dentro de los pisos permitidos.

5. La construcción de sótanos y semisótanos en predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural, se rige por las disposiciones del Decreto Distrital 606 de 2001 o las que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Nota 1. En sótanos no se exige aislamiento sobre las vías peatonales y vehiculares.

Nota 2. Los usos permitidos en sótanos y semisótanos serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación, adicional a lo indicado en los numerales 3 y 4. Para los proyectos de VIP y VIS no se permiten las condiciones establecidas en los numerales 3 y 4.

8.26.2. CERRAMIENTOS

Los cerramientos se regulan por las disposiciones contenidas en el artículo 124 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado y adicionado por el artículo 13 del Decreto Distrital 049 de 2018 que establece:

Los cerramientos se regulan por las siguientes disposiciones:

1. No se permite el cerramiento contra espacios públicos en proyectos que propongan usos comerciales y de servicios en el primer piso o nivel de acceso peatonal.

2. No se permite el cerramiento de los lotes producto del proceso de subdivisión de Manzanas y Supermanzanas.

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIADO

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

3. Se permite el cerramiento contra espacios públicos en proyectos que propongan uso residencial o dotacional en el primer piso o nivel de acceso, el cual se hará con las siguientes especificaciones:
En las manzanas que no surtan un proceso de subdivisión en lotes, se permite un cerramiento de hasta 1.20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.60 metros en un máximo del 25% del perímetro de la manzana que colinde con espacio público. El cerramiento deberá contar con un retroceso de 5 metros desde el lindero contra el espacio público. No se permite el cerramiento en las Supermanzanas que no surtan un proceso de subdivisión.

4. Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos, muros que cumplan con las normas de sismorresistencia y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida de 2,50 metros desde el nivel del terreno o 4,00 metros desde la placa superior del semisótano.

5. Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 metros y se permiten en los siguientes casos:

- Para cerrar predios sin urbanizar.
- Para cerrar áreas de reserva y/o afectación vial.

6. Para los usos dotacionales de educación urbana, zonal y vecinal existentes dentro de Ciudad Lagos de Torca a la fecha de adopción del Decreto Distrital 088 de 2017 a los que se refiere el parágrafo 3 del artículo 108 del citado Decreto, se deberá plantear un cerramientos de hasta 1.20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.60 metros y cumplan con las obligaciones de los Decretos Distritales 129 y 137 de 2017 en los casos en los que estos apliquen.

Nota 1. Con la licencia de construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales. Los predios que no hayan adelantado el proceso urbanización, podrán efectuar el cerramiento, siempre y cuando obtengan la correspondiente licencia de cerramiento ante una Curaduría Urbana.

8.27. ESTACIONAMIENTOS

La cuota exigida de estacionamientos según el uso o usos planteados, corresponden a las señaladas en el Cuadro Anexo N° 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, para el **Sector de Demanda A**; así:

VIVIENDA				
USO		ESCALA	PRIVADOS	VISITANTES
Zona Residencial Neta	Multifamiliar (No VIS)	N/A	2 x vivienda	1 x 3 viviendas

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 95 - 28 Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

*Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

Área Urbana Integral	Multifamiliar (VIS)	N/A	1 x 8 viviendas	1 x 18 viviendas
	Multifamiliar (No VIS)	N/A	1 x vivienda	1 x 4 viviendas
	Multifamiliar (VIS)	N/A	1 x 8 viviendas	1 x 18 viviendas

DOTACIONALES				
USO		ESCALA	PRIVADOS	VISITANTES
SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	Seguridad Ciudadana	Zonal	1 x 100 m2	1 x 250 m2
	Defensa y Justicia	Zonal	1 x 60 m2	1 x 100 m2
	Servicios de la Administración Pública	Zonal	1 x 50 m2	1 x 100 m2

SERVICIOS				
USO		ESCALA	PRIVADOS	VISITANTES
SERVICIOS EMPRESARIALES	Servicios Financieros	Urbana	1 x 30 m2	1 x 40 m2
	Servicios Financieros	Zonal	No aplica	No aplica
	Servicios a Empresas e Inmobiliarios	Urbana	1 x 30 m2	1 x 40 m2
	Servicios de Logística	Urbana	1 x 30 m2	1 x 40 m2
SERVICIOS PERSONALES	Servicios de Parqueadero	Urbana	No aplica	No aplica
	Servicios Turísticos	Urbana	1 x 50 m2	1 x 50 m2
	Servicios Alimentarios	Zonal	1 x 30 m2	1 x 40 m2
	Servicios Profesionales Técnicos Especializados	Zonal	1 x 30 m2	1 x 40 m2
	Servicios Profesionales Técnicos Especializados	Vecinal	No aplica	No aplica
SERVICIOS DE ALTO MPACTO	Servicios Automotrices y venta de combustibles	Urbana y Zonal	1 x 50 m2	1 x 20 m2

COMERCIO			
USO	ESCALA	PRIVADOS	VISITANTES
COMERCIO METROPOLITANO	Metropolitana	1 x 200 m2	1 x 25 m2
COMERCIO URBANO	Urbana	1 x 200 m2	1 x 30 m2
COMERCIO ZONAL	Zonal	1 x 250 m2	1 x 30 m2
COMERCIO VECINAL	Vecinal A	1 x 250 m2	1 x 40 m2
COMERCIO VECINAL	Vecinal B	No aplica	No aplica

El acceso vehicular a las áreas útiles deberá cumplir con las normas específicas definidas para cada uso y las siguientes condiciones y precisiones, según el artículo 120 del Decreto Distrital 088 de 2017.

1. En ningún caso se permitirán accesos vehiculares a menos de 15 metros, medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y la esquina más próxima.

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

*Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

2. Para predios con frente a vías de la malla vial arterial el acceso deberá aprobarse en el orden que a continuación se establece:

   2.1. Por vía local existente o proyectada.
   2.2. En caso de no presentarse la condición anterior, el acceso se deberá dar por calzada de servicio paralela, localizada a continuación de la zona de control ambiental de la vía arteria; esta vía tendrá un ancho mínimo de cinco (5) metros y un andén de tres (3) metros en un solo costado de la misma y con ángulo de ingreso y salida de 45 grados respecto a la línea de sardinel.

   2.3. De no ser posibles las dos opciones anteriores, o cuando se trate de inmuebles de interés cultural o de inmuebles ubicados en sectores de interés cultural o cuando el lote, antes surtir un proceso de subdivisión, solo hubiera tenido frente a una vía arteria y no se le pueda generar una vía local, el acceso se planteará en forma directa desde la vía arteria de acuerdo con las siguientes condiciones:

      2.3.1. Se deberá proveer un espacio mínimo de 25 metros contra cualquiera de las esquinas del predio sobre la vía arteria.

      2.3.2. Se deberán proveer carriles de desaceleración y aceleración de por lo menos 25 metros desde el punto en el que termine el aislamiento mencionado en el numeral anterior.

3. Para predios esquineros colindantes con vías del plan vial arterial por ambos costados, que no cuenten con vías locales y no se les pueda generar una vía local, el acceso y la salida vehicular deberán darse por la vía arteria de menor especificación de acuerdo con lo indicado en el numeral 2.2. anterior.

4. Los accesos vehiculares se sujetarán, además, a las siguientes reglas:

   4.1. Para establecimientos cuya dimensión o tipo de actividad económica esté clasificada como de escala metropolitana, urbana o zonal: El espacio para la atención de la demanda de acceso vehicular al inmueble o desarrollo deberá garantizar la acumulación de vehículos dentro del predio, de manera que no se generen colas sobre la vía pública.

   4.2. Para actividades de escala zonal y vecinal en sectores de nuevo desarrollo: Los locales comerciales deberán tener, simultáneamente, acceso al predio a través del mismo espacio físico destinado para otros locales o usos. Los locales comerciales complementarios a edificios o agrupaciones destinadas a otros usos, solo contarán con el acceso vehicular comunal.

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACIDN HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

4.3. Para actividades de escala vecinal en sectores urbanos existentes: No podrá plantearse más de un acceso a predios que simultáneamente desarrollen varios usos de escala vecinal, salvo cuando la excepción haya sido autorizada previamente por la Secretaría Distrital de Planeación - SDP.

4.4. Los proyectos de estacionamientos públicos no podrán tener acceso o salida directa sobre vías de la malla vial arterial. Los accesos y salidas deberán ubicarse sobre vías locales. Cuando el estacionamiento se ubique aguas arriba de una intersección, la salida del mismo deberá ubicarse a una distancia mínima de 15 metros con respecto al punto de culminación de la curva de empalme de sardineles. Cuando el acceso se ubique aguas abajo de la intersección, se deberá localizar a una distancia mínima de 30 metros con respecto al punto de culminación de la curva de sardineles.

8.28. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

El Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE**, desarrollado en el ámbito de aplicación del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, deberá destinar para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y Prioritario los siguientes porcentajes mínimos del área útil:

Vivienda de Interés Social y Prioritario en el Proyecto Urbanístico

Área Útil Total (m2)	AREA UTIL - VIS	AREA UTIL - VIP
307.905,45	61.640,55	61.640,61

8.29. CUMPLIMIENTO DEL PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO PARA VIS Y VIP EN EL MISMO PROYECTO.

El porcentaje de suelo descrito en el artículo anterior se cumplirá en el mismo proyecto de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 140 del Decreto Distrital 088 de 2017, adicionado por el artículo 18 del Decreto Distrital 049 de 2018, y de manera subsidiaria se podrá trasladar a otro proyecto del mismo urbanizador dentro del ámbito del POZ Norte *"Ciudad Lagos de Torca"*.

Los suelos destinados al cumplimiento de la obligación y su localización es la indicada en el Cuadro de Áreas y el Plano No. 1 de 3 *"Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro de Áreas General"*, así como en el plano adoptado por esta Curaduria identificado como **CU4S544/4-04.**

Nota 1. Las manzanas destinadas a VIS deberán cumplir con la obligación de destinar mínimo el cinco por ciento (5%) de su área útil a usos de comercio, servicios y dotacionales, y las manzanas que únicamente desarrollen VIP mínimo el tres (3%), los cuales deberán ser ubicados en primer piso con frente y acceso sobre vía pública vehicular o peatonal.

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

Nota 2. En caso de licencias integrales se deberá incluir un cuadro de áreas por usos en el cual se especifique el área destinada a cumplir con la obligación del uso comercial, servicios y/o dotacionales en los términos de los artículos 100 y 139 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificados por el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019.

Nota 3. El señalamiento de las áreas sujetas al desarrollo de VIS y VIP podrá ser precisado en el Proyecto General Urbanístico, localizándolo en otras manzanas dentro del mismo Plan Parcial o por virtud de su traslado a otro Plan Parcial que forme parte del POZ Norte *"Ciudad Lagos de Torca"*, siempre y cuando se mantenga el área mínima destinada al uso y se cumpla con las condiciones de los artículos 2.2.2.1.5.3.3 de Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y 140 del Decreto Distrital 088 de 2017, adicionado por el artículo 18 del Decreto Distrital 049 de 2018.

Nota 4. En caso que se opte por el traslado de la obligación de suelo de VIS y/o VIP a otro Plan Parcial en el ámbito del POZ Norte *"Ciudad Lagos de Torca"*, las manzanas que se encuentren marcadas con dicha obligación en los Planos No. 1 de 3 *"Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General"* y 2 de 3 *"Componentes Urbanos – Perfiles Viales"* no podrán exceder el índice de construcción adicional al básico definido en el presente instrumento para VIS y/o VIP.

8.30. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

De conformidad con lo establecido por los artículos 2 y 38 de la Ley 388 de 1997, y en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 088 de 2017 y sus modificaciones, el Decreto 653 de 2019 - Plan Parcial N° 26 *"Hacienda el Bosque"*, establece mecanismos que garantizan el sistema de reparto equitativo de las cargas y los beneficios, y las condiciones de participación de los diferentes partícipes o aportantes al plan parcial.

8.31. CARGAS LOCALES.

Las cargas locales son las establecidas en el artículo 173 del Decreto Distrital 088 de 2017, cuya construcción, dotación, entrega material y/o transferencia estará a cargo de los propietarios y/o urbanizadores, las cuales tendrán que ser garantizadas en el trámite de las respectivas licencias de urbanización conforme a la cartografía anexa.

Los suelos destinados al cumplimiento de cargas locales y su localización son los indicados en el Cuadro de Áreas y en los Planos Nos 1 de 3 *"Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General"* y 2 de 3 *"Componentes Urbanos – Perfiles Viales"* del Decreto 653 de 2019.

Adicional a las cargas locales, los propietarios y/o urbanizadores tienen la obligación de diseñar y construir el puente peatonal ubicado sobre la Avenida Guaymaral, señalado en el Plano No. 1 de 3 *"Plano General de la Propuesta Urbana – Cuadro de Áreas General"*, el cual comunica las Zonas de Conectividad Ecológica Complementaria 1 y 2. Las especificaciones técnicas del puente peatonal

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

deberán ser las establecidas por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU o la entidad que haga sus veces.

Nota 1. Las cargas locales definitivas serán las resultantes de la localización precisa en los planos urbanísticos aprobados por virtud de las licencias de urbanización correspondientes.

Nota 2. Las cargas locales se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador, efectuada la entrega material y titulación al Distrito Capital a través de las entidades competentes, las cuales estarán indicadas en las respectivas licencias de urbanización. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras.

8.32. BENEFICIO BÁSICO POR VIRTUD DE LA CARGA LOCAL.

Como consecuencia del cumplimiento de las cargas locales señaladas en el artículo 173 del Decreto Distrital 088 de 2018, el propietario y/o urbanizador tiene derecho a un índice básico de construcción del 0,20 sobre el área neta urbanizable de la siguiente manera:

Uso	Área Neta Urbanizable	I.C. Básico	Total área construida básica
	M2		M2
Vivienda, Comercio, Servicios y/o Equipamientos Dotacionales	581.951,19	0.20	116.390,23

8.33. CARGAS GENERALES POR APORTE DE SUELO.

Los suelos del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE que hacen parte de las cargas generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios *"Ciudad Lagos de Torca"* corresponden a:

CARGA GENERAL CANJEABLE POR URA	Plan Parcial		Etapa 1	
	m2	%	m2	%
SUELO CARGAS GENERALES	140.018,59		1.048,16	0%
Suelo Carga General - (Malla Vial Arterial e Intermedia)	85.548,25		0,00	0%
Reserva Avenida Boyacá	17.365,70		0,00	0%
Reserva Avenida Boyacá 1	10.054,27			
Reserva Avenida Boyacá 2	7.311,43			
Reserva Intersección Avenida Boyacá - Avenida Guaymaral	14.541,76		0,00	0%
Reserva Intersección Avenida Boyacá - Avenida Guaymaral 1	2.949,20			
Reserva Intersección Avenida Boyacá - Avenida Guaymaral 2	11.592,56			

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado ***URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE,*** *ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 235 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

Reserva Avenida Guaymaral	53.640,79		0,00	0%
Reserva Avenida Guaymaral 1	41.877,91			
Reserva Avenida Guaymaral 2	2.797,51			
Reserva Avenida Guaymaral 3	8.842,94			
Reserva Avenida Guaymaral 4	122,43			
Suelo de Carga General (Red Matriz)	**1.048,16**		**1.048,16**	0%

Nota 1. El suelo del Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca Guaymaral hace parte de las cargas generales aplicables al reparto equitativo de cargas y beneficios de *"Ciudad Lagos de Torca"* y corresponde a 53.422,18 m2 localizados en el ámbito del Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE.

Este suelo no cuenta con equivalencia de Unidades Representativas de Aporte por aporte voluntario en los términos del artículo 178 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 24 del Decreto Distrital 049 de 2018, por lo cual no podrá ser aportado a cambio de Unidades Representativas de Aporte - URA.

De acuerdo con el cuadro contenido en el artículo 169 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 22 del Decreto Distrital 049 de 2018, a su vez modificado por los artículos 4 y 15 de los Decretos Distritales 425 de 2018 y 417 de 2019, respectivamente, el suelo correspondiente al Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca y Guaymaral será adquirido por el Fideicomiso Lagos de Torca.

Nota 2. Mediante Resoluciones 1132 del 01 de Agosto de 2018, 1160 del 09 de Agosto de 2018 y 1657 del 15 de Noviembre de 2018, expedidas por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación se emitió AVAL a las Certificaciones de Unidades Representativas de Aporte para la asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales en el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – Ciudad Lagos de Torca, señalando que *"(...) Las Unidades Representativas de Aportes – URAS sobre las cuales se emite el presente aval, serán aplicadas en el Plan Parcial 'El Bosque' del Plan de Ordenamiento Zonal – Ciudad Lagos de Torca".*

Para la aplicación de las Unidades Representativas de Aporte en la licencia de urbanización se deberá haber surtido el proceso de incorporación topográfica de los suelos aportados, ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, o la entidad que haga sus veces, de acuerdo con lo dispuesto en el tercer inciso del artículo 191 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los artículos 28 y 13 de los Decretos Distritales 049 y 425 de 2018, respectivamente.

Si como consecuencia de la incorporación topográfica adelantada ante la UAECD se presenta una diferencia entre la cantidad de metros cuadrados aportados, se deberá realizar el ajuste pertinente en la certificación y la resolución que emitió el respectivo aval sobre la cantidad de URAS obtenidas.

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIADO

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

*Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

8.34. BENEFICIOS ADICIONALES POR PARTICIPACIÓN EN EL SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

Como consecuencia del aporte voluntario de suelo de carga general o de dinero a favor del Fideicomiso Lagos de Torca para la ejecución de obras de carga general se generan aprovechamientos urbanísticos adicionales consistentes en metros cuadrados edificables, adicionales a los que se tengan por aplicación del Índice Básico de Construcción.

Los metros cuadrados de edificabilidad adicional a desarrollar en el Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE, de acuerdo con los rangos establecidos en el artículo 186 del Decreto Distrital 088 de 2017, *"Equivalencia de Unidades Representativas de Aporte en metros cuadrados de edificabilidad adicional en usos de vivienda, Comercio, Servicios y Dotacionales"*, están condicionados a las Unidades Representativas de Aporte certificadas definitivamente por la Secretaria Distrital de Planeación.

8.35. NDRMAS DE ACCESIBILIDAD, AL ESPACID PÚBLICO Y A LOS EDIFICIOS, DE LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD:

Los proyectos de urbanización, de construcción y de intervención y ocupación del Espacio Público, deben contemplar en su diseño las normas vigentes que garanticen, la movilidad y desplazamiento de las personas en situación de discapacidad, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1618 de 2013, Ley 361 de 1997, la Ley Nacional 1287 de 2009, los Decretos Nacionales 1660 de 2003, 1538 de 2005, Decreto 1801 de 2015, las NTC 4279 de 2005, 4774 de 2006, 5610 de 2008, 4143 de 2009 y aquellas normas que los complementen, modifiquen o adicionen.

8.35.1. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

El espacio público adoptado con la presente Resolución se sujetará en lo pertinente, a las disposiciones previstas en la Cartilla del Espacio Público, la Cartilla de Andenes (Decreto 308 de 2018) y la Cartilla de Mobiliario Urbano (Decreto 603 de 2007).

8.35.2. DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 308 de 2018, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización, se sujetarán a las siguientes reglas en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser construidos según la *"Cartillas de Andenes"*.
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que le dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de personas con movilidad reducida de conformidad con las normas vigentes.

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

*Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE**, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) y resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de protección no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicarán cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal. Únicamente en las zonas de acceso vehicular se construirá una rampa con una longitud máxima de 3.00 metros de forma paralela al andén para salvar el nivel entre la calzada y el andén.
- La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital, requerirá licencia de intervención y ocupación de espacio público expedida por la entidad competente.
- Así mismo se deberá tener en cuenta que los andenes y sobreanchos de anden deben ser diseñados, dotados, construidas y entregados de acuerdo con lo establecido en el Anexo Gráfico No. 27 del Decreto 621 de 2016.

8.36. REMISIÓN A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente Resolución, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

- Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C., Decreto Distrital 190 de 2004, y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- Normas urbanísticas generales y específicas, Plan Zonal del Norte – POZ Norte Decreto 088 de 2017, modificado por los Decretos 049 de 2018, 425 de 2018, 571 de 2018, 417 de 2019 y 820 de 2019.
- Decreto 653 de 2019, por la cual se adopta el Proyecto General Urbanístico URBANIZACIÓN HACIENDA EL BOSQUE.
- Normas aplicables al espacio público: Decretos Distritales 1003 de 2000, 190 de 2004.
- Entrega de Zonas de Cesión Al Distrito Capital: Decreto 845 de 2019 y artículos 275 y 478, numeral 10, del Decreto 190 de 2004, artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077de 2015 o la norma que lo modifique adicione o complemente.

CAPÍTULO IV. DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHDS DEL TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE.

ARTICULO 9°. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR RESPONSABLE Y EL TITULAR.

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia de Urbanización, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente los siguientes:

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIADO

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 85 IN 6, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- Entregar materialmente y escriturar a favor del Distrito Capital las cesiones públicas obligatorias para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el POT, el Decreto Distrital 545 de 2016, el presente Decreto y las demás normas vigentes sobre la materia. La entrega y escrituración de las áreas de cesión pública obligatoria a nombre del Distrito se dará por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP – o la entidad competente de acuerdo con la naturaleza del área a ceder.
- El propietario de los predios y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a malla vial arterial, cesiones de suelo para espacio público y equipamiento comunal público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 545 de 2016 o las normas que lo deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.
- Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques, producto del proceso de urbanización de acuerdo con la normativa vigente, las normas para el Parque Zonal n.° 1 y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte – IDRD.
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- Ejecutar las obras de la malla vial local cumpliendo con el correspondiente perfil y las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU. Las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios se deberán ejecutar con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos y condiciones técnicas de la entidad correspondiente. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen en materia ambiental y de tráfico.
- Con el fin de garantizar las condiciones de movilidad del Plan Parcial, se precisa que para la entrada en operación del proyecto (en cualquiera de sus etapas), es requisito que las obras de infraestructura vial previstas en la respectiva etapa se encuentren construidas, recibidas a satisfacción por la entidad competente y en operación
- Dar cumplimiento a los planes y medidas exigidos por la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA, en el Acta de Concertación del 04 de julio de 2019, que forman parte integral del Decreto 653 de 2019.
- En el evento de requerirse, el desarrollador deberá adelantar el trámite de aprobación del Plan de Implantación en el marco de lo establecido en Decreto Distrital 190 de 2004 – POT y sus decretos reglamentarios.
- Para los usos de comercio de escala urbana y metropolitana, y los dotacionales de escala urbana y metropolitana, el desarrollador del proyecto deberá obtener la aprobación por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad del Estudio de Tránsito como requisito previo a la presentación de la solicitud de licencia de construcción ante el Curador Urbano.
- Dar cumplimiento a todas las acciones de mitigación que como resultado del Estudio de Tránsito sean necesarias para la ejecución del proyecto específico.
- De acuerdo con el artículo 170 del Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones, la licencia de urbanización deberá señalar la obligación de adelantar el proceso de certificación de la Unidad Funcional dentro de los tres meses siguientes a su expedición y en caso de incumplimiento operará la condición resolutoria.
- Si como resultado de los estudios conceptuales contratados por el Fideicomiso Lagos de Torca, entre ellos el Estudio de Reconformación Hidrológica del Humedal Torca y Canal Guaymaral, se requiera de

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad da Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbenizador responsable y se establecen otras disposiciones.

una Estación Elevadora de Aguas Lluvias – EBALL, su construcción será asumida por el desarrollador responsable y/o por el Fideicomiso, de acuerdo a lo que definan dichos estudios, sin que ello altere el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios adoptado mediante el Decreto 653 de 2019.

- Dar cumplimiento a lo definido en la Resolución 90708 de 2013 por la cual se expide el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE.
- Dar cumplimiento a lo definido en las Resoluciones 5405 del 2018 y 5993 del 2020 por la cual se expide el reglamento técnico para redes internas de telecomunicaciones, RITEL.

ARTÍCULO 10°. ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.

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

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

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de le diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud, diligencia que debe ser realizada en un término no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la referida solicitud.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015 y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

En el evento que dentro de los dos (2) meses siguientes a la solicitud de inspección para la entrega material de las áreas de cesión por parte del titular de la licencia, la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público no realice la inspección o en aquellos en que de manera injustificada se dilate la recepción de las áreas con destino al espacio público, se dará aviso a las instancias competentes con el objeto que se adelanten las investigaciones pertinentes.

Parágrafo 1°. En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata el citado artículo.

Parágrafo 2°. En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador.

ARTÍCULO 11°. LOS DERECHOS DEL URBANIZADOR RESPONSABLE.

- El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.
- 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 inciso anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
- Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTÍCULO 12°. CAUSALES DE REVOCATORIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

- Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.
- 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.
- 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 esta Curaduría Urbana podrá proceder a revocar la licencia otorgada. 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.

ARTÍCULO 13. CONDICIÓN RESOLUTORIA

En caso de incumplimiento de lo previsto en el parágrafo 3 del artículo 470 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 16 del Decreto Distrital 417 de 2019, dentro de los tres (3) meses siguientes a la

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado ***URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE****, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, an Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus nonmas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsaòle y se establecen otras disposiciones.*

expedición del presente acto, operará la condición resolutoria.

CAPÍTULO V. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

ARTÍCULO 14. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

En aplicación del artículo 56 del Decreto 653 de 2019 *"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial N° 26 "Haclenda el Bosque" ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - 'Ciudad Lagos de Torca' y se dictan otras disposiciones"*, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, y en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017 y el Decreto Distrital 803 de 2018, como consecuencia de la adopción del presente Plan Parcial *"El Bosque"*, Si se presentan hechos generadores de plusvalía por la modificación del régimen o zonificación de usos del suelo y por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

Así mismo teniendo en cuenta el parágrafo 2 del artículo 16 Decreto Distrital 803 de 2018, y el parágrafo del artículo 217 del Decreto Distrital 088 de 2017, el proceso de determinación y liquidación del efecto plusvalía que adelante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital debe considerar la existencia de índices de construcción básicos, por lo cual no tendrá en cuenta la edificabilidad adicional que se encuentra sujeta a la asunción voluntaria de cargas generales.

No obstante, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 y como quiera que, a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para los predios en el Folio de Matrícula Inmobiliaria de los mismos, no es exigible el recibo de pago de la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.

CAPITULO VI. DOCUMENTACIÓN ANEXA Y OTRAS DISPOSICIONES.

ARTÍCULO 15°. DOCUMENTACIÓN

Para todos los fines legales los siguientes documentos hacen parte de la presente Resolución:

1. La solicitud del interesado de Licencia de urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico General denominado **URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE**, radicados bajo la referencia 11001-4-21-2004 del 29 de noviembre de 2021.
2. Los Planos de la Licencia de Urbanización aprobados bajo los números No **CU4S554/4-04, CU4S554/4-05, CU4S554/4-06** y **CU4S554/4-07** y el archivo digital, radicados con referencia No 11001-4-21-2004.

Los demás documentos que hagan parte de la Licencia de Urbanización que se conceden mediante la presente Resolución.

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-1187 DEL 01 DE AGOSTO DE 2022

Por medio de la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General denominado ***URBANIZACION HACIENDA EL BOSQUE,*** *ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas AC 235 52 45, AC 235 52 65, AC 235 52 65 IN 1, AC 235 52 65 IN 3, AC 235 52 65 IN 4, AC 235 52 65 IN 5, AC 235 52 65 IN 6, AC 235 52 65 IN 7, AC 235 52 65 IN 8, AC 235 52 65 IN 9, AC 235 52 90, AC 235 52 90 IN 1, AC 235 52 98, AK 72 236 50 y AK 72 235 28 (Actuales), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la ETAPA 1 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.*

CAPÍTULO VII DE LA EJECUTORÍA

ARTÍCULO 16º. EJECUTORIA

La presente resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, en concordancia con la Ley 1437 de 2011, y contra ella proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano No. 4 de Bogotá, D.C y el de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en el acto de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, con el lleno de los requisitos establecidos en el Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Se expide en Bogotá, D.C., hoy

ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO 4 CURADOR URBANO 4 Bogotá, D.C. - Colombia

ARQ. ARQ. FERDY LAMPREA AVELLANEDA
Curador Urbano No. 4 (P) de Bogotá, D.C.

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Fecha de Ejecutoria:

Arquitecta : Ma. Teresa Lagos Cuervo

Abogada : Alexandra Landeta

Avenida Carrera 45 (Autopista Norte) No. 93 – 07, Barrio La Castellana PBX: 601 555 2993 322 442 2540
www.curaduria4.com.co