



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

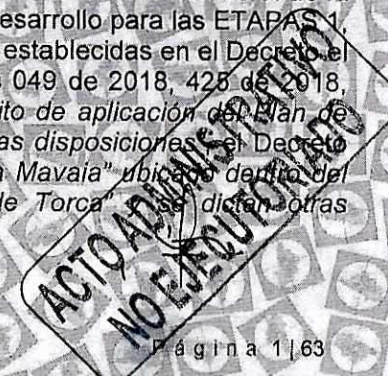


EL CURADOR URBANO No. 4 DE BOGOTÁ D.C. ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO

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 344 de 2021 y

CONSIDERANDO

1. Que mediante la referencia No. 11001-4-21-1720 del 04 de noviembre de 2021 el señor CARLOS ALBERTO BELTRAN ARDILA, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.835.500, actuando como representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A., identificada con NIT 830104930-3, en las calidades de titular del derecho de dominio, Fideicomitente del Fideicomiso Mavaya 2 Fidubogotá, Fideicomitente del Fideicomiso Lagos de Torca Fidubogotá y Fideicomitente del Fideicomiso Mavaia 1, respecto de los predios ubicados en la MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-19, AK 45 209 40 (Actual), identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50N353000, 50N300185, 50N20825889, 50N20825890, 50N20825891, 50N20825893, 50N20825892, 50N20825894, 50N20825896, 50N20825895, 50N20825362, 50N20825352, 50N20825351, 50N20825364, 50N20825354, 50N20825353, 50N20825360, 50N20825365, 50N20825368, 50N20825355, 50N20825369, 50N20825356, 50N20825366, 50N20825370, 50N20825361, 50N20825357, 50N20825367, 50N20825358, 50N20825363, 50N20825359 y Chip AAA0142KHTO, AAA0142KHSK, AAA0264BZJH, AAA0264BZKL, AAA0264BZLW, AAA0264BZMS, AAA0264BZNN, AAA0264BZOE, AAA0264BZPP, AAA0264BZRU, AAA0264SMYX, AAA0264SMZM, AAA0264SNAW, AAA0264SNCN, AAA0264SNDE, AAA0264SNEP, AAA0264SNFZ, AAA0264SNHK, AAA0264SNJZ, AAA0264SNKC, AAA0264SNLF, AAA0264SNMR, AAA0264SNNX, AAA0264SNOM, AAA0264SNPA, AAA0264SNRJ, AAA0264SNSY, AAA0264SNTD, AAA0264SNUH, AAA0264SNBS, solicitó ante el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. aprobación del Proyecto Urbanístico General de la URBANIZACIÓN MAVAIA y Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3, para los citados predios, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 (modificado parcialmente por los Decretos Distritales 049 de 2018, 425 de 2018, 417 de 2019) "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" el Decreto 350 de 2020 "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial n.º 15 "Mazda Mavaia" ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - "Ciudad Lagos de Torca" y se dictan otras disposiciones" y el Decreto Distrital 327 de 2004.





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 INM-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 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 identificados con los códigos Nos. 2017249123-108110000009, 2017430144-008539001001, 20191001098-008539001024, 20191006174-008539001001, 20191001265-008539001043, 201999654-008539001040, 201995644-008539001039, 20191006124-008539001038, 20191004773-008539001037, 201996543-008539001036, 20191006079-008539001035, 201996331-008539001034, 20191006067/20191006126-008539001033, 20191003333-008539001032, 201996149-008539001029, 20191003282-008539001028, 201998882-008539001042, 201995543-008539001025, 20191009891-108110000099, 20191008999-108110000009, 20191008885-108110000088, 20191008643-108110000076, 2019999766-008539001027, 20191010000-108110000004, 20191007384-108110000005, 20191006310-108110000069, 20191007238-108110000072, 20191008579-108110000077, 2019990835-008539001026, 2019995993-008539001030, 20191000942-008539001031, 20191005491-008539001041, incorporados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficios Nos. 2017EE55123 del 20 de noviembre de 2017, 2017EE47213 del 04 de octubre de 2017, 2019EE68393 del 28 de noviembre de 2019 y 2019EE67332 del 26 de noviembre de 2019.
3. Que el área y los linderos de los predios corresponden a los indicados en los planos topográficos aprobados por según oficios antes citados.
4. Que los predios objeto de la solicitud de licencia, se localizan en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ 1), PASEO DE LOS LIBERTADORES, UPZ que a la fecha se encuentra sin reglamentar.
5. Que el Decreto Distrital 327 de 2004, reglamentario del Decreto 190 de 2004 (Compilación del P.O.T), regula el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital, aplicable a los predios urbanizables no urbanizados que no estén sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales y/o Planes de Ordenamiento Zonal, en concordancia con el artículo 361, numeral 2, del Decreto 190 de 2004, el cual establece que para los terrenos ubicados en área urbana que no requieren adelantar un Plan Parcial por tener un área neta inferior a 10 hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización directamente ante un Curador Urbano.
6. Que los predios objeto de solicitud se encuentran localizados dentro del plan parcial definido y delimitado por el Plan Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca", adoptado mediante el Decreto 088 de 2017, modificado por los Decretos 049 y 425 de 2018 y 417 de 2019.
7. Que mediante Decreto 350 del 30 de diciembre de 2020, se adoptó el Plan Parcial No. 16 "MAZDA MAVAIA", ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca" y se dictaron otras disposiciones.
8. Que de conformidad con el artículo 10 del Decreto 350 del 30 de diciembre de 2020, se adoptó el Plan Parcial No. 15 "MAZDA MAVAIA", ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca" la Quebrada San Juan contará con elementos que permitan el flujo permanente



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. Se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

del agua y el paso de fauna, garantizando de esta manera la conectividad ecológica, en la sobreposición de la red vial con el sistema hídrico,

9. 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 para parques y equipamientos, correspondientes, como mínimo, al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en un 17% para parques, y el 8% restante para equipamiento comunal público; 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».

10. Que el proyecto Urbanístico prevé un área de 40.767,35 M2 correspondientes a Cesiones para Parques Públicos, que equivalen al 17.47% del área neta urbanizable, válida para el cálculo de áreas de cesión y un área de 18.744,47 m2 con un porcentaje de 8.03 % para el cumplimiento de las obligaciones del equipamiento comunal, distribuidos así:

ITEM	PROPUESTO PLAN PARCIAL	%	PROYECTO URBANISTICO	%
Área base para cálculo de cesiones (ANU menos Control Ambiental)	233.413,46	100	233.416,51	100
Cesión parques públicos (Exigencia 17%)	39.690,83	17.0045	40.767,35	17.47
Cesión Equipamiento comunal (Exigencia 8%)	18.744,47	8.00	18.744,47	8.03

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No CU4U381/4-00 que se adopta mediante la presente Resolución.

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

«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	20%	20%



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE R 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN, AK 45 209 3-4, AK 45 209 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá, D.C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIO

modalidades de Desarrollo y Reurbanización (por fuera del ámbito de los Planes Parciales)		
---	--	--

(...))».

12. Que según el parágrafo 2 del artículo antes citado, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019, 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

13. Que en consecuencia, para dar cumplimiento a la obligación antes indicada, el proyecto plantea un área de 26.000,00 m² para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritario –VIP y un área de 28.111,33 m² para el desarrollo de programas de vivienda de interés social así:

	ITEM	PUG M2	%	Etapa 1 M2	%	Etapa 2 M2	%	Etapa 3 M2	%
11	ÁREA ÚTIL	127.069,49	100,00%	67.092,37	52,80%	28.466,14	22,40%	31.610,98	24,80%
11.2	VIS Propuesta Área Útil	28.111,33	22,12%	28.111,33	41,90%	-	-	-	-
11.2.1	MZ 5 - Vivienda VIS	8.408,43	6,62%	8.408,43	12,53%	-	-	-	-
11.2.2	MZ 6 - Vivienda VIS	8.985,19	7,07%	8.985,19	13,39%	-	-	-	-
11.2.3	MZ 9 - Vivienda VIS	10.717,71	8,43%	10.717,71	15,97%	-	-	-	-
11.3	VIP Propuesta Área Útil	26.000,00	20,46%	26.000,00	38,75%	-	-	-	-
11.3.1	MZ 7 - Vivienda VIP	13.000,00	10,23%	13.000,00	19,38%	-	-	-	-
11.3.2	MZ 8 - Vivienda VIP	13.000,00	10,23%	13.000,00	19,38%	-	-	-	-

14. 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: 15134373 del 09 de marzo de 2021 expedido por Enel (Codensa); 3131003-S-2021-103971 del 13 de abril de 2021 expedido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá y CD-001959-2021 de 19 de julio de 2021 expedido por la empresa Vanti (Gas Natural).

15. 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 11 de mayo de 2022, sin que a la

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIO



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50. IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

fecha de expedición del presente acto administrativo haya pronunciamiento alguno.

16. 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, 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 11 de noviembre de 2021, sin que hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo exista pronunciamiento alguno al respecto por parte de terceros.
17. 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 MAVAIA objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó los Números **CU4U381/4-00, CU4U381/4-01, CU4U381/4-02, CU4U381/4-03, CU4U381/4-04.**
18. Que si bien en el artículo 62 del Decreto 350 de 2020 por medio del cual se aprueba el Plan Parcial denominado "MAZDA MAVAIA", señala que "De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, en 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 en el Decreto Distrital 803 de 2018, como consecuencia de la adopción del presente Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" Sí se presentan hechos generadores de plusvalía por i) cambio en la clasificación del suelo y cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo y (ii) por incremento en la edificabilidad."; 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.
19. Que teniendo en cuenta que el proyecto plantea aprovechamientos urbanísticos adicionales, se aportó la siguiente documentación, para MAZDA 1: CERTIFICACIÓN DE UNIDADES REPRESENTATIVAS DE APORTE PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS ADICIONALES EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL DEL NOTE - "CIUDAD LAGOS DE TORCA" del 11 de septiembre de 2020 expedida por la Fiduciaria Bogotá donde se certifican 210.180,49 Unidades de Aprovechamiento Urbanístico - URAS y Resoluciones 0955 del 28 de junio de 2018, 0984 del 6 de julio de 2018, 0986 del 6 de julio de 2018, 0987 del 6 de julio de 2018, 1226 del 23 de agosto de 2018 y 1419 del 9 de noviembre de 2020, expedidas por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante las cuales se avala un total de 210.180,49 Unidades de Aprovechamiento Urbanístico - URAS; para MAZDA 2: CERTIFICACIÓN DE UNIDADES REPRESENTATIVAS DE APORTE PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS ADICIONALES EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL DEL NOTE - "CIUDAD LAGOS DE TORCA" del 01 de marzo de 2020, expedida por la Fiduciaria Bogotá



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

donde se certifican 17.705,43 Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS y Resoluciones 0983 del 6 de julio de 2018 y 0985 del 6 de julio de 2018, expedidas por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante las cuales se avala un total de 17.632,23 Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS. De acuerdo a lo anterior para el proyecto Urbanístico denominado MAVAIA, fueron certificadas y avaladas un total de 227.812,72 Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS de acuerdo con las condiciones previstas en los artículos 185 y 186 del Decreto 088 de 2017 y sus modificaciones.

20. Que como consecuencia de lo anteriormente expuesto este Despacho verificó que la solicitud de Aprobación de Proyecto Urbanístico denominado MAVAIA, y la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1, 2 y 3 han sido tramitada 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 de Bogotá D.C., ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO,

RESUELVE

CAPÍTULO I. LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO

ARTÍCULO 1. DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO

Aprobar el Proyecto urbanístico denominado MAVAIA y la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1, 2 y 3 para los predios identificados con matrículas inmobiliarias Nos 50N300185, 50N20825889, 50N20825890, 50N20825891, 50N20825893, 50N20825892, 50N20825894, 50N20825896, 50N20825895, 50N20825351, 50N20825352, 50N20825358, 50N20825364, 50N20825354, 50N20825353, 50N20825360, 50N20825365, 50N20825368, 50N20825355, 50N20825369, 50N20825356, 50N20825366, 50N20825370, 50N20825361, 50N20825357, 50N20825367, 50N20825363, 50N363000, 50N20825362, 50N20825359 y Chip AAA0142KHSK, AAA0264BZJH, AAA0264BZKL, AAA0264BZLW, AAA0264BZMS, AAA0264BZNN, AAA0264BZOE, AAA0264BZPP, AAA0264BZRU, AAA0264SNAW, AAA0264SMZM, AAA0264SNTD, AAA0264SNCN, AAA0264SNDE, AAA0264SNEP, AAA0264SNFZ, AAA0264SNHK, AAA0264SNJZ, AAA0264SNKC, AAA0264SNLF, AAA0264SNMR, AAA0264SNNX, AAA0264SNOM, AAA0264SNPA, AAA0264SNRJ, AAA0264SNSY, AAA0142KHSK, AAA0264SNUH, AAA0264SMYX, AAA0264SNBS, con nomenclatura MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual) de la Localidad de Usaquén, cuyas determinaciones físico-espaciales se consignan en los Planos identificados con los No CU4U381/4-00, CU4U381/4-01, CU4U381/4-02, CU4U381/4-03, CU4U381/4-04, , que para todos los efectos se adopta mediante la presente Resolución.



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Súa, en Bogotá D.C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIO

ARTICULO 2. ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO.

Adoptar los planos que contienen la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto denominado MAVAIA, distinguidos con los números CU4U381/4-00, CU4U381/4-01, CU4U381/4-02, CU4U381/4-03, CU4U381/4-04, en cinco (5) originales, los cuales reposarán en esta Curaduría Urbana 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 3. 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:

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Direcciones	MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual).			
Area Bruta	568.915,60 M2			
Folios de Matrículas Inmobiliarias	50N353000, 50N20825891, 50N20825896, 50N20825351, 50N20825360, 50N20825369, 50N20825361, 50N20825363,	50N300185, 50N20825893, 50N20825895, 50N20825364, 50N20825365, 50N20825356, 50N20825357, 50N20825359,	50N20825889, 50N20825892, 50N20825362, 50N20825354, 50N20825368, 50N20825366, 50N20825367, 50N20825358,	50N20825890, 50N20825894, 50N20825352, 50N20825353, 50N20825355, 50N20825370,
Chip de los predios	AAA0142KHTO, AAA0264BZLW, AAA0264BZPP, AAA0264SNAW, AAA0264SNFZ, AAA0264SNLF, AAA0264SNPA, AAA0264SNUH,	AAA0142KHSK, AAA0264BZMS, AAA0264BZRU, AAA0264SNCN, AAA0264SNHK, AAA0264SNMR, AAA0264SNRJ, AAA0264SNBS,	AAA0264BZJH, AAA0264BZNN, AAA0264SMYX, AAA0264SNDE, AAA0264SNJZ, AAA0264SNNX, AAA0264SNSY,	AAA0264BZKL, AAA0264BZOE, AAA0264SMZM, AAA0264SNEP, AAA0264SNKO, AAA0264SNOM, AAA0264SNFD,



ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIO



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

NO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIO

DE LAS ÁREAS DE LA URBANIZACIÓN

ITEM	PUG	%	Etapa 1	%	Etapa 2	%	Etapa 3	%	
	M2		M2		M2		M2		
1	ÁREA BRUTA	568.916,60	100,00%	SE CERTIFICAN Y AVALAN 227.812,72 UNIDADES REPRESENTATIVAS DE APOORTE (URAS)					
4	SUELO CARGAS GENERALES	322.316,20	100,00%						
4.1	Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	47.719,15	14,81 %						
4.2	Estructura Ecológica Principal	274.596,05	85,19 %						
5	ÁREA NETA URBANIZABLE (A.N.U.)	246.600,40	100,00%	130.204,39	52,80%	55.243,49	22,40%	61.152,53	24,80 %
6.1	Control Ambiental (C.A.)	13.186,89	5,35%	9.627,59	73,01%	1.484,66	11,26%	2.074,64	15,73 %
7	ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES	233.413,51	100,00%	123.241,74	52,80%	52.289,35	22,40%	57.882,41	24,80 %
8	CESIONES PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTO S	59.511,82	25,50%	46.441,80	37,68%	13.070,02	25,00%	0,00	
8.2	Cesión Equipamiento Público	18.744,47	8,03%	18.744,47	100,00%	0,00		0,00	
9	Malla Vial Local	46.158,39	19,78%	40.137,91	86,96%	2.750,91	5,96%	3.269,57	7,08%
10	Cesiones públicas adicionales al 17%	673,81	0,29%			673,81	0,29%		
11	TOTAL CESIONES PÚBLICAS (parque y equipamiento público + malla vial local + controles ambientales + zonas verdes adicionales)	119.530,91	48,47%	96.207,30	80,49%	17.979,40	15,04%	34.21	4,47%
11	ÁREA ÚTIL	127.069,49	100,00%	67.092,37	52,80%	28.466,14	22,40%	31.510,98	24,80 %

NO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIO



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.



El detalle de estas áreas está contenido en el plano No CU4U381/4-00 que se adopta mediante la presente Resolución.

CAPÍTULO II. VIGENCIA - TITULARES

ARTICULO 4. TÉRMINO DE VIGENCIA

El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo será de veinticuatro (24) meses contados a partir de su ejecutoria, prorrogables hasta por doce (12) meses, de conformidad con lo 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 o constructor responsable.

ARTÍCULO 5. 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:** CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A., identificada NIT 830104930-3, representada legalmente por el señor CARLOS ALBERTO BELTRAN ARDILA, identificado con cedula de ciudadanía No. 13.835.500.
- **URBANIZADOR RESPONSABLE:** LEANDRO LEMUS MORENO, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.271.521 y matricula profesional 25202-44787 CND.
- **ARQUITECTA PROYECTISTA:** CATALINA PARRA ROJAS, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.416.525 y matricula profesional A25242000-52416525.

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

ARTÍCULO 6. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.

Se establecen para el proyecto denominado "MAVAIA" las siguientes normas generales y específicas de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 088 de 2017 modificado por los Decretos 049 de 2018,





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

425 de 2018 y 417 de 2019, en el Decreto Distrital 350 de 2020. En 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.

6.1. SISTEMA DE ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL

Conforme a lo establecido en el artículo 9 del Decreto Distrital 088 de 2017, en el ámbito del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" se identifican como elementos de la estructura ecológica principal los siguientes:

4.2	Estructura Ecológica Principal	274.596,05	85,19%
4.2.1	Suelo de Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)	12.405,65	
4.2.1.1	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 1	38,17	
4.2.1.2	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 2	218,88	
4.2.1.3	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 3	330,80	
4.2.1.4	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 4	2.914,94	
4.2.1.5	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 5	5.469,54	
4.2.1.6	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 6	698,33	
4.2.1.7	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 7	2.734,99	
4.2.2	Parque Metropolitano Guaymaral	133.184,26	
4.2.2.1	Parque Metropolitano Guaymaral Zona 1	228,51	
4.2.2.2	Parque Metropolitano Guaymaral Zona 2	132.224,57	
4.2.2.3	Parque Metropolitano Guaymaral Zona 3 (Se sobrepone a Av. Laureano Gómez)	731,18	
4.2.3	Parque Ecológico Distrital de Humedal	97.568,12	
4.2.3.1	Parque Ecológico Distrital de Humedal	97.568,12	
4.2.4	Ronda Hidráulica (R.H.)	31.438,02	
4.2.4.1	R.H. Quebrada San Juan Tramo 1	7.247,10	
4.2.4.2	R.H. Quebrada San Juan Tramo 2	19.787,25	
4.2.4.3	R.H. Quebrada San Juan Tramo 3	3.410,64	
4.2.4.4	R.H. Quebrada Patiño (Se sobrepone a Av. Parque Guaymaral Norte oriental)	993,03	

6.1.1. El propietario, urbanizador y/o constructor del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia", proyecto Urbanístico MAVAIA 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 350 de 2020.



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado "URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN C-2-S-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- 6.1.2. En el marco del artículo 14 "Lineamientos para la actualización del Plan de Manejo Ambiental del Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca - Guaymaral" del Decreto Distrital 088 de 2017, el Fideicomiso Lagos de Torca realizará la restauración ecológica del Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca - Guaymaral, dando aplicación a lo establecido en el Plan de Manejo Ambiental actualmente vigente y a la actualización del mismo por parte de la Secretaría Distrital de Ambiente, en concertación con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca.
- 6.1.3. El Parque Ecológico de Humedal Torca - Guaymaral, hace parte de las cargas generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios de POZ Norte "Ciudad Lagos de Torca" y será adquirido por el Fideicomiso Lagos de Torca en la Operación 3 y su restauración se realizará en la Operación 4, de acuerdo con el cuadro del artículo 15 del Decreto Distrital 417 de 2019 que modifica el artículo 169 "Implementación de las obras de Carga General" del Decreto Distrital 088 de 2017. El Parque Ecológico de Humedal Torca - Guaymaral colinda por el costado oriental con el Parque Metropolitano Guaymaral, por lo cual el plan director del parque deberá prever una franja amortiguadora paralela de mínimo 15 metros verde, con el fin de no localizar usos de recreación activa contiguos al Humedal.
- 6.1.4. Las rondas hidráulicas de las Quebradas San Juan y Patiño hacen parte del espacio público, no obstante, no cuentan para el cálculo del espacio público efectivo generado por el Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" proyecto Urbanístico MAVAIA, para el POZ Norte "Ciudad Lagos de Torca". Para el diseño y manejo de la restauración ecológica y el paisajismo de las rondas hidráulicas de las quebradas, se deberá dar cumplimiento a los lineamientos definidos en el artículo 15 del Decreto Distrital 088 de 2017. Acorde con lo dispuesto en los artículos 78 y 103 del Decreto Distrital 190 de 2004, las rondas hidráulicas de las quebradas estarán destinadas únicamente al uso forestal protector y a las obras de infraestructura de servicios públicos de manejo hidráulico y sanitario.
- 6.1.5. El diseño y manejo de la restauración ecológica y el paisajismo de las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental deberán cumplir con los parámetros establecidos en el artículo 16 del Decreto Distrital 088 de 2017. Según lo establecido en el artículo 103 del Decreto Distrital 190 de 2004 -POT, las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental -ZMPA, son espacios para la recreación y la movilidad peatonal que facilitan el disfrute y conservación de los valores ambientales de las rondas y como tal, hacen parte del espacio público efectivo.

6.2. LINEAMIENTOS PARA EL MANEJO DE LA ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL DE LA QUEBRADA SAN JUAN.

De conformidad con el artículo 11 del Decreto 350 de 2020, la Zona de Manejo y Preservación Ambiental de la Quebrada San Juan localizada en el ámbito del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" se identifica en el Plano N° 1 de 2 "PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA-CUADRO DE



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

ÁREAS GENERAL", y se encuentra definida en el Plano N° 4 "Suelo de Protección/ Estructura Ecológica Principal" del Decreto Distrital 088 de 2017.

Adicionalmente a lo previsto en el Decreto Distrital 190 de 2004, el diseño y manejo de la restauración ecológica y el paisajismo de las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental deberán cumplir con los parámetros establecidos en el artículo 16 del Decreto Distrital 088 de 2017.

Según lo establecido en el artículo 103 del Decreto Distrital 190 de 2004 –POT, las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental –ZMPA, son espacios para la recreación y la movilidad peatonal que facilitan el disfrute y conservación de los valores ambientales de las rondas y como tal, hacen parte del espacio público efectivo.

El área de las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de la Quebrada San Juan en el área del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" se detalla en el siguiente cuadro:

4.2.1	Suelo de Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)	12.405,65
4.2.1.1	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 1	38,17
4.2.1.2	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 2	218,88
4.2.1.3	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 3	330,80
4.2.1.4	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 4	2.914,94
4.2.1.5	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 5	5.469,54
4.2.1.6	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 6	698,33
4.2.1.7	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 7	2.734,99

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No CU4U381/4-00 que se adopta mediante la presente Resolución.

6.3. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL PLAN PARCIAL CON LA AUTORIDAD AMBIENTAL

De conformidad con el artículo 47 del Decreto 350 de 2020, los lineamientos ambientales del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia", son los contenidos en la Resolución DGEN N° 20207100795 del 4 mayo de 2020, expedida por la Corporación Autónoma Regional de Gundinamarca – CAR, que declaró concertados los asuntos ambientales de suelo de expansión urbana del mencionado Plan y lo dispuesto en la Resolución No. 03578 del 10 de diciembre de 2019, expedida por la Secretaría Distrital de Ambiente, que declaró concertados los asuntos ambientales de suelo urbano del mencionado Plan, y sus respectivas actas de concertación (Ver Anexos N° 1 y 2).

Nota: En el marco de la ejecución del plan parcial el propietario y/o urbanizador responsable de cada licencia de urbanización deberán informar a la Secretaría Distrital de Ambiente y a la CAR sobre el



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá, D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

inicio de las obras, con el fin que dichas entidades realicen el seguimiento al cumplimiento de las actas de concertación ambiental antes mencionadas.

6.4. LINEAMIENTOS DE ECOURBANISMO EN LOS TRAZADOS VIALES Y SISTEMAS URBANOS DE DRENAJE SOSTENIBLE.

De conformidad con el artículo 47 del Decreto 350 de 2020, de acuerdo con lo establecido en el Documento Técnico de Soporte que hace parte del presente Decreto, el Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" cumple con lo señalado en los artículos 48 y 56 del Decreto Distrital 088 de 2017, en relación con:

6.4.1. Los lineamientos de eco urbanismo en los trazados viales del Plan Parcial.

6.4.2. Los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible.

Nota. La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB será la encargada de operar y mantener los sistemas urbanos de drenaje sostenible en los predios públicos, mientras que en los predios privados serán los propietarios de los terrenos los responsables de dicha operación y mantenimiento.

6.5. SISTEMA DE VALLADOS PRIMARIOS

De conformidad con el Plano No. 17 "Sistema de Vallados" de la Cartografía Oficial del Decreto Distrital 088 de 2017, al interior del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia", proyecto Urbanístico MAVAIA se encuentra un sistema de vallados primarios que hace parte del Sistema Urbano de Drenajes Sostenibles-SUDS- y, por tanto, hacen parte del sistema de alcantarillado pluvial.

El proyecto Urbanístico MAVAIA prevé el ajuste de su trazado conforme es identificado en el plano de Formulación No. 3 "Espacio Público y Equipamientos" del Plan Parcial (Adoptado mediante el Decreto 350 de 2020) el cual mantiene la conectividad entre los elementos de la estructura ecológica principal. Deberá garantizarse sobre el sistema de vallado proyectado el cumplimiento de los lineamientos de manejo establecidos en el artículo 57 del Decreto Distrital 088 de 2017 así como el respeto a los aislamientos determinados a continuación, contados a cada lado del eje central de su cauce artificial:

Ubicación	Aislamiento
Vallado ubicado en la Zona Verde - Z.V.6	5 metros
Vallado incluido en el perfil de la Av. Parque Guaymaral Norte	3.5 metros

6.5.1. Ningún tipo de obras que ocupen los cauces de los vallados primarios existentes requerirán permiso de ocupación de cauce de conformidad con lo previsto en el numeral 1.7 del artículo 57 del Decreto Distrital 088 de 2017.

ACTO ADMINISTRATIVO
NO ESTABLECIDO

ACTO ADMINISTRATIVO
NO ESTABLECIDO





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50-IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

6.5.2. Los vallados primarios hacen parte del sistema general de alcantarillado pluvial del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" proyecto Urbanístico MAVAIA y son los encargados de llevar las aguas de escorrentía a zonas de bio-retención para el control de grandes caudales durante temporada de lluvias.

6.6. ZONAS DE CONECTIVIDAD ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA – ZCEC

La Zona de Conectividad Ecológica Complementaria que se localiza en el ámbito del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" proyecto Urbanístico MAVAIA se encuentra definida en el Plano N° 7 "Estructura Funcional- Espacio Público" del Decreto Distrital 088 de 2017.

El artículo 17 del Decreto Distrital 088 de 2017 establece que la Zona de Conectividad Ecológica Complementaria no hace parte de la estructura ecológica principal, pero por su localización y condiciones biofísicas se debe destinar para la restauración y la preservación del hábitat natural, la conexión biológica y la articulación del espacio público con la estructura ecológica principal.

La Zona de Conectividad Ecológica Complementaria forma parte del espacio público efectivo de POZ Norte "Ciudad Lagos de Torca" y se incluye dentro del 17% del área de cesión pública destinada a parques y zonas verdes localizados en el área del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" proyecto Urbanístico MAVAIA, y su área corresponde a 1.215,73 m²

6.7. SISTEMA DE MOVILIDAD

El Sistema de Movilidad del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" proyecto Urbanístico MAVAIA está compuesto por el Subsistema Vial y el Subsistema de Transporte descritos en el artículo 32 del Decreto Distrital 088 de 2017, los cuales se identifican en los Planos Nos. 1 de 2 "PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL", y 2 de 2 "PROPUESTA URBANA- COMPONENTES URBANOS- PERFILES VIALES".

6.7.1. SUBSISTEMA VIAL – MALLA VIAL ARTERIAL

Conforme a lo establecido en los artículos 39 y 40 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificados por los artículos 3 y 4 del Decreto Distrital 049 de 2018, respectivamente, las vías de la malla vial arterial que se encuentran dentro de la delimitación del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" proyecto Urbanístico MAVAIA corresponden a:





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

VÍA	TIPO	ANCHO MÍNIMO (mts)	TRAMO	
			DESDE	HASTA
Avenida Paseo Los Libertadores	V-0	100.00	Lindero sur del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" – Parque Ecológico Distrital de Humedal	Lindero sur occidental del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" – Avenida Paseo de Los Libertadores
Avenida Laureano Gómez	V-2	70.00	Lindero sur del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" – Parque Metropolitano Guaymaral	Lindero norte del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" – Plan Parcial N° 17 "Lucerna"
Avenida Alberto Lleras Camargo	V-2	40.00	Lindero sur del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" – Ronda Hídrica Quebrada Patiño	Lindero norte del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" – Ronda Hídrica Quebrada San Juan
Avenida Santa Bárbara	V-3	30.00	Lindero sur del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" – Parque Metropolitano Guaymaral	Lindero norte del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" – Plan Parcial N° 17 "Lucerna"

6.7.1.1. Las vías Tipo V-0, V-2 y V-3 señaladas en el presente artículo deberán disponer de franjas de control ambiental de 10 metros de ancho a ambos costados.

6.7.1.2. En cumplimiento de los perfiles señalados en el Planos No 18 de 21 "Perfiles Viales Lagos de Torca 1 de 3" y 20 de 21 "Perfiles Viales Lagos de Torca 3 de 3" del Decreto Distrital 088 de 2017, esta franja de control ambiental deberá contener una franja de circulación (FC) de 2 metros de ancho en ambos costados de las vías.

6.7.1.3. La asociación efectiva con los Planes Parciales No. 33 y No. 10, con los cuales se genera la conexión entre vías de la Malla Vial Arterial existente por medio de la Avenida Parque Guaymaral Norte y la Avenida Santa Bárbara entre la Avenida Alberto Lleras Camargo y la Avenida Paseo de Los Libertadores de conformidad con lo reglado por el artículo 5 del Decreto Distrital 425 de 2018. No obstante lo anterior, la Unidad Funcional planteada para el Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" Proyecto Urbanístico MAVAIA podrá ser objeto de modificación y/o ajuste sin que para el efecto se requiera modificar el Decreto 350 de 2020, siempre y cuando, la nueva conformación de la Unidad Funcional se encuentre de conformidad con lo establecido en el artículo 5° "Punto de Equilibrio de obras de Carga General" del Decreto Distrital 425 de 2018, en armonía con el cumplimiento de las obligaciones contempladas en el presente acto



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen otras disposiciones.

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTADO

administrativo. Si se efectúa la modificación de la Unidad Funcional correspondiente; y por algún motivo, es necesario efectuar ajustes que impliquen cambios en la propuesta urbana y el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios establecidos para el plan parcial, el propietario y/o urbanizador estará en la obligación de efectuar modificación del plan parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación.

- 6.7.1.4. Se deben priorizar las obras de carga general de la Operación 1 correspondientes a la Avenida Santa Bárbara entre la Avenida Laureano Gómez y Avenida El Polo y a la construcción de la Avenida el Polo entre Avenida Alberto Lleras Camargo y Avenida Boyacá, de acuerdo con lo previsto por el artículo 22 del Decreto Distrital 425 de 2018.
- 6.7.1.5. La ejecución de las obras de carga general de las vías arteriales debe incluir la construcción de las obras de las redes matrices de servicios públicos de acueducto y alcantarillado pluvial y sanitario en su trazado, que constituyan también carga general.
- 6.7.1.6. Dentro del perfil proyectado para la Avenida Laureano Gómez se incluye un sector perteneciente a la ubicación de la vía férrea Bogotá - Belencito y su área de limitación al dominio según dispone el artículo 3 de la Ley 76 de 1920. El Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" no prevé ningún tipo de intervención sobre la vía férrea existente en el área de planificación. No obstante, dentro de la definición de las obras civiles requeridas para la entrada en funcionamiento de la Unidad Funcional, de la cual hace parte el Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia", por parte del Fideicomiso Lagos de Torca debe plantearse la estrategia de intervención relacionada con la continuidad vial de la Avenida Parque Guaymaral Norte.
- 6.7.1.7. Solo podrá expedirse licencias de construcción de la manzana útil denominada SMZ 1 correspondiente a la etapa 3, cuando se haya definido la ejecución de las obras asociadas al puente peatonal sobre la Avenida Laureano Gómez, este como una carga local de responsabilidad del propietario y/o urbanizador.
- 6.7.1.8. Se debe proveer un paso peatonal y para ciclistas sobre la Avenida Alberto Lleras Camargo (AK 7), como una obligación condicionada en el caso que el proyecto de Asociación Pública Privada que construya la Avenida Carrera 7ª no genere pasos peatonales seguros. En este sentido, el propietario y/o urbanizador responsable del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia", debe proveer (diseños aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, construcción de obra civil, suministro de todos sus componentes incluido el equipo de control, así como la interventoría) para un paso peatonal y para ciclo usuarios semaforizado sobre dicha vía (Avenida Carrera 7ª).
- 6.7.1.9. El propietario y/o urbanizador responsable del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" debe asumir como parte de las acciones de mitigación de movilidad, el costo de ejecución de



ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTADO



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 INT 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

la intersección controlada por semáforo en el cruce de la Avenida Santa Bárbara con la vía local "Vía 1 (V-6)", garantizando el paso seguro a los peatones desde las áreas útiles del plan parcial hacia el Parque Metropolitano Guaymaral, en concordancia con la ejecución y entrega de la Avenida Santa Bárbara y del Parque Metropolitano Guaymaral. La ejecución de la intersección semaforizada, será una obligación del propietario y/o urbanizador responsable, y se llevará a cabo en vigencia del proyecto general urbanístico y de las licencias de urbanización del plan parcial. Dicha obligación corresponde a los diseños, obras civiles (bases, canalizaciones y cajas de paso), suministro de equipo de control, módulos y cableado, así como interventoría, señalización y todos aquellos requerimientos y especificaciones que los diseños determinen.

6.7.1.10. En el evento en que la Avenida Santa Bárbara en el tramo comprendido entre la Avenida Guaymaral Norte hacia el norte hasta el Plan Parcial No 17, no haya sido ejecutada en vigencia de la licencia de urbanización de la última etapa de urbanismo del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia", el propietario y/o urbanizador responsable deberá acreditar los aportes de los recursos de su ejecución al Fideicomiso Lagos de Torca como requisito para la expedición de dicha licencia por parte del curador urbano, para cuyos efectos, deberá presentar la respectiva certificación expedida por el Fideicomiso.

6.7.1.11. Se precisa que las "Fichas de Movilidad" presentadas por parte del promotor y que sustentaron el análisis de movilidad para el Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia", en especial, las propuestas de mitigación por escenarios, de las cuales la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la Secretaría Distrital de Planeación, conceptuó mediante memorando No. 3- 2019-16575 del 18 de julio de 2019, hacen parte integral del Decreto 350 de 2020, como se menciona en el parágrafo 1 del artículo 3° del mismo.

6.7.2. SUBSISTEMA VIAL – MALLA VIAL LOCAL

Al interior del ámbito del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" proyecto Urbanístico MAVAIA se proponen seis (6) vías locales. Su trazado y perfiles se encuentran identificados en el Plano No. 2 de 9 "Propuesta urbana y perfiles" que hace parte integral del Documento Técnico de Soporte, los cuales se definen a continuación:

NOMBRE VIA	CLASIFICACIÓN	ANCHO (mts)
Vía 1	V-6.Opción 1	22
Vía 2	Perfil vía parque opción 1	52
Vía 3	V-5	17,6



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Vía 4 – Avenida Parque Guaymaral Norte-occidental	V-5	34,6
Vía 5	Perfil vía parque opción 1	52
Vía 6 - Avenida Parque Guaymaral Norte-oriental	V-5	34,6

6.7.2.1. 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 con 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.

6.7.2.2. El diseño del acceso vehicular a las manzanas útiles del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" debe cumplir con las previsiones del artículo 120 del Decreto Distrital 088 de 2017.

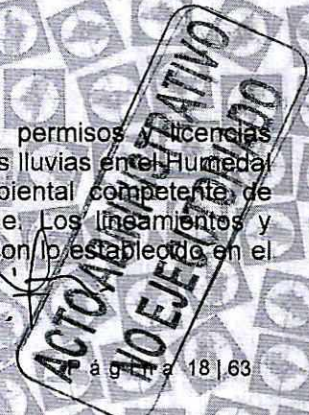
6.7.2.3. En su interior, el sistema de parques y alamedas debe asegurar la conexión sur-norte de todas las manzanas entre la Quebrada San Juan y la Avenida Guaymaral Norte, para así establecer un tránsito seguro de los bici-usuarios utilizando el puente peatonal sobre la Avenida Laureano Gómez, que conecta los dos sectores del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia", y el semáforo ubicado en el cruce de la Avenida Santa Bárbara con Vía – 01.

6.8. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos domiciliarios 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, las factibilidades y/o disponibilidades expedidas por las empresas prestadoras de servicios públicos y las normas técnicas respectivas.

6.9. REQUERIMIENTOS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Es obligación del Fideicomiso Lagos de Torca la gestión para obtener los permisos y licencias necesarias, y/o la autorización de ocupación de cauce para la descarga de aguas lluvias en el Humedal Torca – Guaymaral, los cuales deberán ser tramitado ante la autoridad ambiental competente de acuerdo con la jurisdicción en la que se encuentre el punto final de descole. Los lineamientos y recomendaciones del manejo de aguas lluvias deberán estar en concordancia con lo establecido en el literal 2 del artículo 53 del Decreto Distrital 088 de 2017.





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIO

6.10. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

En el plano CU4U381/4-00, se identifican las áreas destinadas a espacio público, las cuales incluyen las cesiones para espacio público que conforman los parques, zonas verdes adicionales, alamedas y la Zona de Conectividad Ecológica Complementaria, así:

	ITEM	PUG	%	Etapa 1	%	Etapa 2	%	Etapa 3	%
8	CESIONES PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS	59.511,82	25,50%	46.441,80	37,68%	13.070,02	25,00%	0,00	
8.1	Cesión Parques Públicos	40.767,35	17,47%	27.697,33	22,47%	13.070,02	25,00%	0,00	
8.1.3	Cesión mínima 50% (En un solo globo)	21.985,10	53,93%	12.121,74	55,14%	9.863,36	75,47%	0,00	
8.1.3.1	Zona verde 2 (Z.V. 2)	4.518,05		-		4.518,05			
8.1.3.2	Zona verde 3 (Z.V. 3)	6.720,83		6.720,83		-			
8.1.3.3	Zona verde 4 (Z.V. 4)	5.345,31		-		5.345,31			
8.1.3.4	Zona verde 5 (Z.V. 5)	5.400,91		5.400,91		-			
8.1.4	Cesión del 50% restante	18.782,25	46,07%	15.575,59	56,23%	3.206,66	24,53%	0,00	
8.1.4.1	Zona verde 1 (Z.V. 1)	1.446,90		1.446,90		-			
8.1.4.2	Zona verde 6 (Z.V. 6)	5.538,77		5.538,77		-			
8.1.3.5	Alameda 1	3.206,66		-		3.206,66			
8.1.4.3	Alameda 2	3.678,81		3.678,81		-			
8.1.4.4	Alameda 3	3.695,38		3.695,38		-			
8.1.4.5	Zona Conectividad Ecológica Complementaria (ZCEC)	1.215,73		1.215,73		-			

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIO

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIO



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50.IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.



6.11. LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO DEL PLAN PARCIAL

El proyecto Urbanístico MAVAIA deberá dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño y construcción del espacio público:

- 6.11.1. 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.
- 6.11.2. 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.
- 6.11.3. 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.
- 6.11.4. 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.
- 6.11.5. La ejecución de obras de infraestructura de espacio público en el proyecto urbanístico Mavaia, deberá cumplir las condiciones definidas en el presente decreto, así como, lo establecido en el Documento Técnico de Soporte (DTS) del plan parcial, como parte integrante del presente acto administrativo.
- 6.11.6. **ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO.** El espacio público del proyecto urbanístico Mavaia debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 3, LOTE RH 4, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

enfermedad, para lo cual se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 361 de 1997, el Decreto Nacional 1538 de 2005, compilado por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Ley 1618 de 2013, 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 con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida.

De la misma forma se deberá dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 263 y siguientes del Decreto Distrital 190 de 2004.

6.12. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

Las áreas de cesión de suelo destinadas a equipamiento comunal público del proyecto Urbanístico MAVAIA se encuentran identificadas en el plano **CU4U381/4-00**. El área establecida como cesión para equipamiento comunal público está localizada en un (1) globo de terreno con un área de 18.744,47 m².

6.12.1. 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 la zona de cesión para equipamiento comunal público del proyecto Urbanístico MAVAIA, de acuerdo con el déficit establecido en el estudio realizado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación y lo contenido en el concepto técnico N° 3-2017-21395 del 26 de diciembre de 2017.

6.12.2. 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.

6.12.3. 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 Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" proyecto Urbanístico MAVAIA y se proceda a su construcción y puesta en funcionamiento, 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:

6.12.4. 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



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50.IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, y se establecen otras disposiciones.

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	<p>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.</p> <p>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.</p>
2	<p>Conformación de alamedas. Generación de alamedas que complementen o conecten 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.</p>
3	<p>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 608 de 2007) o las normas que las modifiquen.</p>
4	<p>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.</p>
5	<p>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</p>



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

	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 ciclistas 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 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.



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50. IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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

6.12.5. Para la implantación de usos dotacionales públicos de escala urbana o metropolitana, se requiere por parte la entidad responsable la presentación del respectivo Estudio de Tránsito para revisión y aprobación por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad - SDM, para garantizar la mitigación de impactos negativos en la movilidad y como requisito previo para la obtención de la licencia de construcción. Producto de dicho estudio de tránsito, la Secretaría Distrital de Movilidad - SDM podrá generar Actas de Compromisos de acciones dentro o fuera de la manzana que contiene el Equipamiento Comunal Público.

6.12.6. De acuerdo con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el parágrafo 2 del artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012 para los usos dotacionales públicos de escala metropolitana y urbana, el presente decreto subsume el instrumento de Plan de Implantación.

6.12.7. El área de cesión pública destinada a equipamiento comunal del proyecto Urbanístico MAVAIA, se regula 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 las demás normas aplicables en la materia.

6.13. ENTREGA ANTICIPADA DE ZONAS DE CESIÓN PÚBLICA

Los propietarios de los predios 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, del artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto Nacional 583 de 2017 y del Decreto Distrital 845 de 2019 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

6.14. USOS DEL SUELO PERMITIDOS

De conformidad con lo previsto en el artículo 97 del Decreto 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 y los cuadros anexos No. 1 y 2 del Decreto 190 de 2004 - POT son los siguientes:

Manzanas	Área de Actividad y Zona	Uso principal	Usos complementarios restringidos
MANZANA 1	Área Urbana Integral - Zona Residencial	Vivienda Multifamiliar	Complementarios Servicios financieros de escala local.
MANZANA 2			



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.



MANZANA 3	Área Urbana Integral - Zona Residencial	Vivienda Multifamiliar	<p>Complementarios Servicios personales de escala vecinal y zonal. Comercio de escala vecinal y zonal. Dotacionales - equipamiento colectivo de escala vecinal.</p> <p>Restringidos Servicios empresariales de escala urbana. Servicios personales de escalas urbana y metropolitana. Dotacionales - equipamientos colectivos de escala zonal. Dotacionales - servicios urbanos básicos: de seguridad ciudadana, de defensa y justicia- de escala zonal.</p>
MANZANA 4			
MANZANA 5			
MANZANA 6			
MANZANA 7			
MANZANA 8			
MANZANA 9			
SUPERMANZANA 1	Área Urbana Integral - Zona Residencial	Vivienda Multifamiliar	<p>Complementarios Comercio de escalas vecinal, zonal, urbana y Metropolitana: Servicios empresariales de escala zonal y urbana. Servicios personales de escala vecinal, zonal, urbana y metropolitana. Dotacionales - equipamiento colectivo de escala vecinal y zonal.</p> <p>Restringidos Servicios empresariales - servicios de logística - de escala urbana y metropolitana. Dotacional - servicio urbano básico - servicios de la Administración Pública de escala zonal y urbana. Dotacional - servicio urbano básico - abastecimiento de alimentos de escala zonal. Dotacional - equipamiento colectivo de escala urbana y metropolitana.</p>

Nota 1: Los usos que no estén señalados en el presente cuadro no están permitidos.

Nota 2: Los usos restringidos están permitidos solo con frente a los parques y/o vías de la malla vial arterial.

Nota 3: Para la implantación de usos comerciales y/o dotacionales de escala urbana o metropolitana, se requiere la presentación por parte del propietario y/o urbanizador responsable del respectivo Estudio de Tránsito para revisión y aprobación por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad - SDM, para garantizar la mitigación de impactos negativos en la movilidad y como requisito previo para la obtención de la licencia de construcción. Dicho Estudio de Tránsito debe ser presentado para la Supermanzana 1. Producto de dicho estudio, la Secretaría Distrital de Movilidad - SDM podrá general Actas de Compromisos de acciones dentro o fuera de la Supermanzana 1.



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIÁ, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50.IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Subá, en Bogotá D. C. Se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Nota 4: Los usos dotacionales permitidos deberán dar cumplimiento a las consideraciones establecidas en el respectivo plan maestro.

6.15. OBLIGACIÓN USOS DE COMERCIO SERVICIOS Y/O DOTACIONALES. Las zonas con área de actividad Urbana Integral - Zona Residencial tendrán la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al 15% de su área útil en usos de comercio, servicios y/o dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal público o privado.

En la siguiente tabla se encuentra el cumplimiento con respecto a las manzanas que se destinen a usos de vivienda diferentes a la vivienda de interés prioritario, la cuales tienen la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al 5% de su área útil en usos de comercio, servicios y/o 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 50% de su área útil, tienen la obligación de desarrollar como mínimo un área equivalente al tres (3%) de su área útil en usos de comercio, servicios y/o dotacionales diferentes a la obligación de equipamiento comunal público o privado:

ITEM	PUG	%	Etapa 1	%	Etapa 2	%	Etapa 3	%
Obligación VIS	25.413,90	20,00%	13.418,47	20,00%	5.693,23	20,00%	6.302,20	20,00%
Propuesto VIS	28.111,33	22,12%	28.111,33	41,90%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Obligación VIP	25.413,90	20,00%	13.418,47	20,00%	5.693,23	20,00%	6.302,20	20,00%
Propuesto VIP	26.000,00	20,46%	26.000,00	38,75%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Obligación Área Útil Comercio Vecinal MZ 1	649,87	-	-	-	649,87	-	-	-
Obligación Área Útil Comercio Vecinal MZ 2	649,05	-	649,05	-	-	-	-	-
Obligación Área Útil Comercio Vecinal MZ 3	333,94	-	-	-	333,94	-	-	-
Obligación Área Útil	439,50	-	-	-	439,50	-	-	-



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

AGENCIAMIENTO ADMINISTRATIVO
NO LICENCIADO

Comercio Vecinal MZ 4							
Obligación Área Útil Comercio Vecinal MZ 5	420,42	-	420,42	-	-	-	-
Obligación Área Útil Comercio Vecinal MZ 6	449,26	-	449,26	-	-	-	-
Obligación Área Útil Comercio Vecinal MZ 7	390,00	-	390,00	-	-	-	-
Obligación Área Útil Comercio Vecinal MZ 8	390,00	-	390,00	-	-	-	-
Obligación Área Útil Comercio Vecinal MZ 9	535,89	-	535,89	-	-	-	-
Obligación Área Útil Comercio Vecinal SMZ 1	1.575,55	-	-	-	-	1.575,55	-
Total	54.111,33		54.111,33		1.423,31	1.575,55	

Nota 1. No obstante, lo anterior, el urbanizador o desarrollador 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 señalados 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 y no podrán sobrepasar el 30% del área

AGENCIAMIENTO ADMINISTRATIVO
NO LICENCIADO



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Útil total de las manzanas que hacen parte del plan parcial, según lo estipulado en el numeral 2 del artículo 100 del Decreto Distrital antes mencionado.

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.

Nota 3. El área señalada en la tabla anterior cuenta para el cálculo de la obligación de desarrollar un 15% del área útil del proyecto urbanístico (19.060,42 m²) en usos de comercio, servicios y/o dotacionales diferentes a la obligación de Equipamiento Comunal Público, el área restante se destina en las demás áreas del Proyecto Urbanístico.

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Decreto 350 de 2020, así como el numeral 2 del artículo 99 del Decreto Distrital 088 de 2017, en el Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" los impactos derivados de la implantación de usos comerciales y/o dotacionales de escala metropolitana o urbana, se mitigarán en sus componentes de movilidad mediante la aplicación de las acciones que se establezcan para tales usos, principalmente en lo que se refiere a las áreas de transición para aglomeraciones de personas, el perfil vial según el uso y los carriles de acceso, 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 Decreto 350 de 2020, respecto a la definición y resolución de los impactos en relación con la movilidad, a nivel de detalle del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia", los cuales fueron presentados por el promotor en el marco de lo dispuesto por la Circular 002 de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación. Dicho Estudio de Tránsito debe ser presentado para la Supermanzana 1, como requisito previo para la obtención de la licencia de construcción. Producto de dicho estudio de tránsito, la Secretaría Distrital de Movilidad - SDM podrá generar Actas de Compromisos de acciones dentro o fuera de la Supermanzana 1.

De esta manera, se da cumplimiento a la mitigación de impactos para los usos comerciales y/o dotacionales de escala metropolitana o urbana, y por lo tanto, se entiende subsumido el Plan de Implantación en el Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia".

Nota 1. La propuesta de señalización definitiva al interior del plan parcial deberá presentarse para su aprobación ante la Secretaría Distrital de Movilidad - SDM y se debe garantizar 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 el ítem "Distancia de Caminata a transporte público" enunciado en el Manual ITDP/DOT- Estándar - 2.1 de la Secretaría Distrital de Movilidad - SDM.



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAI, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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 plan parcial por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM.

6.17. NORMAS DE EDIFICABILIDAD

INDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Los Indices 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.

ITEM	ÁREA ÚTIL M2	ÁREA NETA M2	Índice de Ocupación 0,80 (AU)	INDICE DE CONSTRUCCIÓN (ANU)					
				Básico 0,20	Máximo		Adicional		
MZ 2	Vivienda No VIS	12.981,04	25.191,96	10.384,83	5.038,39	2,20	50.383,92	2,00	45.345,53
	Comercio				649,05	0,03	649,05	-	-
MZ 5	Vivienda VIS	8.408,43	16.318,01	6.726,74	3.263,60	2,20	3.5899,62	2,00	32.636,02
	Comercio				420,42	0,03	420,42	-	-
MZ 6	Vivienda VIS	8.985,19	17.437,32	7.188,15	3.487,46	2,20	38.362,10	2,00	34.874,64
	Comercio				449,26	0,03	449,26	-	-
MZ 7	Vivienda VIP	13.000,00	25.228,76	10.400,00	5.045,75	1,30	32.797,39	1,10	27.751,64
	Comercio				390,00	0,02	390,00	-	-
MZ 8	Vivienda VIP	13.000,00	25.228,76	10.400,00	5.045,75	1,30	32.797,39	1,10	27.751,64
	Comercio				390,00	0,02	390,00	-	-
MZ 9	Vivienda VIS	10.717,71	20.799,57	8.574,17	4.159,91	2,20	45.759,05	2,00	41.599,14
	Comercio				535,89	0,03	535,89	-	-
TOTAL ETAPA 1		67.092,37	130.204,38	53.673,90	28.875,49		231.023,54		
MZ 1	Vivienda No VIS	12.997,35	25.223,61	10.397,88	5.044,72	2,20	50.447,23	2,00	45.402,51
	Comercio				649,87	0,03	649,87	-	-
MZ 3	Vivienda No VIS	6.678,81	12.961,39	5.343,05	2.592,28	2,20	25.992,78	2,00	23.406,59
	Comercio				333,94	0,03	333,94	-	-
MZ	Vivienda No VIS	8.789,98	17.058,48	7.031,98	3.411,70	2,20	34.118,97	2,00	30.705,27



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50-IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

4	Comercio				439,50	0,03	439,50		
TOTAL ETAPA 2		28.466,14	55.243,48	22.772,91	12.472,00		111.980,29		
SMZ 1	Uso múltiple	31.510,98	61.152,51	25.208,78	12.230,50	0,96	58.651,53	0,76	46.331,03
TOTAL ETAPA 1		31.510,98	61.152,51	25.208,78	12.230,50		58.651,53		46.331,03

6.17.1. 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.

6.17.2. Los índices de ocupación contemplados en el cuadro incluido en el presente artículo se calcularon sobre el área útil y los índices de construcción sobre el área neta urbanizable. Para su correcta aplicación, en el marco del licenciamiento urbanístico se deben tener en cuenta las condiciones definidas en el artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 049 de 2018, adicionado por el Decreto Distrital 417 de 2019 que establece:

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 SEVICIOS	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 acceder 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 presente decreto.

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



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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 presente plan.

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 en una misma edificación, los Índices de Ocupación y Construcción a aplicar corresponderán a los Índices mayores permitidos, sin sobrepasar en ningún caso los determinados en la tabla del presente artículo.
2. 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.
3. Cuando se desarrollen dos (2) o más usos al interior de un Área Útil, en edificaciones diferentes, los Índices de Ocupación y Construcción deben ser calculados de forma proporcional sobre el área construida que le corresponde a cada edificación, según el porcentaje que cada edificación representa sobre el total de área construida.

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.

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 aéreas 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 artículo, los Planes Parciales deberán tener frente sobre ejes de la malla vial arterial principal definida en el artículo 39 "Malla vial arterial principal" del presente decreto, 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.



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH/2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50.IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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

6.17.3. 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)	Cementerio 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
	I.C.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
	I.C.A.	0.63	3.32	3.32	0.32	3.32
Vecinal	I.O.	0.33	0.6	N.A	0.6	N.A
	I.C.B.	0.2	0.18	N.A	0.18	N.A
	I.C.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

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTIVO
8 JUN 2022 10:33:63



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Nota 2: Los índices están dados de acuerdo a lo definido en el artículo 5 del Decreto Distrital 090 de 2013 y los definidos en el presente decreto 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 presente decreto.

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.

6.17.4. 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 6.15 del artículo 6 de la presente resolución.

6.17.5. Los metros cuadrados equivalentes al cumplimiento de la obligación del 20% del suelo útil, en las manzanas destinadas a VIS y VIP, no están sujetos al pago de Unidades Representativas de Aporte. Cuando el cumplimiento de la obligación VIS y VIP supere los porcentajes mínimos establecidos en el artículo 139 del Decreto Distrital 088 de 2017, los metros cuadrados adicionales serán objeto de pago de Unidades Representativas de Aporte, de acuerdo con lo señalado en el artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019.

6.18. APOORTE 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 049 de 2018, como consecuencia de los aportes efectuados al Fideicomiso Lagos de Torca en los términos y condiciones de los Subcapítulos I y II del Capítulo III del Decreto 080 de 2017 y modificaciones, a favor del Fideicomiso Lagos de Torca

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTADO



ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTADO



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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.



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIÁ, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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"

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 presente decreto, deberán realizar aportes al reparto de cargas y beneficios para obtener edificabilidad adicional a la del índice básico.

Es de mencionar que el proyecto Urbanístico denominado MAVAIÁ, acredita las siguientes URAS en función de lo citado en el numeral 6.17 del artículo 6 del presente acto administrativo, así como los artículos 185 y 186 del Decreto 088 de 2017 y modificaciones así:

URAS	ITEM	ÁREA NETA	Básico 0,20	Índice de Construcción Adicional	RANGO DE INDICE DE CONST. SOBRE ANU SOBRE EL SE APLICAN LAS URAS						
					RANG O	URA	M2 adicionales	EXIGENCIA			
								ÁREA GENERADOR A INDICE	M2 ADICIONALES	URAS	
ETAPA 1											
MZ 2	Vivienda No VIS	25.191,96	5.038,39	45.345,53	1,00	1,00	0,67	30.230,35	25.191,96	37.599,94	



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

					2						
					1,20 A 1,59	1,00	1,00	40.307,14	10.076,78	10.076,78	
					3						
					A partir de 1,60	1,00	5,00	50.383,92	10.076,78	2.015,36	
TOTAL ETAPA 1		25.191,96	5.038,39	45.345,53				120.921,41	45.345,53	49.692,08	
ETAPA 2											
					1						
					0,20 A 1,19	1,00	0,67	30.268,34	25.223,62	37.647,19	
					2						
					1,20 A 1,59	1,00	1,00	40.387,79	10.089,45	10.089,45	
					3						
					A partir de 1,60	1,00	5,00	50.447,23	10.089,44	2.017,89	
TOTAL MANZANA 1											49.754,52
					1						
					0,20 A 1,19	1,00	0,67	15.553,67	12.961,39	19.345,36	
					2						
					1,20 A 1,59	1,00	1,00	20.738,23	5.184,56	5.184,56	
					3						
					A partir de 1,60	1,00	5,00	25.922,78	5.184,55	1.036,91	
TOTAL MANZANA 3											25.566,83
					1						
					0,20 A 1,19	1,00	0,67	20.470,18	17.058,48	25.460,42	
					2						
					1,20 A 1,59	1,00	1,00	27.293,57	6.823,39	6.823,39	
					3						
					A partir de 1,60	1,00	5,00	34.116,97	6.823,39	1.364,68	
TOTAL MANZANA 4											33.648,49

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTADO

ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTADO



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

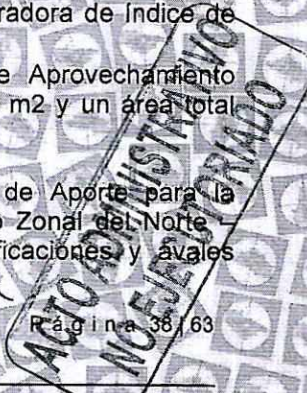
Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

TOTAL ETAPA 2		55.248,48	11.048,70	99.438,28				266.168,75	99.438,28	108.969,86
ETAPA 3										
SM Z 1	Uso múltiple	61.152,51	12.230,51	46.331,03	1	1,00	0,67	58.561,535	46.331,03	69.150,79
					0,20 A 1,19					
					2	1,00	1,00	-	-	-
					1,20 A 1,59					
					3	1,00	5,00	-	-	-
					A partir de 1,60					
TOTAL ETAPA 3		61.152,61	12.230,51	46.331,03				58.561,54	46.331,03	69.150,79
TOTAL PROYECTO URBANÍSTICO		141.587,96	28.317,60	191.114,84				444.661,70	227.812,71	227.812,72

El Proyecto Urbanístico denominado MAVAIA acredita los siguientes aprovechamientos urbanísticos:

- Para la Etapa 1 – Manzana 2 un aporte de **49.692,08** Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS- con un área generadora de Índice Adicional de **45.345,53** m2 y un área total generadora de Índice de 50.383,92 m2.
- Para la Etapa 2 así:
 - Manzana 1 un aporte de **49.754,52** Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS- con un área generadora de Índice Adicional de **45.402,52** m2 y un área total generadora de Índice de **50.447,23** m2.
 - Manzana 3 un aporte de **25566,83** Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS- con un área generadora de Índice Adicional de **23.330,50** m2 y un área total generadora de Índice de 25.992,78 m2.
 - Manzana 4 un aporte de **33648,49** Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS- con un área generadora de Índice Adicional de **30.705,27** m2 y un área total generadora de Índice de 34.556,47 m2.
- Para la Etapa 3 – Supermanzana 1 un aporte de **69.150,79** Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS- con un área generadora de Índice Adicional de **46.331,03** m2 y un área total generadora de Índice de **58.561,54** m2.

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 "Ciudad Lagos de Torca" URAS por etapa y por manzana, resultante de las certificaciones y avales





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 (IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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.

6.19. 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.
3. Para proyectos con usos diferentes a vivienda: diez (10) mt² por cada ciento veinte (120) mt² de construcción en el uso.
4. 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.



MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO
CURADOR URBANO



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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.

Nota 3. Modificado por el art. 14, Decreto 049 de 2018. <El nuevo texto es el siguiente> 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.

6.20. ESTÁNDARES DE HABITABILIDAD.

Para garantizar condiciones de habitabilidad adecuada en el Proyecto Urbanístico MAVAIA, 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 que establece:

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, de las que trata el artículo 139 de presente decreto, 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

ACTA ADMINISTRATIVO
NO EJECUTADO



ACTA ADMINISTRATIVO
NO EJECUTADO



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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

6.21. 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.

Quando 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.

Quando 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 requieran



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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.

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

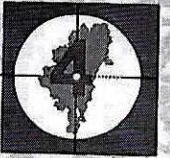
2. Tipología edificatoria: Las construcciones podrán desarrollarse mediante tipología aislada o continua, con el cumplimiento de las siguientes reglas:

2.1. Tipología Continua: Las construcciones que se desarrollen en manzanas de tipología continua deben garantizar el empareje volumétrico con las construcciones, garantizando la continuidad de la altura. Los pisos que excedan el empareje 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 empareje. 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



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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:

- 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.
 - Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán desde el nivel del terreno o a partir del nivel superior del sótano o semisótano.
 - Los aislamientos contra predios que contengan Bienes de Interés Cultural se rigen por las disposiciones del Decreto Distrital 606 de 2001 o las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.
 - 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 mt	0.8 mt	0.6 mt
Sobre espacios públicos igual o mayores a 22 y menores a 28 metros	1.50 mt	1.2 mt	0.80 mt
Sobre espacios públicos mayores o iguales a 28 metros	2.2 mt	1.6 mt	1.0 mt

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 no incrementen el área por piso, no afectará el Índice de construcción.

6.21.1. SÓTANOS, SEMISÓTANOS Y ACCESIBILIDAD VEHICULAR.

Los sótanos y semisótanos se permiten bajo las condiciones contenidas en el artículo 123 del Decreto Distrital 088 de 2017 que establece:

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIO

ARQ. MAURO ARTURO
CUR
URI
Bogotá, D. C.

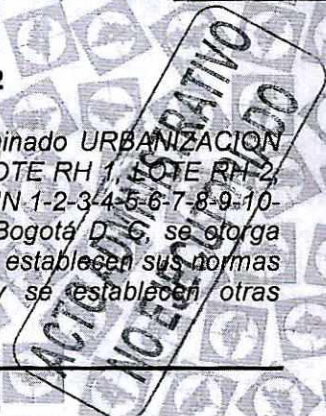
ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTORIO



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN-1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

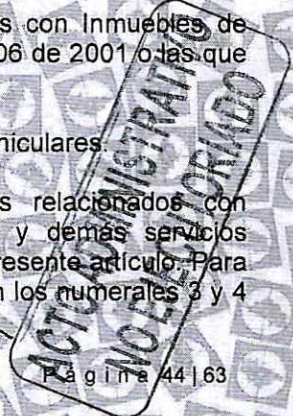


Se permiten sótanos y semisótanos bajo las siguientes condiciones:

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 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 índice 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 índice 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 el numeral 3 y 4 del presente artículo. Para los proyectos de VIP y VIS no se permiten las condiciones establecidas en los numerales 3 y 4 del presente artículo.





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

6.21.2. 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.
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:

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

6. Adicionado por el art. 13, Decreto 049 de 2018. 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 de este Decreto, se deberá plantear un cerramientos de hasta 1.20 metros de altura en materiales con



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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.

6.22. ESTACIONAMIENTOS

La cuota exigida de estacionamientos según el uso o usos planteados, las condiciones para la construcción de estacionamientos, dimensiones de estacionamientos y áreas de circulación y localización de los estacionamientos, corresponden a las señaladas en el Cuadro Anexo N° 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT o la norma que lo modifique, adicione o sustituya para el Sector de Demanda A; así:

VIVIENDA			
USO	ESCALA	PRIVADOS	VISITANTES
Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar (No VIS)	N/A	1 x vivienda	1 x 4 viviendas
Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar (VIS)	N/A	1 x 8 viviendas	1 x 18 viviendas

DOTACIONALES				
	USO	ESCALA	PRIVADOS	VISITANTES
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	Educativo	Metropolitana	1 x 60 m ²	1 x 60 m ²
	Educativo	Urbana	1 x 60 m ²	1 x 80 m ²
	Educativo	Zonal	1 x 100 m ²	1 x 150 m ²
	Educativo	Vecinal	1 x 120 m ²	1 x 200 m ²
	Cultural	Metropolitana	1 x 60 m ²	1 x 80 m ²
	Cultural	Urbana	1 x 60 m ²	1 x 80 m ²
	Cultural	Zonal	1 x 60 m ²	1 x 80 m ²
	Cultural	Vecinal	1 x 120 m ²	1 x 200 m ²
	Salud	Metropolitana	1 x 60 m ²	1 x 120 m ²
	Salud	Urbana	1 x 60 m ²	1 x 120 m ²
	Salud	Zonal	1 x 80 m ²	1 x 200 m ²
	Salud	Vecinal	No aplica	No aplica
	Bienestar Social	Metropolitana	1 x 60 m ²	1 x 200 m ²
	Bienestar Social	Urbana	1 x 60 m ²	1 x 200 m ²
	Bienestar Social	Zonal	1 x 60 m ²	1 x 200 m ²
Bienestar Social	Vecinal	1 x 60 m ²	No aplica	

Página 46 de 63



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

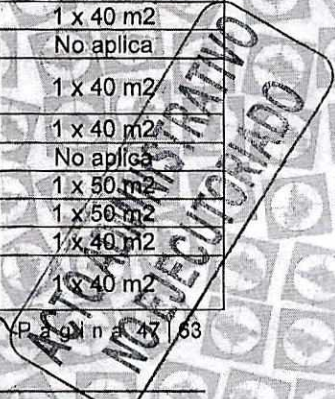
RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.



	Culto	Metropolitana	1 x 200 m ²	1 x 40 m ²
	Culto	Urbana	1 x 200 m ²	1 x 40 m ²
	Culto	Zonal	1 x 150 m ²	1 x 40 m ²
	Culto	Vecinal	No aplica	No aplica
	Deportivos y Recreativos	Metropolitana	1 x 150 m ² área administración construida	1 x 500 m ² área bruta de terreno
	Deportivos y Recreativos	Urbana	1 x 150 m ² área administración construida	1 x 50 m ² área bruta de terreno
	Deportivos y Recreativos	Zonal	1 x 200 m ² área administración construida	1 x 100 m ² área bruta de terreno
	Deportivos y Recreativos	Vecinal	1 x 200 m ² área administración construida	1 x 100 m ² área bruta de terreno
SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	Seguridad Ciudadana	Zonal	1 x 100 m ²	1 x 250 m ²
	Defensa y Justicia	Zonal	1 x 60 m ²	1 x 100 m ²
	Abastecimiento y Seguridad alimentaria	Zonal	1 x 100 m ²	1 x 50 m ²
	Servicios de la Administración Pública	Urbana	1 x 25 m ²	1 x 50 m ²
	Servicios de la Administración Pública	Zonal	1 x 50 m ²	1 x 100 m ²

SERVICIOS				
	USO	ESCALA	PRIVADOS	VISITANTES
SERVICIOS EMPRESARIALES	Servicios Financieros	Metropolitana	1 x 30 m ²	1 x 40 m ²
	Servicios Financieros	Urbana	1 x 30 m ²	1 x 40 m ²
	Servicios Financieros	Zonal	No aplica	No aplica
	Servicios a Empresas e Inmobiliarios	Urbana	1 x 30 m ²	1 x 40 m ²
	Servicios de Logística	Urbana	1 x 30 m ²	1 x 40 m ²
SERVICIOS PERSONALES	Servicios de Parqueadero	Urbana	No aplica	No aplica
	Servicios Turísticos	Metropolitana	1 x 100 m ²	1 x 50 m ²
	Servicios Turísticos	Urbana	1 x 50 m ²	1 x 50 m ²
	Servicios Alimentarios	Zonal	1 x 30 m ²	1 x 40 m ²
	Servicios Profesionales Técnicos Especializados	Zonal	1 x 30 m ²	1 x 40 m ²





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Servicios Profesionales Técnicos Especializados	Vecinal	No aplica	No aplica
Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos	Metropolitana	1 x 100 m2	1 x 20 m2
Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos	Urbana	1 x 100 m2	1 x 20 m2
Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos	Zonal	1 x 40 m2	1 x 100 m2
Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos	Vecinal	No aplica	No aplica

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
COMERCIO PESADO. Venta de Artículos agropecuarios, maquinaria Herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista.	Metropolitana	1 x 200 m2	1 x 300 m2
COMERCIO PESADO. Venta de Artículos agropecuarios, maquinaria Herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista.	Urbana	1 x 150 m2	1 x 120 m2
COMERCIO PESADO. Venta de Artículos agropecuarios, maquinaria Herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista.	Zonal	1 x 150 m2	1 x 120 m2
COMERCIO URBANO. Venta de Automóviles	Urbana	1 x 150 m2	1 x 120 m2

Nota 1. El acceso vehicular a las áreas útiles deberá cumplir con las normas específicas definidas para cada uso y las condiciones y precisiones contenidas en el artículo 120 del Decreto Distrital 088 de 2017 que establece:

El acceso vehicular a predios deberá cumplir con las normas específicas definidas para cada uso y las siguientes condiciones y precisiones:

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 el de la esquina más próxima.





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 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 arterial; 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 arterial y no se le pueda generar una vía local, el acceso se planteará en forma directa desde la vía arterial 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 arterial.

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 arterial 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.

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.

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTANDO

ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO
CURADOR URBANO

ACTO ADMINISTRATIVO
NO EJECUTANDO



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIO

6.23. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Dentro de las actuaciones de urbanización desarrolladas en el ámbito de aplicación del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" proyecto Urbanístico MAVAIA, se deberán destinar para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y Prioritario los siguientes porcentajes mínimos del área útil:

ITEM	Total Plan Parcial	VIP dentro del Plan Parcial (m2) 20%	VIS dentro del plan Parcial (m2) 20%
Área Útil	128.146,01	25.629,20	25.629,20
Área Neta Urbanizable	246.600,35	49.320,07	49.320,07
Área construida	579.510,82	64.116,09	108.504,15
Índice de Construcción		1.3	2.2

ITEM	Total Proyecto Urbanístico	VIP dentro del Proyecto Urbanístico (m2) 20.46%	VIS dentro del Proyecto Urbanístico (m2) 22.12%
Área Útil	127.069,49	26.000,00	28.111,33
Área Neta Urbanizable	246.600,40	50.457,51	54.554,91
Área construida		66.298,18	119.929,15
Índice de Construcción		1.3	2.2

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

El porcentaje de suelo descrito en el artículo 45 del Decreto 350 de 2020 y numeral 6.22 del artículo 6 de la presente resolución se cumplirá en el mismo proyecto de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.5.3.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y del artículo 140 del Decreto Distrital 088 de 2017, adicionado por el artículo 18 del Decreto Distrital 049 de 2018.

Conforme a lo anterior, en los términos del inciso 2 del artículo 2.2.2.1.5.3.2 ibídem, en el presente plan parcial se determina la localización de los terrenos tendientes al cumplimiento del porcentaje expresado, los cuales están identificados en el Cuadro de Áreas y el Plano N° 1 de 2 "PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA - CUADRO DE ÁREAS GENERAL" del Decreto 350 de 2020.

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIO



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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/o dotacionales de escala vecinal; y las manzanas destinadas a VIP deberán cumplir con la obligación de destinar mínimo el tres por ciento (3%) de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal. Las condiciones para el desarrollo de dichos usos, son las establecidas en el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019.

Nota 2. El área construida equivalente al cumplimiento de la obligación del 20% en las manzanas destinadas a VIS y VIP, no está sujeta al pago de Unidades Representativas de Aporte, como se indica en la tabla del artículo 45 del Decreto 350 de 2020. Cuando el cumplimiento de la obligación VIS y VIP supere los porcentajes mínimos establecidos en el artículo 139 del Decreto Distrital 088 de 2017, los metros cuadrados adicionales serán objeto de pago de Unidades Representativas de Aporte, de acuerdo a lo señalado en el artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019.

Nota 3. En el 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 de escala vecinal 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 4. La localización de las áreas sujetas al desarrollo de VIS y VIP en el Plano No. 1 de 2 "PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL" del Decreto 350 de 2020, podrá ser modificado, ubicándolas en otras manzanas dentro del mismo plan parcial, siempre y cuando, se mantenga el área mínima destinada al uso y se cumpla con las condiciones de los artículos 2.2.2.1.5.3.2 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.

6.25. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

De conformidad con lo establecido por los artículos 2 y 38 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo previsto en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 088 de 2017 y sus modificaciones, el presente Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" establece mecanismos que garantizan el sistema de reparto equitativo de las cargas y los beneficios, y las condiciones de participación de los diferentes participantes o aportantes al plan parcial.

Por lo tanto, en el Decreto 350 de 2020 se determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios de los predios objeto de reparto, incluidos en el ámbito de aplicación del plan parcial.



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.



6.26. CARGAS LOCALES.

Las cargas locales son las establecidas en el artículo 173 del Decreto Distrital 088 de 2017, cuya construcción, dotación, entrega material y 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 que hace parte del Decreto 350 de 2020.

Los suelos destinados al cumplimiento de cargas locales serán igualmente transferidos de manera gratuita al Distrito Capital y su localización será la indicada en el Cuadro de Áreas y en los Planos N° 1 de 2 "PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL" y 2 de 2 "PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL – COMPONENTES URBANOS – PERFILES VIALES" del Decreto 350 de 2020

Adicionalmente, los propietarios y/o urbanizadores tienen la obligación de diseñar y construir el puente peatonal ubicado sobre la Avenida Laureano Gómez, señalado en los planos que forman parte integral del presente decreto, conforme a las especificaciones técnicas que establezca 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 los curadores urbanos en 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 de las áreas correspondientes al Distrito Capital a través de las entidades competentes, de conformidad con lo previsto en armonía con lo estipulado por el Decreto Distrital 845 de 2019, Las cargas locales deberán estar identificadas en las respectivas licencias de urbanización. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras.

6.27. 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:





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO

Uso	Área Neta Urbanizable	I.C. Básico	Total área construida básica
	M2		M2
Vivienda, Comercio y Servicios	246.600,40	0.20	49.320,08

6.28. CARGAS GENERALES POR APORTE DE SUELO

Los suelos del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" proyecto Urbanístico MAVAIA que hacen parte de las cargas generales aplicables al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios del POZ Norte "Ciudad Lagos de Torca" corresponden a los siguientes

4	SUELO CARGAS GENERALES	322.315,20	100,00%
4.1	Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia	47.719,15	14,81%
4.1.1	Av. Laureano Gómez Tramo 1 (V-2)	901,65	
4.1.2	Av. Laureano Gómez Tramo 2 (V-2) (Se sobrepone a ZMPA Q. San Juan)	944,52	
4.1.3	Av. Laureano Gómez Tramo 3 (V-2) (Se sobrepone a Ronda Q. San Juan)	1.660,23	
4.1.4	Av. Laureano Gómez Tramo 4 (V-2) (Se sobrepone a ZMPA Q. San Juan)	591,25	
4.1.5	Av. Laureano Gómez Tramo 5 (V-2)	12.271,80	
4.1.6	Av. Laureano Gómez Tramo 6 (V-2)	7.600,94	
4.1.7	Av. Santa Bárbara Tramo 1 (V-3)	194,05	
4.1.8	Av. Santa Bárbara Tramo 2 (V-3) (Se sobrepone a Ronda Q. San Juan)	1.799,23	
4.1.9	Av. Santa Bárbara Tramo 3 (V-3) (Se sobrepone a ZMPA Q. San Juan)	172,45	
4.1.10	Av. Santa Bárbara Tramo 4 (V-3)	15.142,16	
4.1.11	Av. Paseo Los Libertadores (V-0) (Se sobrepone a Parque Ecológico Distrital)	584,94	
4.1.12	Av. Alberto Lleras Camargo Tramo 1 (V-2)	376,30	
4.1.13	Av. Alberto Lleras Camargo Tramo 2 (V-2)	370,51	
4.1.14	Av. Alberto Lleras Camargo Tramo 3 (V-2)	3.925,35	
4.1.15	Av. Alberto Lleras Camargo Tramo 4 (V-2)	1.183,77	
4.2	Estructura Ecológica Principal	274.596,05	85,19%

ACTO ADMINISTRATIVO NO EJECUTORIADO



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Sábana, en Bogotá D.C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

4.2.1	Suelo de Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)	12.405,65
4.2.1.1	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 1	38,17
4.2.1.2	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 2	218,88
4.2.1.3	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 3	330,80
4.2.1.4	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 4	2.914,94
4.2.1.5	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 5	5.469,54
4.2.1.6	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 6	698,33
4.2.1.7	ZMPA Quebrada San Juan Tramo 7	2.734,99
4.2.2	Parque Metropolitano Guaymaral	133.184,26
4.2.2.1	Parque Metropolitano Guaymaral Zona 1	228,51
4.2.2.2	Parque Metropolitano Guaymaral Zona 2	132.224,57
4.2.2.3	Parque Metropolitano Guaymaral Zona 3 (Se sobrepone a Av. Laureano Gómez)	731,18
4.2.3	Parque Ecológico Distrital de Humedal	97.568,12
4.2.3.1	Parque Ecológico Distrital de Humedal	97.568,12
4.2.4	Ronda Hidráulica (R.H.)	31.438,02
4.2.4.1	R.H. Quebrada San Juan Tramo 1	7.247,10
4.2.4.2	R.H. Quebrada San Juan Tramo 2	19.787,25
4.2.4.3	R.H. Quebrada San Juan Tramo 3	3.410,64
4.2.4.4	R.H. Quebrada Patiño (Se sobrepone a Av. Parque Guaymaral Norte oriental)	993,03

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 del POZ Norte "Ciudad Lagos de Torca" y corresponde a 97.568,12 m² localizados en el ámbito del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia". Este suelo no es canjeable por Unidades Representativas de Aporte en los términos del artículo 178 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 24 del Decreto Distrital 049 de 2018.

De acuerdo con el cuadro incluido en el artículo 169 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 22 del Decreto Distrital 049 de 2018, y posteriormente 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 - Guaymaral y las áreas de ronda de las Quebradas San Juan y Patiño, será adquirido por el Fideicomiso Lagos de Torca.



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

Nota 2. En el marco de lo establecido en el artículo 28 del Decreto Distrital 049 de 2018, la Secretaría Distrital de Planeación adoptó las Resoluciones N° 983, 984, 985 y 986 del 6 de julio de 2018 y 1226 del 23 de agosto de 2018, mediante las cuales se emiten avales a unas certificaciones de Unidades Representativas de Aporte en suelo, para la Asignación de Aprovechamientos Urbanísticos adicionales en el POZ Norte – “Ciudad Lagos de Torca”, expedidas por la Sociedad Fiduciaria Bogotá S.A., en calidad de vocera del Fideicomiso Lagos de Torca N° 3-1-75290, en favor de la sociedad Constructora Fernando Mazuera S.A.

6.29. 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 al Índice Básico de Construcción.

Los metros cuadrados de edificabilidad adicional a desarrollar en el Plan Parcial N° 15 “Mazda Mavaia”, 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 Secretaría Distrital de Planeación.

6.30. NORMAS DE ACCESIBILIDAD, AL ESPACIO 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 adicione.

6.30.1. 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 306 de 2018) y la Cartilla de mobiliario urbano (Decreto 603 de 2007).





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4, 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.



6.30.2. 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 lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) y resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de protección no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicarán cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal. 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 andenes deben ser diseñados, dotados, construidos y entregados de acuerdo con lo establecido en el Anexo Gráfico No. 27 del Decreto 621 de 2016.

6.31. 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 y 417 de 2019.
- Resolución 350 de 2020, por la cual se adopta el Plan Parcial No. 15 "Mazda Mavaia".
- Normas aplicables al espacio público: Decretos Distritales 1003 de 2000, 190 de 2004.





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- 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 1077 de 2015 y artículo 12.5 del Decreto 821 de 2019.

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

ARTICULO 7°. 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:

- 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 845 de 2019, el artículo 33 del Decreto 1783 del 20 de diciembre de 2021 "Por el cual se modifica el art 2.2.6.1.4.6. del Decreto 1077 de 2015" 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 cesiones de suelo para espacio público y equipamiento comunal público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 845 de 2019 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 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 de los proyectos (en cualquiera de sus etapas), es requisito que las obras de infraestructura vial previstas para la respectiva etapa, bien sea en el Plan Parcial o en las solicitadas como acciones de mitigación producto de la(s) acta(s) de compromisos del Estudio de Tránsito, se encuentren construidas y recibidas a satisfacción por la entidad competente.

Acto Administrativo No Ejecutado
año 2022 | 63



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- Dar cumplimiento a los planes y medidas exigidos por la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA y por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca -CAR, en las respectivas Actas de Concertación y/o resoluciones, que forman parte integral del presente Plan Parcial en sus Anexos N° 1 y 2.
- 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. Asimismo, se deberá dar cumplimiento a todas las acciones de mitigación que como resultado del Estudio de Tránsito sean necesarias para la ejecución del proyecto específico.
- Adelantar el proceso de certificación referido en el parágrafo 3 del artículo 16 del Decreto Distrital 417 de 2019, dentro de los tres (3) meses siguientes a la expedición del presente acto y en caso de incumplimiento operará la condición resolutoria, de conformidad con lo dispuesto en la citada norma.

"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".

- Establecer relación directa con el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, o quien haga sus veces, en el marco del convenio ACCENORTE II con miras a garantizar que los accesos del Plan Parcial se ajusten a los diseños y la ejecución del proyecto, que incluye también la intersección de la Avenida El Polo sobre la Avenida Paseo de los Libertadores.
- El trámite del aprovechamiento forestal y/o compensación deberá realizarse ante la entidad correspondiente, previo al inicio de las actividades de intervención de las especies arbóreas existentes en el plan parcial. Para ello, el urbanizador responsable deberá elaborar el Plan de Aprovechamiento Forestal y el Plan de Compensación, de acuerdo con la normatividad vigente en la materia.



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

- Los nuevos desarrollos de POZ Norte "Ciudad Lagos de Torca" deberán cumplir con los parámetros de Construcción Sostenible señalados en el artículo 12 del Decreto Distrital 088 de 2017. Así mismo, se debe cumplir con los porcentajes mínimos de área de cubierta en césped natural o vegetación de acuerdo con el uso de cada edificación definida en el mencionado artículo.
- De acuerdo con el Acta de Concertación CAR de fecha 14 de febrero de 2020, el urbanizador responsable del proyecto deberá implementar lo establecido en el Decreto Distrital No. 495 de 2016, "Por el cual se adopta el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos - PGIRS- del Distrito Capital, y se dictan otras disposiciones" en concordancia con lo establecido en la Resolución 472 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, en virtud de la cual "El gran generador deberá formular, implementar y mantener actualizado el Programa de Manejo Ambiental de RCD
- Para la demolición de las estructuras existentes en el ámbito del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia", el urbanizador responsable deberá contar con la licencia de construcción en la modalidad de demolición, y dar cumplimiento a la reglamentación sobre Gestión Integral de Residuos Generados en las Actividades de Construcción y Demolición, contenida en la Resolución No. 472 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. El urbanizador deberá formular, implementar y mantener actualizado el programa de manejo ambiental - RCD. Dicho programa deberá ser presentado a la autoridad ambiental competente con una antelación de 30 días calendario al inicio de las obras para su respectivo seguimiento y control.
- Plantear pasos de fauna en los cruces del vallado primario con las Avenidas Laureano Gómez y Santa Bárbara. Los diseños de estos pasos de fauna seguirán los lineamientos establecidos en los artículos 13, 15 y 57 del Decreto Distrital 088 de 2017. Así mismo, las obras de ocupación del cauce, específicamente las correspondientes a la estructura de entrega de las aguas lluvias del sector norte, permitirá la conectividad hidráulica y el tránsito de los peces o la salida de mamíferos y herpetos.
- El trámite de permiso de ocupación de cauces deberá realizarse ante la entidad correspondiente, previo al inicio de las actividades sobre los cuerpos hídricos, a fin de evitar que las obras que se pretendan construir interrumpan el comportamiento natural de la fuente hídrica y evitar daños a predios contiguos, así como a los ecosistemas presentes.
- De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, con la expedición del presente Decreto no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras de espacio público previstas al interior del Plan Parcial N°15 "Mazda Mavaia" o para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes de propiedad del Distrito Capital.
- Incluir en el diseño lo establecido en la Ley 361 de 1997, adicionada por la Ley 1287 de 2009, el Decreto Nacional 1077 de 2015, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2008, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009 y demás normas vigentes en la materia.
- Ejecutar las intervenciones relacionadas con elementos que facilitan el desarrollo del ámbito del Plan Parcial. Estas obras podrán diseñarse y ejecutarse dentro de las obras del Plan Parcial sin



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

requerirse de licencia de intervención y ocupación del espacio público.

- 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 8°. 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:

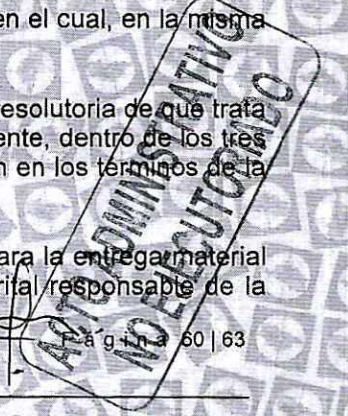
La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.

“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 la 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.

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





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

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 1º. 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 este artículo.

Parágrafo 2º. 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 9º. 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 10º. 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 11. CONDICIÓN RESOLUTORIA

En caso de incumplimiento de lo previsto en el parágrafo 3 del artículo 170 del Decreto Distrital 088 de 2017,



REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50-IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 y se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y se establecen otras disposiciones.

modificado por el artículo 16 del Decreto Distrital 417 de 2019 dentro de los tres (3) meses siguientes a la expedición del presente acto, operará la condición resolutoria.

CAPÍTULO V. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 12. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

En aplicación del artículo 62 del Decreto 350 de 2020 "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" 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, en 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 en el Decreto Distrital 803 de 2018, como consecuencia de la adopción del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" Si se presentan hechos generadores de plusvalía por i) cambio en la clasificación del suelo y cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo y (ii) por incremento en la edificabilidad.

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 Matricula 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 13°. 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 denominado MAVAIA, radicados bajo la referencia 11001-4-21-1720 del 04 de noviembre de 2021.
2. Los Planos de la Licencia de Urbanización, aprobados bajo los números No CU4U381/4-00, CU4U381/4-01, CU4U381/4-02, CU4U381/4-03, CU4U381/4-04 y el archivo digital, radicados con referencia No 11001-4-21-1720.

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





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

RESOLUCIÓN No. 11001-4-22-0865 DEL 8 DE JUNIO DE 2022

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACIÓN MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE RT, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 N, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 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 14º. 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
Curador Urbano N.º 4 de Bogotá D.C.

Fecha de Ejecutoria:

Arquitecta : Ma. Teresa Lagos Cuervo
Abogada : Alexandra Landetta