

Bogotá. 19 de marzo de 2025

Señores
JUNTA DE VIGILANCIA
Cooperativa del Magisterio - CODEMA

Asunto: Respuesta a PQRSDF-20254400070052

Cordial saludo.

De manera atenta me permito dar respuesta técnica al requerimiento de La Supersolidaria:

1. Servicio legalizado de Energía

en la respuesta de PQRS, de enero 7 de 2025, 202444400407342, se anotó: que se tiene disponibilidad de servicio de energía con numero ante CODENSA No. 00172307 de 23 de noviembre de 2017, esto quiere decir que el proyecto cuenta con la disponibilidad de servicio, las torres de la 1 a la 4, hoy cuenta con servicio definitivo. Con respecto a la torre 5, por su baja ocupación, se dispone de servicio con la provisional de energía del proyecto, la cual se encuentra totalmente legalizada, como se evidencia en el recibo de cobro del mes de diciembre de 2024-enero de 2025 por parte de ENEL, el cual se anexa a este comunicado. (ver Anexo 1).

2. Servicio legalizado de acueducto

en la respuesta de PQRS, de enero 7 de 2025, 202444400407342, se anotó: que: se tiene disponibilidad de servicio de Acueducto con numero ante EAAB: 3431003-2018-1216 de 19 de octubre de 2018, el proyecto cuento hoy en día con servicio legalizado de las torres 1 a la 4. Para la torre 5 por su baja ocupación, se dispone de servicio con la provisional de acueducto y alcantarillado, la cual se encuentra totalmente legalizada, como se evidencia en el recibo de cobro del mes de octubre - noviembre de 2024 por parte de EAAB, el cual se anexa a este comunicado. (ver Anexo 2).

Página 1 | 4

CODEMA PBX 3237505

Oficinas Bogotá D.C.: Sede Principal la Soledad - A: Calle 39 B No. 19-15 Ext. 1100/1101 • Sede B: Carrera 19 No. 39 A -33/39, Ext 1111

Instituto de Educación: Carrera 25 No. 41-98, Ext 7100/7403, • Oficina Sur: Centro Comercial Tunal, Local S1-66 Ext 2114,

Oficina Occidente: Centro Comercial Plaza de las Américas, Ext 8404, • Oficina Norte: Centro Comercial Iserra 100, Ext 3104,

Sedes Vacacionales: Villeta, Ext 4100, Tocaima, Ext 5100, Chinauta Ext 6100-6101

<http://www.codema.coop> • E-mail: info@codema.coop

3. Medidores de energía

En el entendido que la legalización del servicio se da con la instalación de los medidores, previo a esto se está surtiendo los procedimientos y tiempos estipulados por ENEL, los cuales ya se surtió la aceptación por la empresa certificadora de las instalaciones internas de las torres incluida zonas comunes, con esto se procede a realizar la instalación de cables y aparatos para solicitar la revisión de estos mismos y proceder con la radicación de la carpeta la cual contendrá los planos para la posterior aprobación de instalación de medidores.

Es de aclarar que PTP, ya tiene en su poder los medidores de la torre 5 y los cuales ya surtieron trámite de calibración. (ver Anexo 3).

4. Medidores de acueducto 5.

En el entendido que la legalización del servicio se da con la instalación de los medidores, previo a la instalación de medidores y con el hecho de la culminación tanto del andén exterior frente a la portería como la adecuación del medidor de provisión, se procedió a radicar la documentación para la aprobación de redes externas (radicado que se anexa a este comunicado), Promotora Torres del Portal (PTP), luego de la radicación está pendiente de la visita a sitio por parte de funcionario de EAAB, para que determine la ubicación exacta de dos sumideros que PTP deberá construir, durante la construcción de los sumideros se firmaran las cartas de compromiso y la expedición de pólizas. Con la terminación de los sumideros y la legalización del contrato se procederá a pedir instalación de medidores. (ver Anexo 4)

5. Planos aprobados por ENEL para energizar la torre

Enel no realiza aprobación de planos, para ello está el ente certificador el cual ya aprobó las instalaciones internas y zonas comunes de la torre 5 y se encuentra en espera de aprobación por parte de ENEL para la media tensión. (ver Anexo 5).

6. Contrato vigente con ENEL

Los contratos de ENEL son los recibos de cobro de los consumos y serán por cada unidad habitacional cuando tenga el medidor instalado.

7. Vía de acceso pavimentada de acceso al proyecto

CODEMA adquirió derechos de construcción para 178 unidades de vivienda, las obras de urbanismo externo están a cargo de Promotora Torres del Portal, la cual manifiesta haber realizado los trámites correspondientes ante IDU, la vía que es carga urbanística del proyecto y que su licencia se encuentra vigente según resolución No 11001-5-21-0748 de la Curaduría No 5, expedida con fecha 16 de septiembre de 2019 y que tiene vigencia hasta 27 de julio de 2026, Promotora Torres del Portal, manifiesta

Página 2 | 4

CODEMA PBX 3237505

Oficinas Bogotá D.C.: Sede Principal la Soledad - A: Calle 39 B No. 19-15 Ext. 1100/1101 • **Sede B:** Carrera 19 No. 39 A -33/39, Ext 1111

Instituto de Educación: Carrera 25 No. 41-98, Ext 7100/7403, • **Oficina Sur:** Centro Comercial Tunal, Local S1-66 Ext 2114,

Oficina Occidente: Centro Comercial Plaza de las Américas, Ext 8404, • **Oficina Norte:** Centro Comercial Iserra 100, Ext 3104,

Sedes Vacacionales: Villeta, Ext 4100, Tocaima, Ext 5100, Chinauta Ext 6100-6101

<http://www.codema.coop> • E-mail: info@codema.coop

que se tiene aprobado hasta el momento la topografía de la vía, la geometría, la estructura, faltando solo la aprobación arquitectónica del andén. Se sigue trámite y se cumple tiempos de la entidad para esta aprobación.

8. Parques para recreación externa

CODEMA adquirió derechos de construcción de 178 unidades de vivienda, pero el conjunto cuenta con parque infantil y equipos de gimnasia ya entregados a la copropiedad, sobre el parque público está a cargo de Promotora Torres del Portal el cual se encuentra realizando trámite de aprobación.

9. Redes de incendios en funcionamiento y con suplencia de energía

La red contra incendios se encuentra construida, el proyecto cuenta con planta de emergencia operativa y conectada a la torre 5, con la entrega a administración será puesta en funcionamiento por los mismos.

10. Red de energía definitiva para elevadores o ascensores

Los ascensores se encuentran alimentados con la provisional de energía y en perfecto funcionamiento, para el día 20 de marzo del presente año, día que se realiza la entrega de la torre a la administración del conjunto, se conectará y se pondrá en marcha con la planta de emergencia. El Administrador delegado de obra manifiesta; que adicionalmente, los ascensores cuentan con sistema de seguridad adicional. en caso de que falle el servicio de energía, el equipo descenderá automáticamente hasta el piso inferior, más cercano y abrirá las puertas, para evitar los atrapamientos de los usuarios.

11. Aprobación de Bomberos de la red de incendios construida.

Promotora Torres del Portal ha radicado los certificados de habitabilidad de las 5 Torres ante la Alcaldía Menor de Ciudad Bolívar, entidad que realiza seguimiento a la estructura y seguridad humana del proyecto (incluida red contra incendios), la visita de la torre 5 no ha sido realizada y estamos a espera que sea agendada por la entidad. (ver Anexo 6)

12. No hay manejo de aguas cuando llueve en las vías de acceso al proyecto

CODEMA adquirió derechos de construcción de 178 unidades de vivienda y 2 otros, no se incluyen las vías de acceso al proyecto. No obstante Promotora Torres del Portal encargada de la infraestructura adicional manifiesta que: Como se explicó en el punto 7, la vía es provisional, la definitiva se encuentra en trámite de aprobación por parte de IDU.

Adicionalmente construyeron sin licencia de construcción (agradecemos informarle a ENEL y la alcaldía local, dado que es una instalación ilegal) una instalación pegada al proyecto aledaño al conjunto por el costado occidental, pegado a la estación de energía principal. En caso de que haya un apagón no se contaría con servicio de ascensores, dado que la torre está conectada a cables viejos de energía y tampoco habría red de incendios. El agua está conectada de manera ilegal al tanque de agua de las primeras 4 torres, generando cobro a los otros propietarios

Se anexa a este comunicado la revalidación de licencia que hoy se encuentra vigente y las anteriores para dar trazabilidad de los permisos del proyecto. (ver anexo 7). Ver anexos 1 y 2 recibos de servicio provisional tanto de ENEL como EAAB, que da fe, que el proyecto se encuentra cumpliendo con la ley.

Cordialmente,



CARLOS EDUARDO CAMACHO SILVA
Gerente Administrativo

Proyectó: Ing. Jairo Olmos.

ANEXOS TÉCNICOS RESPUESTA A PQRSDF-2025440007005225 DE FEBRERO

Anexo 1



Bogotá

ENEL COLOMBIA S.A ESP.
NIT 900.000.000
Calle 53 No. 13-45 Piso 1

FACTURA EXPRES

No es duplicado de factura

Para pagos y consultas
tu número de cliente es:

0767027-8

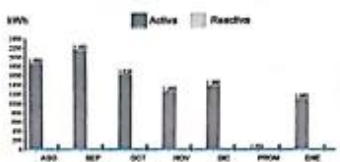
FACTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS
No. 22881871-7

CLIENTE

Por protección de datos, en esta factura no se incluye la información del cliente.

Si necesitas una copia exacta de la factura de energía, te invitamos a registrarte en nuestra página web www.enel.com.co o en la APP Enel Clientes Colombia

COMPORTAMIENTO CONSUMO



VALOR kWh APLICADO:	\$831.59
CONSUMO DIARIO:	36.90 kWh
VALOR DIARIO:	\$36.90
Consumo promedio últimos 6 meses:	1.751 kWh

PERÍODO FACTURADO:
18 DIC/2024 A 18 ENE/2025

DÍAS FACTURADOS:
30

CONSUMO MES:
1080 kWh


Total Energía
 \$1.077.740

+


Portafolio Enel X
 \$0

+


Total Aseo
 \$0

=


TOTAL A PAGAR
 \$1.077.740

PAGO OPORTUNO

30 ENE /2025

FECHA DE SUSPENSIÓN

03 FEB/2025

Tipo de lectura:

Otros cobros asociados a energía

Ayuda a la descentralización	5-3
CONSUMO ACTIVA SENCILLA	\$880.119
CONTRIBUCIÓN ENERGÍA	\$179.624
SUBTOTAL Otros cobros energía	\$1.077.740

Cargos complementarios: \$0

Debito posterior obligatorio: \$0

Consumos + Otros cobros asociados a energía

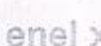
PROXIMA FECHA DE LECTURA
 14 FEB /2025

Consumos + Otros cobros asociados a energía

TOTAL ENERGÍA
 \$1.077.740

Situación encontrada: Normal

Otros cobros de productos y servicios



Te invitamos a consultar el detalle de tus productos y servicios a través de la APP, tu Smartphone Online en la página web o acercándote a FACTURA VIRTUAL desde www.enel.com.co en la sección Particulares.

Debito por sector Energía ordinaria: \$0

Debito por sector Vivienda: \$0

Productos y servicios diferentes a los de energía y aseo

2 TOTAL OTROS: \$0

¿Cómo pagar tu factura?

Unidades virtuales de Pago

Transferencia Virtual

BOLETO

MÓVIL

QR

Como pagar por Internet

RED CABA

enel

Almacén de Crédito

Como pagar en efectivo

Red CABA

enel

Almacén de Crédito

Como pagar en efectivo

Red CABA

enel

Almacén de Crédito

Descarga gratis la App Enel Clientes

Realiza trámites y consultas del servicio de energía fácil y en línea.


DISPONIBLE EN Google Play


Consíguela en la App Store



Q regístrate en la zona privada de la web Enel.



Número de Cliente

0767027-8

FACTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS
No. 22881871-7



(415)7107209914253(8020)01076702783395615717(3600)00000001077740

PAGO OPORTUNO

30 ENE /2025

FECHA DE SUSPENSIÓN

03 FEB/2025

TOTAL A PAGAR

\$1.077.740

Anexo 2

Tu consumo en este periodo

En los próximos meses verás la posibilidad de consumir más 137

Mes	Consumo (L)
12	105
11	108
10	111
9	115
8	118
7	122
6	125
5	128
4	130
3	132
2	135
1	137

En los próximos meses verás la posibilidad de consumir más 137

Detalles de la factura de tu proveedor

Consumo en este periodo (L)
Consumo en este periodo (L)
Consumo en este periodo (L)

Detalles de tu proveedor

Nombre del proveedor
Código de barras

Tu cobro en este periodo

Consumo en este periodo (L)
Consumo en este periodo (L)

Consumo en este periodo (L)
Consumo en este periodo (L)

Consumo en este periodo (L)
Consumo en este periodo (L)

Consumo en este periodo (L)
Consumo en este periodo (L)

Consumo en este periodo (L)
Consumo en este periodo (L)

Consumo en este periodo (L)
Consumo en este periodo (L)

Consumo en este periodo (L)
Consumo en este periodo (L)

Consumo en este periodo (L)
Consumo en este periodo (L)

Consumo en este periodo (L)
Consumo en este periodo (L)

Consumo en este periodo (L)
Consumo en este periodo (L)

Consumo en este periodo (L)
Consumo en este periodo (L)

Consumo en este periodo (L)
Consumo en este periodo (L)

Consumo en este periodo (L)
Consumo en este periodo (L)

Consumo en este periodo (L)
Consumo en este periodo (L)

Consumo en este periodo (L)
Consumo en este periodo (L)

Consumo en este periodo (L)
Consumo en este periodo (L)

Consumo en este periodo (L)
Consumo en este periodo (L)

Consumo en este periodo (L)
Consumo en este periodo (L)

Consumo en este periodo (L)
Consumo en este periodo (L)

Consumo en este periodo (L)
Consumo en este periodo (L)

Consumo en este periodo (L)
Consumo en este periodo (L)

Consumo en este periodo (L)
Consumo en este periodo (L)

Consumo en este periodo (L)
Consumo en este periodo (L)

Consumo en este periodo (L)
Consumo en este periodo (L)

Consumo en este periodo (L)
Consumo en este periodo (L)

[illegible]

Anexo 3 – Tramite adquisición y homologación medidores



Cables y accesorios

Nit 830090812
CALLE 4 No. 34A - 22 Bogotá
57 -1- 351 0844 / 351 08 24
57 -1- 351 0244

REMISION No. 1470

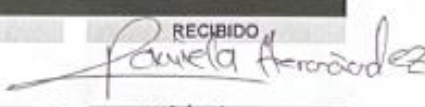
DESPACHADO CONSTRUCTORA BERACCA SAS				TRANSPORTADOR	
NIT 900638182 6				VEHÍCULO	
CIUDAD Bogotá D.C.				ORDEN DE COMPR OCS-CB-20230432- (ITEM 6,01)	
DIRECCION AV EL DORADO 68C 61 OF 432				FECHA DOC. 14-sep-24	
TELEFONO 4270636					

DESPACHO GENERAL		
Cod Inventario	Cantidad	Descripción
53200001	178,00	MEDIDOR MONOFASICO_BIFILAR 1F2H 5-60A 120V LCD CLASE 1 AMSB180A1 CALIBRADO

OBSERVACIONES

Material entregado en cantidad y calidad. Pasados 5 días no se aceptan cambios, reclamos ni devoluciones. Los cables no tienen cambio ni devolución.

SE ENTREGA PROTOCOLOS DE CALIBRACION VIGENTES Y CERTIFICADO DE CALIDAD DEL PRODUCTO

AUTORIZACIONES			
PREPARÓ	DESPACHÓ	AUTORIZÓ	RECIBIDO
EMERSON ORTEGA		JORGE DUBRA	 16/9/2024

Remisión de medidores a obra, 178 medidores




SM SERVIMETERS

A LA MEDIDA DE COLOMBIA

CERTIFICADO DE CALIBRACIÓN Y ENSAYOS

No: SMLME.95711.2024

Página 1 de 1

Cliente: RYVEL INGENIERIA ELECTRICA S.A.S.

Costumer:

Dirección: AUTOPISTA NORTE PARA EL NORAL

Ciudad: COPACABANA

Teléfono: 449430

Resultado de Calibración y Ensayo valido para: UN (1) MEDIDOR

Fecha recepción: 21/06/2024

Fecha Calibración y Ensayos: 2024/06/27

Fecha Emisión: 2024/06/09

Método de Calibración y Ensayos:

Calibration and test method:

Trazabilidad Metrologica:

Metrological Traceability:

Condiciones ambientales, de calibración y ensayos:

Environmental, calibration and test conditions:

Temperatura: 23 °C ± 5 °C

Humedad: 60 %HR ± 20 %HR

Lugar de calibración: Calibración place

La incertidumbre expandida de la medición (Usar, reportar o no, tal como se le indique en el certificado de conformidad de los equipos para ser calibrados, calibraciones que contribuyen a la incertidumbre de medición y que son realizadas por personal acreditado. Los equipos utilizados durante la calibración del instrumento bajo prueba se relacionan a continuación:

Equipos	No. de serie	No. certificado	Fecha de Calibración
ETM-40 Trámico 2	1984-2020	237-QA-1-587706	2024/05/14

Declaración:

Declaration:

Las pruebas de calibración y Ensayo fueron realizadas en el laboratorio de medidores de energía de Servimeters S.A.S.

Miller A. Florez S.

Aprobado Por:

Authorized by:

MILLER ALEXANDER FLOREZ SAAVEDRA

Jefe de Laboratorio

SERVIMETERS S.A.S.

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL INSTRUMENTO

Medidor Monofásico Sólido de energía Activa de conexión Directa - Estándar

Serie	Marca	Modelo	Tensión	Corriente	Constante	Clase Activa	Clase Reactiva	Frecuencia	Año Fab.	Código de Usuario
4655119568	APPLIED METERS	AMS 835-QA15CT	120 V	5 (80) A	1000 Imp/kWh	1	No aplica	60 Hz	2023	

RESULTADOS DE CALIBRACIÓN (Calibración Energía Activa Positiva)

No.	Descripción de la prueba (Tensión - Corriente - FP - Fases)	Lep (%)	Epe (%)	Uexp (%)	Factor Cobertura "k"	Resultado
1	120 V - 5 A - Cosφ 1 - R	2.02	0.22	0.10	2.37	CONFORME
2	120 V - 100% Is - Cosφ 1 - R	1.25	0.11	0.10	2.27	CONFORME
3	120 V - 100% Is - Cosφ 0.9 - R	1.32	-0.03	0.11	2.18	CONFORME
4	120 V - 100% Is - Cosφ 1 - R	1.25	0.18	0.10	2.27	CONFORME

ENSAYOS

VERIFICACIÓN DE LA CONSTANTE (REGISTRADOR)

Lectura Inicial	Lectura Final	Energía Descartada	Epe (%)	Epc (%)	Evo (%)	Uexp (%)	Factor Cobertura "k"	Lep (%)	Resultado Ensayo
0.0	2.8	2	0.03	0.18	-0.18	0.45	2.00	1.25	CONFORME

PROPIEDADES DIELECTRICAS

ARRANQUE

FUNCIONAMIENTO SIN CARGA

Tiempo (s)	Tensión (V)	Resultado	Tiempo (min)	No. Imp/Rev	Resultado	Tiempo (min)	No. Imp/Rev	Resultado Ensayo
—	—	NO REALIZADA	15	2	CONFORME	16.7	0	CONFORME

Documentos Normativos de referencia y declaración de conformidad:

La calibración y los ensayos fueron realizados bajo las especificaciones de la norma NTC 4656:2018 verificación inicial y posterior de medidores de energía eléctrica en sus numerales 4.4.1, 4.4.2.2, 4.4.4.1, 4.4.5.1 - 4.4.5.2, 4.4.3.2.

Los errores máximos permitidos están definidos en la norma técnica NTC 4656:2018 numerales 4.4.2, tabla 3 y 4.4.3, tabla 7, con base en dichos numerales a solicitud del cliente se realiza la declaración de conformidad; la regla de decisión aplicada está basada en el numeral 8.3 Reglas de decisión basadas en zonas de seguridad del documento IEC61010-1:2012 - Equipos de alta tensión - II parte de la identificación de riesgo en la evaluación de la conformidad.

El campo de calibración instalada No.: 10000017

Observaciones:

FIN DEL CERTIFICADO

www.servimeters.com

Carrera 20C No 74A-10 Barrio San Felipe, PBX (571) 210 0833, Cel (57) 320 888 2407, Bogotá D.C. - Colombia

Imagen de la certificación de uno de los 178 medidores de energía en posesión de administrador delegado de obra, listos para instalar apenas se tenga el permiso de ENEL



Seriales de medidores a instalar en 178 unidades



Seriales de medidores a instalar en 178 unidades



Seriales de medidores a instalar en 178 unidades

Anexo 4 – Radicación solicitud aprobación redes externas

Bogotá jueves, 13 marzo de 2025

EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA - ESP

NUMERO DE RADICACIÓN:

E-2025-10019389

Tipo solicitud: **Petición**

Conserve este consecutivo para futuras consultas.

datos de contacto solicitante:

Nombre y Apellidos:	Jorge Dubra Fontans
No. de identificación:	340139
Teléfono fijo:	
Teléfono celular:	3143333608

En mi calidad de titular de los datos personales obtenidos a través del diligenciamiento del presente formulario, declaro que he sido informado y he leído la Política de Tratamiento de Datos Personales de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá -EAAB-ESP, la cual se encuentra disponible en la sección "Ley de transparencia y acceso a la Información pública" de la página web www.acueducto.com.co. Por ello, autorizo de manera previa, expresa e inequívoca que mis datos personales, sean tratados por la EAAB-ESP, como responsable de tratamiento, con sujeción a lo establecido en la mencionada Política, atendiendo a las finalidades en ellas señaladas, especialmente, para: i) atender, gestionar y responder las PQRS (Peticiónes, Quejas y Reclamos, Sugerencias y Denuncias) presentadas por mí, ii) enviar comunicaciones a través de cualquier medio o canal de atención, con el fin de brindar información sobre los servicios públicos domiciliarios ofrecidos por la Empresa, iii) realizar campañas de divulgación, referentes a los servicios que ofrece la EAAB-ESP, iv) realizar encuestas de satisfacción sobre la calidad de los servicios prestados, v) enviar estados e información relacionada con las obligaciones derivadas del contrato de servicios públicos, vi) caracterizar los usuarios y grupos de interés para desarrollar estrategias de mejoramiento en la prestación de los servicios. Así mismo, autorizo la circulación de mis datos personales con los encargados de tratamiento que la EAAB-ESP designe para llevar a cabo las finalidades mencionadas anteriormente. Entiendo que tengo derecho de revocar o modificar esta autorización y de consultar los datos almacenados, para lo cual debo dirigirme a los canales de atención establecidos en la Política mencionada.

Anexo 5 – Certificación de instalaciones internas



Bogotá D.C., 04 de marzo 2025
COI 0356

SEÑORES:

CONSTRUCTORA BERACCA SAS

Semanas atrás se realizaron las inspecciones correspondientes a los apartamentos del Interior 5 del proyecto TORRES DEL PORTAL, el cual el constructor eléctrico es la empresa COINCO INGENIEROS SAS con NIT 900.466.504-5. Luego de las inspecciones realizadas y algunos hallazgos de no conformidades, ya ejecutadas las acciones correctivas correspondientes, las instalaciones eléctricas de dichos apartamentos, así como de las zonas comunales de dicha torre se encuentra APROBADAS, según reglamento RETIE, vigente a la fecha.

Sin embargo, no es posible generar los dictámenes correspondientes, debido a que como indica el artículo 34.1.r del REGLAMENTO TECNICO DE LAS INSTALACIONES ELECTRICAS RESOLUCIÓN 90708 DEL 30 DE AGOSTO DEL 2013: “En las instalaciones, que tengan como único fin alimentar la instalación de uso final de la electricidad objeto de la inspección y su alimentación tenga asociada otros procesos, contruidos a costa de los propietarios de la instalación de uso final, en el proceso de inspección se debe verificar cada uno de los componentes de la instalación desde la frontera con la red de uso general, diligenciando los formatos que correspondan para cada proceso involucrado, los cuales tendrán la condición de anexo(s) del formato para uso final que será el que tendrá el número de control consecutivo del dictamen. No se aceptan certificaciones parciales. Si la instalación es para varias cuentas, los formatos de los procesos aguas arriba de las acometidas parciales que alimenten cada medidor, deben asociarse con la cuenta del área administrativa o de usos comunes de la edificación.” antes de la emisión de dictámenes de USO FINAL, deben haberse complementado y entregado el Proyecto completo correspondientes a las redes de Media Tensión, la construcción de subestación, el montaje de los trabajos de Baja Tensión y la instalación de las acometidas para la distribución en Baja Tensión; posteriormente se deben aprobar el DOSSIER con sus Declaraciones Juradas, e inspeccionar la obra, aprobarla, para posteriormente emitir los dictámenes de DISTRIBUCION EN BAJA TENSION, TRANSFORMACION y DISTRIBUCION EN BAJA TENSION, habiéndose cumplido estos pasos, recién se pueden emitir los dictámenes de aprobación de USO FINAL, que contempla los apartamentos y zonas comunales de la torre.

Saludos cordiales.



JULIAN ALEJANDRO OSPINA COTE
Director de Calidad
RTL CERTIFICATIONS S.A.S.
calidad@rtlcertifications.com

RTL CERTIFICATIONS S.A.S.
Calle 22 # 81B-38 Modelia
Teléfonos 3670453 / 3187117729
www.rtlcertifications.com

Anexo 7 – Radicados en alcaldía de ciudad Bolívar, solicitud visita revisión



Bogotá D.C., 25 de Febrero de 2021



Señores
Inspección Distrital de Policía 19C
Alcaldía Local de Ciudad Bolívar.
Atn: Inspector (a) Distrital de Policía 19C
Bogotá D.C.

Asunto: Solicitud de Autorización de Permiso de Ocupación primera fase del proyecto urbanístico de vivienda multifamiliar "TORRES DEL PORTAL". Expediente 2018694490100142E

Respetado Inspector (a)

El suscrito arquitecto **JULIO ALBERTO RÍOS PEÑA**, identificado con la cédula de ciudadanía 79.505.748 de Bogotá, en calidad de Representante Legal de **PROMOTORA TORRES DEL PORTAL S.A.S.**, identificada con el NIT 901.005.554-4, fideicomitente desarrollador del patrimonio autónomo "FIDEICOMISO TORRES DEL PORTAL PARQUEO", identificado con el NIT. 830.053.812-2 administrado por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, formalmente presento a su Despacho la Solicitud de Autorización de Permiso de Ocupación para la primera fase del proyecto urbanístico **Torres del Portal**, ubicado en la **CALLE 57 R BIS SUR N°. 73 B – 73** del barrio La Estancia, el cual ha sido objeto de verificación periódica por parte de la Entidad atendiendo el Expediente **2018694490100142E**, para lo cual nuestro equipo técnico constructor siempre ha estado presto al acompañamiento de todas y cada una de las visitas realizadas por su delegado, como consta en las bitácoras de obra del proyecto y debe reposar en el archivo de la Inspección Distrital de Policía 19C.

Anexo a la presente solicitud la copia de la **Resolución 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019**, ejecutoriada por la **Curaduría Urbana N°. 5** el **23 de septiembre de 2019**, en la cual se aprueba el proyecto denominado **URBANIZACIÓN "TORRES EL PORTAL"** para el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria **50S-40201631**, con CHIP **AAA0017XBHY**, localizado en la **CL 57 R BIS SUR No. 73B-73** (actual), ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar, Bogotá D.C. Así mismo, acompaña la presente solicitud la copia de los planos urbanísticos y arquitectónicos aprobados por la curaduría urbana y la copia del informe de supervisión técnica realizada por el ingeniero **Jesus Alberto Luengas Bernal**.

Sin otro particular y en espera de una pronta y favorable respuesta en atención a que nos encontramos a portas de iniciar la entrega de las unidades habitacionales a los nuevos copropietarios, me despido.

Cordialmente,



JULIO ALBERTO RÍOS PEÑA
C.C. 79.505.748 de Bogotá
Arquitecto Responsable
TORRES DEL PORTAL

Anexo: 28 Folios
21 Págs

TEL. 4674937 / CALLE 59 A BIS No. 5 – 53 OF. 104 / BOGOTÁ COLOMBIA
PROMOTORA TORRES DEL PORTAL SAS NIT: 901.005.556-4 – gerencia@torresdelportal.com.co



Bogotá D.C. Julio 29 de 2024

Señores
Inspección Distrital de Policía 19C
Alcaldía Local de Ciudad Bolívar
Atn: Inspector Distrital de Policía 19C
Bogotá

1/8/24, 13:59 Sticker web
Alcaldía Local de Ciudad Bolívar
R No. 2024-691-010359-
2
2024-06-01 13:57 - Folios: 1 Anexos: 25+
Destino: Area de Gestión Policial
Remite: PROMOTORA TORRES DEL
PORTAL

<https://cdi.gobiernobogota.gov.co/cdi/...> 1/2

Asunto: Permiso de Ocupación Torre 5 Proyecto Torres del Portal SAS

Respetados Señores:

Dada la terminación de construcción de la Torre 5 (Fase 2) del proyecto denominado Torres del Portal, el suscrito arquitecto **JULIO ALBERTO RIOS PEÑA**, identificado con la cédula de ciudadanía 79.505.748 de Bogotá, en calidad de representante legal de **PROMOTORA TORRES DEL PORTAL SAS.**, identificada con NIT. No. 901.005.556-4, fideicomitente desarrollador del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO TORRES DEL PORTAL PARQUEO**, identificado con NIT. 830.053.812-2 administrado por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, formalmente presento a su Despacho la Solicitud de Autorización de Permiso de Ocupación para la Fase 2 del proyecto Urbanístico Torres del Portal, ubicado en la Calle 57R Bis Sur No. 73B-73 Barrio la Estancia.

Anexamos a la presente: 25 folios y 19 planos:

1. Resolución No. 11001-5-21-0748 del 16 de Julio de 2021
2. Planos Arquitectónicos aprobados por la Curaduría Urbana:
 - a. A101 Implantación general
 - b. A102 Planta primer nivel Interior 5
 - c. A103 Planta segundo nivel Interior 5
 - d. A104 Planta tipo nivel 3 hasta nivel 18 Interior 5
 - e. A105 Fachada transversal 73B y Calle 57R Bis Sur
 - f. A105-B Fachada contra vecino
 - g. A106 Corte A-A Corte B-B- Longitudinal y transversal
 - h. A107 Corte C-C
 - i. A108 Planta de cubierta general
 - j. A109 Planta de cubierta Torre 5
 - k. A110 Unidades estructurales
 - l. A111 Planta de cubierta
 - m. A112 Zonas verdes y zonas duras
 - n. A113-A Tipos de apartamentos
 - o. A113-B Tipos de apartamentos
 - p. A114 Detalle Apto. Mov. Reducida
 - q. A115 Ubicación de viviendas VIP
 - r. C-1 Cuadros generales
 - s. Plano topográfico CUSCB95/4-01

Agradecemos su amable atención a la presente y quedamos atentos a sus indicaciones sobre el particular.

Atentamente,


JULIO ALBERTO RIOS PEÑA
Representante Legal

Avenida el Dorado No. 68C-61 Oficina 702 / BOGOTA COLOMBIA
PROMOTORA TORRES DEL PORTAL SAS NIT: 901.005.556-4 – gerencia@torresdelportal.com.co

Anexo 6 – Licencia de Construcción y revalidación de licencia vigente



ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5-21-0748 DE 16 JUL 2021

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado 'TORRES DEL PORTAL', ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 1 de 50

EL CURADOR URBANO N.º 5 DE BOGOTÁ, D.C.
ING. MARIANO PINILLA POVEDA

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2016 y con sus modificaciones y:

CONSIDERANDO

1. Que mediante la radicación N.º 11001-5-20-0933 del día 30 de octubre de 2020, el señor Julio Alberto Ríos Peña, identificado con cédula de ciudadanía N.º 79 505 748 de Bogotá, D.C., actuando en representación legal de la sociedad PROMOTORA TORRES DEL PORTAL S.A.S, identificada con el NIT N.º 901 005 556-4, fideicomitente desarrollador dentro del Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO TORRES DEL PORTAL PARQUEO, administrado por la Sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., identificada con el NIT N.º 860531315-3, propietaria del predio identificado con nomenclatura urbana CL 57 R BIS S 73 B 73 (actual), y folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631, solicitó ante este Despacho, la aprobación de la Modificación del Proyecto Urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL" y simultáneamente la Modificación de la Licencia de construcción vigente aprobados mediante a Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019.

Edificio Paria 100 Av Calle 100 No. 21-45 (Tiv. 22 No. 99-82/28) Local: 01 Oficina 202 / PBX: 5554777
Info@curaduria5.com www.curaduria5.com Bogotá D.C. - Colombia



RESOLUCIÓN N.º

11001-5-21-0748

ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

DE 16 JUL 2021

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado 'TORRES DEL PORTAL', ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 2 de 50

2. Que la modificación de la licencia de urbanismo consiste en la reubicación del polígono de la obligación VIP, y la modificación en la licencia de construcción consiste en eliminar el bloque denominado "salón Comunal" y la adición de la Torre 5, de 18 pisos de altura con ciento setenta y ocho (178) unidades de vivienda. En las torres 1, 2, 3 y torre 4 se habilita la cubierta como terraza y se reubican los parqueaderos del proyecto.
3. Que de conformidad con la zonificación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el predio antes indicado se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ 69) ISMAEL PERDOMO, en el Sector Normativo 9, **Área de Actividad Urbana Integral, Zona Industrial y de Servicios, Tratamiento de Desarrollo.**
4. Que de acuerdo con el plano N.º 3 que forma parte del Decreto 190 de 2003, artículo 141, denominado **AMENAZA POR REMOCIÓN**, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza por **REMOCIÓN EN MASA BAJA** para **El Proyecto Urbanístico denominado Torres del Portal.**
5. Que de acuerdo con el plano N.º 4 que forma parte del Decreto 190 de 2004, artículo 141, el cual cuenta con actualización adoptada por medio de la Resolución N.º 0858 del 26 de julio de 2013, modificada por la Resolución N.º 1972 del 24 noviembre 2017, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, denominado **AMENAZA POR INUNDACIÓN**, el predio en referencia **NO** se encuentra en zona de amenaza por **INUNDACIÓN**, por lo que de acuerdo con lo establecido en el artículo 141 del mencionado Decreto, no se requiere concepto del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER), para



CURADURÍA URBANA 5
BOGOTÁ, D.C.

RESOLUCIÓN N.º

11001-5-21-0748

DE

ING. MARIANO PINILLA POVEDA

CURADOR URBANO

16 JUL 2021

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado 'TORRES DEL PORTAL', ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 3 de 50

la aprobación del proyecto urbanístico denominado **"TORRES DEL PORTAL"**.

6. Que de acuerdo al Decreto Distrital 523 de 2010 el predio se encuentra en zona de respuesta sísmica transición aluvial 100/ aluvial 50.
7. Que el predio objeto de solicitud cuenta con Plano Topográfico N.º 2019754307002418025001, incorporado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante oficio N.º 2019EE42382 y mantiene por sí mismo y junto con los predios colindantes un área neta inferior a 10 hectáreas netas, por lo cual no requiere formular Plan Parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación.
8. Que el plano del Proyecto Urbanístico denominado **"TORRES DEL PORTAL"**, cumple con las líneas de demarcación indicadas en el plano topográfico mencionado.
9. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Decreto Nacional 075 de 2013, los predios que están regulados por el tratamiento de desarrollo que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana en zonas o áreas de actividad cuyos usos sean distintos a los industriales, dotacionales o institucionales y que se urbanicen aplicando la figura del plan parcial o directamente mediante la aprobación de la correspondiente licencia de urbanización, deberán destinar para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social Prioritario (V.I.P.) como mínimo el 20% del área útil del proyecto.
10. Que los interesados presentan el proyecto y se acogen a los beneficios señalados en el



RESOLUCIÓN N.º 11001-5-20-0933

ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

DE 16 JUL 2011

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado 'TORRES DEL PORTAL', ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 4 de 50

Decreto Distrital 553 de 2016 "Por medio del cual se reglamenta el artículo 105 del Acuerdo Distrital 645 de 2016, "Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2015 - 2020 "Bogotá Mejor Para Todos" y se adoptan otras disposiciones".

11. Que para efectos de la disponibilidad de servicios a que se refiere el literal c), numeral 1 del artículo 2 de la Resolución 462 de 2017, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, los interesados ya habían presentado en la solicitud de licencia inicial, aprobada mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019, copia de los siguientes oficios:
 - EAAB: 3431003-2018-1216 de 19 de octubre de 2018.
 - CODENSA: 00172307 de 23 de noviembre de 2017.
 - VANTI: NEDS-7777-2019 de 12 de febrero de 2019.
12. Que de conformidad con el Mapa N.º 28 Índices de Desarrollo, que forma parte del Decreto Distrital 190 de 2004, el predio se encuentra en una zona con Rango 3, en la que se permite un Índice Máximo de Construcción de 1.75 por estar ubicado en un área en proceso de consolidación.
13. Que según el plano topográfico en el predio existen zonas de reserva vial, las cuales fueron contabilizadas en el proyecto como parte del área neta urbanizable, de conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 23 del Decreto Distrital 327 de 2004, dejándolas libres para su futura adquisición por parte de las entidades distritales competentes.



Radicación N.º: 11001-5-20-0933

RESOLUCIÓN N.º 11001-5-21-0748 DE

ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

16 JUL 2021

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 5 de 50

14. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para el Proyecto Urbanístico en referencia, este despacho comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante los oficios del 08 de enero de 2021 CVE-21500016, CVE-21500017, CVE-21500018, CVE-21500019, CVE-21500020, CVE-21500021, CVE-21500022, CVE-21500023, CVE-21500024, CVE-21500025 y CVE-21500026, y posteriormente teniendo en cuenta que no fue posible la citación del vecino colindante ubicado en la TV 73I 57X 02 SUR, se insertó un aviso en la publicación del día jueves 21 de enero de 2021, del periódico EL NUEVO SIGLO.
15. Que dando cumplimiento a lo establecido en el párrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia N.º 11001-5-20-0933, correspondiente a la Modificación del Proyecto Urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", los interesados instalaron una valla en el predio en un lugar visible desde la vía pública y allegaron constancia fotográfica de la fijación de la misma.
16. Que en respuesta a la solicitud presentada por este despacho para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la secretaria Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número CU5CB95/4-01.
17. Que para el cumplimiento de la obligación del Anexo 2, Cuadros de Uso, del Decreto Distrital 327 de 2004, el predio objeto de solicitud que fue aprobado inicialmente, mediante



RESOLUCIÓN N.º

11001-5-21-0748 DE

16 JUL 2021

ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado 'TORRES DEL PORTAL', ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 6 de 50

la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019, contó con oficios N.º 2019EE151111 y 2019EE211339, emitidos por la secretaria Distrital de Ambiente, para la compatibilidad del uso de vivienda.

18. Que la presente solicitud de modificación del Proyecto Urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, así como el Decreto Distrital 327 de 2004 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 con sus modificaciones.
19. Que el Proyecto Urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 1076 de 2015 o sus modificaciones.
20. Que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012 y como quiera que, a la fecha, no aparece inscripción de participación en plusvalía en el folio de matrícula inmobiliaria del predio antes indicado, no es exigible el pago de la participación en plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.
21. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la modificación del Proyecto Urbanístico denominado "TORRES DEL



RESOLUCIÓN N.º 11001-5-21-0748 DE

ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

16 JUL 2021

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado 'TORRES DEL PORTAL', ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 7 de 50

PORTAL", cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004, correspondientes al desarrollo por urbanización, para el predio denominado **'TORRES DEL PORTAL'** por lo tanto, es aceptado por este Despacho.

22. Que este proyecto se estudió bajo la vigencia de las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10.

En virtud de lo anterior, el suscrito Curador Urbano N.º 5 de Bogotá, D.C., Ing. MARIANO PINILLA POVEDA,

RESUELVE

CAPÍTULO I.

DEL PROYECTO Y DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 1: Aprobar la modificación del Proyecto denominado **URBANIZACIÓN "TORRES DEL PORTAL"**, para el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 50S-40201631, con CHIP AAA0017XBHY, ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73 (actual), localizado en la localidad de Ciudad Bolívar, Bogotá, D.C., de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante la presente Resolución en el artículo siguiente.



RESOLUCIÓN N.º 11001-5-21-0748 DE 16 JUL 2021

ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado 'TORRES DEL PORTAL', ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 8 de 50

ARTÍCULO 2: ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO

Adoptar el plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN "TORRES DEL PORTAL"**, distinguido con el número **CU5CB95/4-01**, en un original, el cual reposará en este Despacho y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad, en la planchas N.º 39, a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, cuyos segundos originales reposan en el archivo de dicha entidad.

PARÁGRAFO. Incluir en el plano urbanístico N.º **CU5CB95/4-01** la siguiente nota: "Este plano sustituye y reemplaza totalmente el plano N.º **CU5-CB95/4-00**, adoptado mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019".

ARTÍCULO 3: LICENCIAS QUE SE CONCEDEN

Conceder a la sociedad **PROMOTORA TORRES DEL PORTAL S.A.S.**, identificada con el NIT N.º 901 005 556-4, fideicomitente desarrollador dentro del Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO TORRES DEL PORTAL PARQUEO**, administrado por la Sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con el NIT N.º 860531315-3, actual propietaria del predio ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73 (actual), identificado con la matrícula inmobiliaria 50S-40201631 con CHIP AAA0017XBHY, la aprobación de la modificación del proyecto urbanístico y la modificación licencia de construcción vigentes, para la urbanización denominada



CURADURÍA URBANA S.
SOGUA S.E.

RESOLUCIÓN N.º 11001-5-21-0748

ING. MARIANO PINILLA POVEDA

CURADOR URBANO

DE 16 JUL 2021

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado 'TORRES DEL PORTAL', ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 9 de 50

"TORRES DEL PORTAL". La presente modificación de licencia de urbanización y construcción vigentes, se expide de acuerdo con los planos que contienen el Proyecto Urbanístico y arquitectónico y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante este despacho bajo la referencia N.º 11001-5-20-0933 del 30 de octubre de 2020.

ARTÍCULO 4: TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN VIGENTE

El término de la vigencia de la presente modificación de licencia de urbanización y licencia de construcción vigentes no prorroga los términos de vigencia de la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019, ejecutoriada el 23 de septiembre de 2019.

ARTÍCULO 5: DE LOS RESPONSABLES DE LA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN

• TITULAR DE LA LICENCIA

Establecer como titular de la Modificación de licencia de urbanización y de licencia de construcción vigentes del proyecto urbanístico denominado **"TORRES DEL PORTAL"** a la sociedad PROMOTORA TORRES DEL PORTAL S.A.S, identificada con el NIT N.º 901 005 556-4, fideicomitente desarrollador dentro del Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO TORRES DEL PORTAL PARQUEO, administrado por la Sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., identificada con el NIT N.º



ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5-21-0748 DE 16 JUL 2021

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado 'TORRES DEL PORTAL', ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 10 de 50

860531315-3, propietaria del predio con nomenclatura urbana CL 57 R BIS S 73 B 73 (actual)

• **URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

- Arquitecto JULIO ALBERTO RÍOS PEÑA
- Matrícula profesional N.º A25232006-79505748 CND
- Cédula de ciudadanía N.º 79 505 748 de Bogotá, D.C.

• **ARQUITECTO PROYECTISTA**

- Arquitecto JULIO ALBERTO RÍOS PEÑA
- Matrícula profesional N.º A25232006-79505748 CND
- Cédula de ciudadanía N.º 79 505 748 de Bogotá, D.C.

• **INGENIERO CIVIL DISEÑADOR ESTRUCTURAL**

- Ingeniero CARLOS ALBERTO MAYORGA VELA
- Matrícula Profesional N.º 25202-131425 CND
- Cédula de ciudadanía N.º 80 020 496 de Bogotá, D.C.

• **INGENIERO CIVIL GEOTECNISTA**

- Ingeniero ALFONSO URIBE SARDIÑA
- Matrícula Profesional N.º 25202-20489CND
- Cédula de ciudadanía N.º 79 154 597 de Usaquén



RESOLUCIÓN N.º 11001-5-21-0748

DE

18 JUL 2021

ING. MARIANO PINILLA POVEDA

CURADOR URBANO

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 11 de 50

• **DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES**

- Arquitecto JULIO ALBERTO RÍOS PEÑA
- Matrícula profesional N.º A25232006-79505748 CND
- Cédula de ciudadanía N.º 79 505 748 de Bogotá, D.C.

• **REVISOR INDEPENDIENTE DE DISEÑOS ESTRUCTURALES**

- Ingeniero CARLOS ANDRES REYES FONSECA
- Matrícula Profesional N.º 25202-088970CND
- Cédula de ciudadanía N.º 79 791 881 Bogotá, D.C.

ARTÍCULO 6: La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al Proyecto Urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL" deberá hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4 de la presente Resolución y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios públicos, vías y otros elementos del espacio público expedidas por las entidades competentes.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios públicos y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.



RESOLUCIÓN N.º

ING. MARIANO PINILLA POVEDA

CURADOR URBANO

11001-5.21-0748

DE 16 JUL 2021

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado 'TORRES DEL PORTAL', ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 12 de 50

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

ARTÍCULO 7: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

• Nombre de la Urbanización	"TORRES DEL PORTAL"
• Dirección	CL 57 R BIS S 73 B 73 (actual)
• Folio de Matrícula Inmobiliaria	50S-40201631
• Chip del predio	AAA0017XBHY
• Área Bruta	12.349,90 M2
• Área Neta Urbanizable	12.349,90 M2



CURADURÍA URBANA 5
BOGOTÁ D.C.

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

RESOLUCIÓN N.º 11001-5-21-0748 DE

ING. MARIANO PINILLA POYEDA

CURADOR URBANO

16 JUL 2021

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado 'TORRES DEL PORTAL', ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 13 de 50

2. DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

Terreno que cobija: El Área Neta Urbanizable del Proyecto Urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL".

3. DE LOS CERTIFICADOS DE DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS

los interesados presentaron con la solicitud de licencia inicial aprobada mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019, copia de los siguientes oficios:

- EAAB: 3431003-2018-1216 de 19 de octubre de 2018.
- CODENSA: 00172307 de 23 de noviembre de 2017.
- VANTI: NEDS-7777-2019 de 12 de febrero de 2019.

Además de las consideraciones, condiciones y restricciones contenidas en los oficios citados, se debe cumplir con lo dispuesto en el Decreto Nacional 2981 de 2013, reglamentario de la Ley 142 de 1994, en todos los aspectos relacionados con la prestación de los servicios públicos, en particular con el servicio domiciliario de aseo, Resolución 18039 de 2004 y sus modificaciones, con respecto al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETE), y Resolución 5405 de 2018 en cuanto al Reglamento Técnico Para Redes Internas De Telecomunicaciones (RITEL).

4. ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO PROVISIONAL:

El estrato provisional que se asigna es Dos (2). Una vez se adelante la construcción de los proyectos arquitectónicos, se aplicará por parte de la Unidad Administrativa Especial de



RESOLUCIÓN N.º

11001-5-21-0748 DE

16 JUL 2021

ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado 'TORRES DEL PORTAL', ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 14 de 50

Catastro Distrital la metodología de estratificación urbana de Bogotá, D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

ARTÍCULO 8: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en esta Resolución, se tendrá en cuenta la información contenida en el plano número **CU5CB95/4-01**, que para todos los efectos se adoptan mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 2. El Proyecto Urbanístico "TORRES DEL PORTAL", el cual cuenta con el siguiente cuadro de áreas de cesiones y área útil:

ÁREAS DE CESIÓN GRATUITA AL DISTRITO SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE.

Áreas de cesión para parques y equipamientos comunales públicos Exigida:	3.087,48 M2
• Área cesión para parques	2.099,48 M2
• Área cesión para equipamientos	988,00 M2
• Áreas de cesión vías locales:	914,61 M2
• Vía Local Vehicular V-5 Transversal 73B	847,47 M2
• Vía local vehicular V-7 Calle 57 R BIS SUR:	67,14 M2

El detalle de estas áreas está contenido en el plano número **CU5CB95/4-01**, que se adopta mediante la presente Resolución.



RESOLUCIÓN N.º

11001-5-21-0748

DE

ING. MARIANO PINILLA POVEDA

CURADOR URBANO

16 JUL 2021

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 15 de 50

ARTÍCULO 9: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS

El Proyecto Urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", se regirá por las normas generales y específicas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004, 327 de 2004 y 553 de 2018 y aquellas que los complementen, así:

I. ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN.

1. ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA:

UPZ:	Número 69 "ISMAEL PERDOMO"
Tratamiento:	Desarrollo
Rango:	3
Área de Actividad:	Urbana Integral
Zona:	Industrial

2. ZONIFICACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA E INUNDACIÓN:

- Según plano N.º 3 de Amenaza por Inundación, que hace parte integrante del Decreto Distrital 190 de 2004, el predio **NO** se encuentra en zona de amenaza por inundación.
- Según el plano N.º 4 del Decreto Distrital 190 de 2004, el terreno en el cual se adelantará el Desarrollo Urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", se encuentra en riesgo por remoción masa **BAJA**.



RESOLUCIÓN N.º

11001-5-20-0933

ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

16 JUL 2021

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado 'TORRES DEL PORTAL', ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula Inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 16 de 50

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

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

El proyecto Urbanístico previó una (1) zona de cesión obligatoria para parques, la cual se identifica como cesión total parque con un área de 2.099,48 M2 y una (1) zona de cesión para equipamiento, identificada como cesión total de equipamiento con un área de 988,00M2.

Las áreas de cesión generadas por el proceso de urbanización del Proyecto Urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", se encuentran delimitadas, deslindadas, arbolizadas y apotadas, siguiendo las normas contenidas en la presente Resolución según el plano número CU5CB95/4-01 y una vez ejecutado el proyecto, construida, dotada y entregada al Distrito Capital por el urbanizador responsable, formará parte del Sistema de Espacio Público construido de la ciudad.

2. Normas para el Parque Recreativo de Cesión al Distrito Capital

La responsabilidad del diseño, construcción y dotación será del titular de la licencia y del urbanizador responsable. En cumplimiento de lo anterior, el diseño del área correspondiente a los parques recreativos del Proyecto Urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", deberá ser coordinado de acuerdo con los lineamientos y especificaciones que determine el Departamento de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y Deporte (IDRD), para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 258 del Decreto Distrital 190 de 2004 y deberá ejecutarse de conformidad con las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento citado, artículos 258, 259 y 260, en los cuales se determina entre otras:



CURADURIA URBANA 5
ASOCIADA S.A.S.

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

RESOLUCIÓN N.º 11001-5-21-0746E

ING. MARIANO PINILLA POVEDA

CURADOR URBANO

16 JUL 2021

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 17 de 50

2.1. Índice de Ocupación: El 100% del área total de las zonas verdes recreativas previstas se podrá utilizar para la recreación pasiva adecuada como área verde o área dura arborizada. No obstante, lo anterior, en el proyecto específico de las zonas verdes se podrá plantear la combinación de actividades con los siguientes índices de ocupación: 70% para áreas verdes o plazoletas arborizadas, en las cuales se incluye la zona para juegos de niños y hasta el 30% del área de las zonas verdes se podrá destinar a recreación activa o zona deportiva al aire libre.

2.2. Edificaciones: No se permite ningún tipo de edificación, ni de instalaciones deportivas cubiertas, ni la construcción de servicios complementarios al interior de las zonas verdes.

2.3. Cerramientos: No se permiten cerramientos o controles en estos parques.

2.4. Andenes perimetrales: Deberán ser arborizados y tendrán como mínimo 3.50 metros de ancho, o si el ancho previsto es superior a esta dimensión por efecto del tipo de vía circundante, se mantendrá aquel establecido en la sección vial respectiva.

2.5. Especialización de áreas: Las áreas definidas para el desarrollo de actividades ligadas a la recreación activa deberán separarse convenientemente de las áreas destinadas a la recreación pasiva, e igualmente de las zonas de juegos de niños, de forma tal que no se presente conflicto entre estos usos.

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

Las áreas de cesión pública destinadas a la construcción del equipamiento comunal público, se regularán por las siguientes normas:



RESOLUCIÓN N.º 11001-5-21-0748 DE

16 JUL 2021

ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado 'TORRES DEL PORTAL', ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 18 de 50

3.1. Usos: Los usos que se planteen dentro de las zonas de cesión pública destinada a equipamiento comunal público, dependerán de las áreas de dicha cesión y de los Planes Maestros.

3.2. Índices de Ocupación y construcción: Las edificaciones que se adelanten en las áreas destinadas para equipamiento comunal público deberán cumplir con los siguientes índices:

Índice de ocupación: 0.45

Índice de construcción: 0.60

3.3. Normas de volumetría: La construcción de las edificaciones deberá dar cumplimiento a lo establecido por el Decreto Distrital 327 de 2004 y las demás normas complementarias en materia de alturas, antejardines, aislamientos, sótanos, semisótanos, rampas, escaleras y voladizos y demás estándares arquitectónicos. Sobre áreas de cesión para parques y equipamientos no se permiten voladizos.

En cuanto a condiciones de habitabilidad, deberá darse cumplimiento a lo establecido por el artículo 389 del Decreto Distrital 190 de 2004.

III. SISTEMA VIAL

Las vías de la Malla Vial Local que hacen parte del Proyecto Urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", distinguido con el plano CU5CB95/4-01 y, que se aprueba y adopta mediante la presente Resolución, de conformidad con lo establecido en el Oficio 2019EE42382, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.



CURADURÍA URBANA 5
BOGOTÁ S.C.

RESOLUCIÓN N.º

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

11001-5.21-0748

ING. MARIANO PINILLA POVEDA

CURADOR URBANO

DE

16 JUL 2021

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 19 de 50

IV. NORMAS URBANÍSTICAS

De acuerdo al planteamiento urbanístico propuesto y al proyecto arquitectónico presentado denominado "TORRES DEL PORTAL", distinguido con el plano **CU5CB95/4-01**, que se adopta con la presente resolución, se determinan las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 327 de 2004.

1. USOS

• Vivienda multifamiliar:

Se permite como uso único o planteado con los usos permitidos para el área urbana integral múltiple.

Se deberá aislar de los desarrollos urbanísticos con uso industrial de acuerdo con condiciones ambientales de la Secretaría Distrital de Ambiente, la cual emitió los oficios N.º 2019EE15111 y 2019EE211339 para el cumplimiento de esta obligación.

• Comercio Vecinal A:

Localización: Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13mts.

Funcionamiento: en locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500m2 de construcción.



RESOLUCIÓN N.º

11001-5.21-0748

ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

DE 16 JUL 2021

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 20 de 50

2. ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 26 del Decreto 327 de 2004, los índices aplicables son los mencionados a continuación:

Ítem	Área Neta Urbanizable	Índice	M2
Índice máximo de ocupación (I.O.) sobre Área Neta Urbanizable	12.349,90 M2	0,28	3.457,97 M2
Índice máximo de Construcción (I.C.) sobre Área Neta Urbanizable		1	12.349,90 M2

El proyecto se acoge a lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 5 del Decreto 553 de 2018, en el cual se indica las áreas que se exoneran para el cálculo del índice de Construcción propuesto.

3. PROVISIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP).

El proyecto se acoge a lo señalado en el parágrafo 3, artículo 5 del decreto 553 de 2018 en cuanto a los beneficios para la construcción de vivienda VIS y VIP, el cual señala:



CURADURÍA URBANA 5
BOGOTÁ S.C.

RESOLUCIÓN N.º

11001-5.21-0748

DE

16 JUL 2021

ING. MARIANO PINILLA POVEDA

CURADOR URBANO

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado 'TORRES DEL PORTAL', ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 21 de 50

"Artículo 5°. - Régimen de incentivos para promover la construcción de VIP en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo.

Parágrafo 3. En los proyectos que cumplan con alguna de las opciones establecidas en este artículo y además prevean la destinación de suelo y la construcción de una cantidad mayor al 30% y hasta el 100% del potencial constructivo del proyecto en Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), se descontará del índice de construcción del ámbito general del proyecto urbanístico general el porcentaje correspondiente a los metros cuadrados construidos de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) según la opción escogida y el setenta por ciento (70%) del índice de construcción destinado para el desarrollo de la vivienda de Interés Social (VIS)"

4. ÁREA MÍNIMA DE VIVIENDA

El área mínima de vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m2.

5. OTRAS NORMAS VOLUMÉTRICAS

5.1. ALTURA PERMITIDA:

Para las edificaciones que se desarrollen en el área útil que conforma el desarrollo urbanístico, la altura será la resultante de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción y de las dimensiones de los aislamientos contemplados en la presente Resolución.



RESOLUCIÓN N.º

11001-5.21-0748

DE 16 JUL 2021

ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado 'TORRES DEL PORTAL', ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 22 de 50

Manejo de alturas

- Altura libre entre placas de piso: Mínimo 2,20 metros.
- La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3,80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada tres (3,00) metros o fracción superior a 1,50 metros.
- Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda y/o comercio se contabiliza como piso.
- El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y a equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable.

5.2. SÓTANOS, SEMISÓTANO, RAMPAS Y ESCALERAS

Se permiten sótanos y semisótano en las siguientes condiciones:

Manejo de sótanos:

- Los sótanos no podrán sobresalir más de 0,25 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno.
- Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3,00 metros respecto de la línea de demarcación del predio.



CURADURÍA URBANA 5
BOGOTÁ D.C.

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

RESOLUCIÓN N.º 11001-5-21-0748 DE

ING. MARIANO PINILLA POVEDA

CURADOR URBANO

16 JUL 2021

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 23 de 50

Manejo de semisótano:

- Los semisótanos se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.
- El semisótano no podrá sobresalir más de 1,50 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno. Cuando esta dimensión supere 1,50 metros, se considera como piso completo.

Usos permitidos en sótanos y semisótano:

Serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación; en semisótanos se permitirá con fachada directa al exterior, la localización de equipamientos comunales y patios de ropas.

Manejo de rampas y escaleras:

- En proyectos con antejardín: No se permiten en el área del antejardín exigido.
- Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso a personas con limitaciones físicas no quedan comprendidas por lo dispuesto en este literal.

5.3. AISLAMIENTOS

Entre edificaciones y contra predios vecinos se definen con base en la altura y uso propuestos, de acuerdo con la siguiente tabla:



RESOLUCIÓN N.º 11001-5-20-0933 DE 16 JUL 2021

ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado 'TORRES DEL PORTAL', ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 24 de 50

USOS	NÚMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MINIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (EN METROS)	CONTRA PREDIOS VECINOS (EN METROS)
Vivienda multifamiliar VIS o VIP, comercio vecinal.	1 a 3	5,00	3,00
	4 a 5	7,00	4,00
	6 a 7	9,00	5,00
	8 a 17	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total
	18 o mas		

Para la aplicación de la tabla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres (3) metros, se asumen tres (3) metros de altura por cada piso.
- Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.
- Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel de terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando este se plantee, a excepción de



RESOLUCIÓN N.º 11001-5-21-0748 DE

ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

16 JUL 2021

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado 'TORRES DEL PORTAL', ubicado en la CL. 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 25 de 50

los casos en que presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes. En estos casos podrán plantearse adosamientos de construcciones,

- Los aislamientos contra vecinos se aplicarán a partir del nivel de terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando este se plantee.
- Para edificaciones que contemplen aislamientos contra predios vecinos superiores a 4.00 metros, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, bultones, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0,50 metros siempre y cuando éstos no superen el 25% del plano de la fachada correspondiente.

5.4. VOLADIZOS

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre los antejardines de las vías vehiculares del proyecto, con dimensión máxima de ochenta centímetros (=80 mts.) sobre vías mayores a 10 y hasta 15 metros, y de un metro (1 Mt) sobre vías mayores a 15 y hasta 22 metros.

Sobre áreas de cesión para parques y equipamientos no se permiten voladizos.

5.5. PATIOS

Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios; cuando esta ventilación no sea posible en baños y cocinas, deberá plantearse ductos y cumplirse con lo establecido en los títulos B y D del Código de la



RESOLUCIÓN N.º

11001-5.21-0748

ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

DE

16 JUL 2021

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 26 de 50

construcción de Bogotá, D.C. Acuerdo Distrital 20 de 1995 o las normas que los sustituyan, modifiquen o complementen.

El lado mínimo de los patios requeridos para iluminación y ventilación será equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación, en ningún caso inferior a 3.00 metros. Deben plantearse desde el nivel de terreno.

5.6. ANTEJARDINES Y RETROCESOS

5.6.1. ANTEJARDINES

Se exigen sobre las vías locales vehiculares, a nivel del terreno, de acuerdo con la altura propuesta, con las siguientes dimensiones mínimas, en metros:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MÍNIMO (m)
Vivienda multifamiliar VIS o VIP, comercio de escala vecinal.	De 1 a 3	3,00
	De 4 a 5	4,00
	De 6 a 7	5,00
	De 8 a 17	7,00
	De 18 o más	10,00



RESOLUCIÓN N.º 11001-5-21-0748 DE

ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

16 JUL 2021

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado 'TORRES DEL PORTAL', ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 27 de 50

Los antejardines se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004, y las siguientes condiciones:

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
- Cuando el proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas, excepto en proyectos que prevean plataforma continua, en cuyo caso el antejardín se determinará en función de la altura de la plataforma, no obstante, las edificaciones que emerjan de la plataforma deberán retrocederse en una dimensión equivalente al antejardín para cada una de ellas.
- El antejardín deberá ser empedrado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

5.6.2. RETROCESOS

Quando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública destinadas parques o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, tres (3,00) metros de ancho.

Quando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener dos (2,00) metros de ancho.



RESOLUCIÓN N.º 11001-5-21-0748

ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

DE 16 JUL 2021

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado 'TORRES DEL PORTAL', ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 28 de 50

5.7. CERRAMIENTOS

Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones:

- Sin perjuicio de lo que se establezca en los planes maestros, planes parciales y planes de implantación, no se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso comercial y de servicios.
- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.

Otros Cerramientos:

- En área de aislamientos laterales o posteriores ubicados en el primer piso: como muro macizo con altura máxima de 2,50 metros sobre el nivel natural del terreno o de la placa superior del semisótano.
- En área de aislamiento en pisos superiores contra aislamientos laterales, posteriores y patios: 1,20 metros de altura con 90% de transparencia sobre un elemento de protección o antepecho de hasta 0,60 metros de altura, a partir de la placa del nivel en el que se ubica.
- En áreas contra antejardines de predios colindantes ubicados en el primer piso: las mismas condiciones previstas para los cerramientos de antejardines.
- En áreas sobre vacíos contra antejardines, vías o parques, ubicadas en pisos superiores frente a espacio público: 1,20 metros de altura con 90% de transparencia sobre un



CURADURÍA URBANA 5
SOCIOS C.S.

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5-21-0748 DE 16 JUL 2021

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado 'TORRES DEL PORTAL', ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 29 de 50

elemento de protección o antepecho de hasta 0,60 metros de altura o, un elemento de protección o antepecho de 1,00 metro de altura.

5.7.1. CERRAMIENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL

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:

- a. Para cerrar predios sin urbanizar;
- b. Para cerrar áreas de reserva y/o afectación vial
- c. Con la licencia de urbanización concedida mediante la presente Resolución, se entienden autorizados los cerramientos temporales.

6. ESTACIONAMIENTOS

Según el mapa N.º 29 denominado "Zonas Normativas por Demanda de Estacionamiento" del Plan de Ordenamiento Territorial, al Proyecto Urbanístico General denominado "URBANIZACIÓN TORRES DEL PORTAL", le corresponde la zona D, la cual requiere según los usos, la siguiente cuota:

- **Vivienda multifamiliar (VIP-VIS):**

Privados: Una (1) estacionamiento por cada ocho (8) unidades de vivienda.

Visitantes: Un (1) estacionamiento por cada diez y ocho (18) unidades de vivienda.



RESOLUCIÓN N.º 11001-5-21-0748

ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

DE 16 JUL 2021

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado 'TORRES DEL PORTAL', ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 30 de 50

• **Comercio Vecinal A:**

Privados: Un (1) estacionamiento por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados construidos en el uso.

Visitantes: Un (1) estacionamiento por cada sesenta (60) metros cuadrados construidos en el uso.

El área se contabiliza después de descontar los primeros 60M2 del uso.

7. EQUIPAMIENTO COMUNAL:

El equipamiento comunal privado está conformado por áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios.

Todo proyecto de vivienda de cinco (5) o más unidades, de comercio, servicios, industrial o dotacional con más de 800 M2, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado.

7.1. Para el uso de vivienda de interés social

Para las primeras 150 viviendas por hectárea neta urbanizable: 6 M2 por cada unidad de vivienda

Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 8,5 M2 por cada unidad de vivienda.

7.2. Para usos diferentes de vivienda



CURADURÍA URBANA 5
BOGOTÁ S.C.

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

RESOLUCIÓN N.º 11001-5-21-0748 DE 16 JUL 2021

ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

"Por la cual se prueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado 'TORRES DEL PORTAL', ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 31 de 50

Se exige en una proporción mínima de 10 M2 por cada 120 M2 de construcción.

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de esta adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

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 los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

Un máximo de 5% del área útil del proyecto no se contabilizará dentro del índice de ocupación, cuando este se utilice para equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en dos (2) pisos.

7.3. Destinación y localización del equipamiento comunal privado

DESTINACIÓN	PORCENTAJE MÍNIMO
1. Zonas verdes recreativas	40%
2. Servicios comunales	15%



RESOLUCIÓN N.º

11001-5-21-0748

DE

16 JUL 2021

ING. MARIANO PINILLA POVEDA

CURADOR URBANO

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 32 de 50

3. Estacionamientos adicionales para visitantes e incremento de los porcentajes señalados anteriormente.	El porcentaje restante se podrá destinar a estos usos.
--	--

El equipamiento comunal privado debe ubicarse contiguo a otras áreas comunes y contar con acceso directo desde éstas. Del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes recreativas, el 50%, como mínimo, debe localizarse a nivel de terreno o primer piso.

8. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES:

De conformidad con lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 327 de 2004, se permite la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo en las áreas de cesión pública para parque correspondiente a la etapa de construcción, las cuales deben ser retiradas una vez finalizadas las obras de urbanismo para ser entregadas al Distrito Capital, libres de construcciones, salvo las concernientes a las dotaciones exigidas para las respectivas áreas.

9. NORMAS DE ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO, Y A LOS EDIFICIOS, DE LAS PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

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 con movilidad reducida de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 con sus decretos reglamentarios, los Decretos



RESOLUCIÓN N.º 11001-5-20-0933

ING. MARIANO PINILLA POVEDA

CURADOR URBANO

16 JUL 2021

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula Inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 33 de 50

Nacionales 1660 de 2003 y 1077 de 2015 y aquellas disposiciones que los complementen o modifiquen.

Los espacios públicos, contemplados en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente resolución se sujetarán en lo pertinente, a las disposiciones previstas en la cartilla de andenes (Decreto Distrital 308 de 2018).

10. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES

De acuerdo a lo establecido en los Decreto Distrital 308 de 2018, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización, se sujetarán a las siguientes reglas:

- Deberán ser contruidos según la "CARTILLA DEL 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 discapacitados, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aun en condiciones de humedad de la superficie) resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos contruidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.



RESOLUCIÓN N.º

11001-5-21-0748

DE

16 JUL 2021

ING. MARIANO PINILLA POVEDA

CURADOR URBANO

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 34 de 50

- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarillas, rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de proyección, 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.

11. OTRAS NORMAS

El diseño y construcción de la(s) edificación(es) son de entera responsabilidad del constructor, por lo tanto, los proyectos arquitectónicos que se diseñan al interior del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN "TORRES DEL PORTAL"**, deben dar cumplimiento además a las siguientes normas:

- **Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas, de orden distrital y nacionales vigentes que las regulen. Decreto Nacional 1077 de 2015 y la Ley 361 de 1997 y aquellas que los complementen o modifiquen.
- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997 y Decretos 926 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012.
- **Microzonificación sísmica:** ALUVIAL 100/50 Decreto 523 de 2010.



RESOLUCIÓN N.º 11001-5-21-0748 DE

ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

16 JUL 2021

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado 'TORRES DEL PORTAL', ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula Inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 35 de 50

- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo de la ciudad, según lo dispuesto en el Decreto 2981 de 2013.
- **Código de la construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995:** En lo que no le sea contrario a las normas vigentes.
- **Servicio, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como lo de los otros servicios públicos de Acueducto Y Alcantarillado, Energía, teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por tanto, deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios.
- **Manejo y disposiciones de escombros y desechos de construcción:** Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía Del Distrito Capital), Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Policía) y la Resolución 472 de 2017 y demás normas referidas a deberes y comportamientos para convivencia ciudadana.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de infraestructura de servicios Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá, D.C.** Resolución IDU 113583 de 2014 del IDU.



RESOLUCIÓN N.º

11001-5-21-0748

DE

16 JUL 2021

ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado 'TORRES DEL PORTAL', ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 36 de 50

- **Escrituración y entrega de áreas de cesión al Distrito:** Decreto Distrital 845 de 2019.
- **Promoción y comercialización del proyecto:** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes de vivienda, y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones para el anuncio y comercialización de proyecto inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.
- **Redes de instalaciones eléctricas y redes internas de telecomunicaciones:** Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), y Resolución 5405 de 2018 en cuanto al Reglamento Técnico Para Redes Internas De Telecomunicaciones (RITEL).

12. REMISIÓN A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS.

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente resolución y para regular los aspectos no contemplados 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.

Estacionamientos y condiciones de diseño: Decreto Distrital 1108 de 2000.



RESOLUCIÓN N.º 11001-5-21-0748 DE

ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

16 JUL 2021

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado 'TORRES DEL PORTAL', ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 37 de 50

Normas aplicables al espacio público: Decretos Distritales 190 de 2004, 603 de 2007 y 308 de 2018.

Entrega de zonas de cesión al Distrito Capital: Decretos Distritales 190 de 2004 y 845 de 2019.

- a) Mantener en la obra, la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- b) Diseñar y ejecutar las obras, aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida y soluciones de evacuación en caso de emergencia.
- c) Gestionar ante la entidad correspondiente la viabilidad de la recolección y disposición final de residuos sólidos.
- d) Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
- e) Se obliga al constructor a cumplir con los requisitos definidos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (norma que sirve de base para el estudio del proyecto y expedición de la respectiva licencia).

Según el literal A, 1,3,6,5 DE NSR-10 el urbanizador o contratista es responsable *"que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado"*.



ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5.21-0748 DE 16 JUL 2021

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", ubicado en la CL. 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 38 de 50

CAPÍTULO II DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 10: DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Otorgar Modificación de Licencia de Construcción (vigente), aprobado en el presente acto administrativo en el cual se elimina el bloque denominado "salón Comunal" y se adiciona la Torre 5, de conformidad con los dieciocho (18) planos arquitectónicos presentados el Proyecto denominado "TORRES DEL PORTAL", los cuales tienen las siguientes características.

1. Uso	VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS:	702 Unidades
	VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIP:	52 Unidades
	COMERCIO VECINAL A:	2 Unidades

2. Estacionamientos:

PRIVADOS:	93 cupos
PÚBLICOS:	44 cupos
BICICLETEROS:	57 cupos

3. Volumetría:

NÚMERO DE PISOS:	Torre 1, 2, 3, 4 y 5	18 pisos – 43.20 m
	Salón Comunal:	2 pisos – 4.80 m
	Portería, comercio, basuras:	1 piso – 3.00m
	Subestación:	1 piso – 2.40m



RESOLUCIÓN N.º 11001-5-20-0933

ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

16 JUL 2021

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 39 de 50

Número de edificios: 8

Etapas de construcción: 1

4. Índices:

Según lo aprobado en los planos arquitectónicos, el cálculo para el índice de construcción quedara así, por haberse acogido al Decreto Distrital 553 de 2018.

INDICES				
	MAX PERMITIDO		INDICES PROPUESTOS	
	%	M2	%	M2
INDICE DE OCUPACION	0.28	3457.97	0.28	3457.97
INDICE DE CONTRUCCION	1.00	12349.90	1.00	12349.90

5. Antejardín:

3.07 m – 10.00 m por la vía local: Transversal 73 B

3.00 m - 11.68 m por la vía local: Calle 57 R Bis Sur

6. Cerramiento de Antejardín:

Se aprueba un cerramiento con las siguientes características: Altura: 1.80 m (0.40 m zócalo – 1.20 m reja)

7. Aislamientos:

Contra predios vecinos: 14.40 m – 15.55 m

8. Áreas del proyecto



ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 1001-5-21-0748 DE 16 JUL 2021

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 40 de 50

Área del lote (UTIL)	8 347,82 M2
Primer piso:	3 514,27 M2
Pisos restantes:	44 462,66 M2
Total, construido:	47.976,93 M2
Área Libre en primer piso:	4.833,55 M2

9. Equipamiento comunal:

DESTINACIÓN	%	MTS
Zonas recreativas	100.64	5999.99
Servicios Comunes	15.03	895.85

10. Estructura:

TIPO DE CIMENTACIÓN: PILOTES – DADOS
TIPO DE ESTRUCTURA: MUROS DE CONCRETO (DMO)
GRADO DE DESEMPEÑO ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: BAJO
METODO DE DISEÑO: DE LA RESISTENCIA ULTIMA
ANALISIS SISMICO: MODAL – DINAMICO ELÁSTICO

CAPÍTULO III OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL URBANIZADOR Y DEL TITULAR



RESOLUCIÓN N.º 11001-5-20-0933

ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

16 JUL 2021

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado 'TORRES DEL PORTAL', ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 41 de 50

ARTÍCULO 11. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR

Son obligaciones del urbanizador, o del titular de la licencia de urbanización respectiva, entre otras, las siguientes:

- f) Efectuar las cesiones obligatorias para parques, equipamiento comunal, vías locales y controles ambientales de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital, el presente acto administrativo y demás normas sobre la materia.
- g) Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, en los artículos 275 y 476 numeral 10 del Decreto Distrital 190 de 2004, así como el Decreto Distrital 845 de 2019.
- h) 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, de conformidad con lo establecido en el Artículo 258 del Decreto 190 de 2004.
- i) Ceder el suelo y construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos correspondientes.
- j) Ceder el suelo y construir las vías locales de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo



RESOLUCIÓN N.º

11001-5.21-0748

ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

DE 16 JUL 2021

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado 'TORRES DEL PORTAL', ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 42 de 50

Urbano - IDU y las normas del Decreto Distrital 308 de 2018, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.

- k) Ejecutar las obras garantizando la salubridad y seguridad de las personas así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- l) Mantener en la obra, la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- m) Diseñar y ejecutar las obras, aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida y soluciones de evacuación en caso de emergencia.
- n) Gestionar ante la entidad correspondiente la viabilidad de la recolección y disposición final de residuos sólidos.
- c) Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
- p) Se obliga al constructor a cumplir con los requisitos definidos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (norma que sirve de base para el estudio del proyecto y expedición de la respectiva licencia).
- q) Según el literal A,1,3,6,5 DE NSR-10 el urbanizador o contratista es responsable *"que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado"*.



CURADURÍA URBANA 5
BOGOTÁ D.C.

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

RESOLUCIÓN N.º 11001-5-21-0748 DE

16 JUL 2021

ING. MARIANO PINILLA POVEDA

CURADOR URBANO

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado 'TORRES DEL PORTAL', ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 43 de 50

ARTÍCULO 12. OTRAS OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

- a) Cumplir con los compromisos que se establezcan en los contratos que se perfeccionen con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá
- b) Incorporar las áreas públicas del Proyecto Urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", en la escritura Pública de la urbanización expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 190 de 2004, así como lo señalado en el Decreto Distrital 845 de 2019.
- c) La obligación de entregar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, para la "TORRES DEL PORTAL", correspondiente a Espacio Público para parques, controles ambientales, vías locales, de acuerdo con lo establecido en los cuadros de áreas definidos en el plano CU5CB95/4-01, adoptados por medio de la presente Resolución.
- d) Constituir la Póliza de garantía de estabilidad y buena ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento, de acuerdo a lo establecido en el artículo 21 del Decreto Distrital 845 de 2019.
- e) Constituir la Póliza de garantía la ejecución y entrega de las obras y la dotación en las zonas de cesión, de acuerdo a lo establecido en el Decreto Distrital 845 de 2019.
- f) La presente licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tenga un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo



RESOLUCIÓN N.º

11001-5.21-0748

DE

16 JUL 2021

ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 44 de 50

quiera. Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 1076 de 2017 o la norma que la adicione, modifique o sustituya

- g) Cumplir con las normas de construcción del Espacio Público, en particular las contenidas en el Decreto Distrital 308 de 2018 para el diseño y las construcciones de andenes del Distrito Capital y aquellas que lo modifiquen o complementen, en las vías construidas y por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar.
- h) La presente licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Distrito Capital, para lo cual deberá requerir la correspondiente licencia de intervención del espacio público ante la SDP, o excavación del espacio público ante el IDU, de conformidad con lo que disponga al respecto disposiciones vigentes.
- i) De conformidad con lo estipulado por el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, que trata el tema de identificación de obras. El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de



RESOLUCIÓN N.º

11001-5-21-0748 DE

ING. MARIANO PINILLA POVEDA

CURADOR URBANO

16 JUL 2021

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 45 de 50

cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

- j) La sociedad titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderán por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.
- k) La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en la Ley 1801 de 2016.

ARTÍCULO 13: LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA DEL PROYECTO URBANÍSTICO DENOMINADO "TORRES DEL PORTAL".

El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno es la prevista en los planos oficiales del Proyecto Urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL".

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

- a) El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.
- b) El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que puedan ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la



ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5-21-0748 DE 16 JUL 2021

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 46 de 50

materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin que sean destinados a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.

- c) Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTÍCULO 14: ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREA DE CESIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO DENOMINADO "TORRES DEL PORTAL".

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) 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 la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.
- b) 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.



RESOLUCIÓN N.º 11001-5-21-0748 DE

ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

16 JUL 2021

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 47 de 50

- c) 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 conceda 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.
- d) Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior 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 1601 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 15. Para todos los fines legales las obligaciones del titular, urbanizador responsable y constructor responsable de las obras de urbanismo del Proyecto Urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", enumeradas y descritas en los artículos anteriores de la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte del presente acto administrativo:



RESOLUCIÓN N.º 11001-5-21-0748 DE 16 JUL 2021

ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 48 de 50

- a) La solicitud del interesado de aprobación del Proyecto Urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", radicado bajo la referencia N.º 11001-5-20-0933
- b) Las fotografías de la valla de información a terceros interesados instalada en el predio.
- c) El plano del Proyecto Urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", aprobado bajo el número CU5CB95/4-01 y medio magnético correspondiente, radicados con referencia 11001-5-20-0933.
- d) Las pólizas de garantía exigida por el Decreto 845 de 2019.
- e) Los demás documentos que hagan parte de la modificación del proyecto urbanístico que se aprueba y de la licencia de construcción vigentes que se concede para el desarrollo referido en la presente Resolución.

ARTÍCULO 16. PARTICIPACIÓN DISTRITAL EN PLUSVALÍA.

De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012, a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación en plusvalía para el predio en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo, razón por la cual no es exigible el pago de plusvalía previo a la expedición del presente acto.

ARTÍCULO 17. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA DEL PROYECTO URBANIZACIÓN "TORRES DEL PORTAL".

El titular de la presente licencia tiene derecho a:



CURADURÍA URBANA 5
BOGOTÁ A.C.

Radicación N.º: 11001-5-20-0933

RESOLUCIÓN N.º 11001-5-21-0748 DE

ING. MARIANO PINILLA POVEDA

CURADOR URBANO

16 JUL 2021

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 49 de 50

- 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 puedan ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin que sean destinados a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
- Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTÍCULO 18. La presente Resolución debe notificarse en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y contra ella proceden los recursos de reposición ante este despacho y de apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

ARTÍCULO 19: DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN

1. Formulario de solicitud.
2. Un (1) plano urbanístico
3. Dieciocho (18) planos arquitectónicos.
4. Cincuenta y nueve (59) planos estructurales.
5. Un (1) estudio de suelos.
6. Tres (3) memorias de cálculo estructural.



CURADURÍA URBANA 5
BOGOTÁ D.C.

ING. MARIANO PINILLA POVEDA
CURADOR URBANO

RESOLUCIÓN N.º 11001-5-21-0748 DE 16 JUL 2021

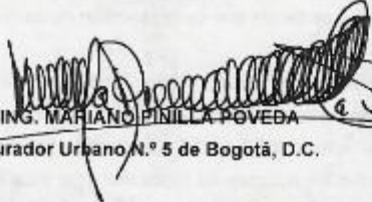
Radicación N.º: 11001-5-20-0933

"Por la cual se aprueba la Modificación del proyecto urbanístico denominado "TORRES DEL PORTAL", ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-40201631 y CHIP AAA0017XBHY, de la localidad de Ciudad Bolívar, se establecen las normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable y simultáneamente se expide Modificación de Licencia de Construcción (vigente) aprobados mediante la Resolución N.º 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019"

Página 50 de 50

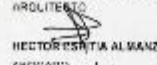
7. Un (1) anexo a la memoria de cálculos.
8. Un (1) Memorial de revisor independiente.
9. Un (1) Diseño de elementos no estructurales.
10. Un (1) Informe de seguridad humana.
11. Cuatro (4) planos de evacuación

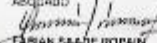
Notifíquese y Cúmplase.


ING. MARIANO PINILLA POVEDA
Curador Urbano N.º 5 de Bogotá, D.C.




ROLANDO CUEVAS VELOZ
ARQUITECTO


HECTOR ESPITA ALMANZA
ARQUITECTO


FABIAN SAADE NOPAIN
INGENIERO

Fecha de Ejecutoria: 26 JUL 2021

Fecha de Ejecutoria:



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51 630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-1137.

ACTO ADMINISTRATIVO N°

11001-3-23-1095

25 JUL 2023
DE

Por el cual se concede Revalidación de Licencia de Urbanización y Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, aprobada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019, expedida por el entonces Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C, Ing. Mariano Pinilla Poveda, para el predio ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73 (ACTUAL) de la Alcaldía Local de Ciudad Bolívar.

**LA CURADORA URBANA No. 3 DE BOGOTÁ, D.C.
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO**

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

CONSIDERANDO

1. Que el 16 de septiembre de 2019, el entonces Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C, Ing. Mariano Pinilla Poveda, expidió la Licencia de Urbanización y Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, para el predio ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73 (ACTUAL) de la Alcaldía Local de Ciudad Bolívar, mediante Acto Administrativo No. 11001-5-19-1045, el cual cobró fuerza ejecutoria el 23 de septiembre de 2019.
2. Que el 16 de julio de 2021, mediante Acto Administrativo No. 11001-5-21-0748, el entonces Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C, Ing. Mariano Pinilla Poveda, concedió una modificación a la Licencia de Urbanismo y Construcción antes señalada.
3. Que como Urbanizador responsable figura el Arquitecto JULIO ALBERTO RIOS PEÑA, identificado con C.C. No. 79.505.748 y portador de la Matrícula Profesional No. A25232006-79505748.
4. Que el señor JULIO ALBERTO RIOS PEÑA, identificado con C.C. No. 79.505.748, en calidad de Representante Legal de la sociedad PROMOTORA TORRES DEL PORTAL S.A.S, con Nit. No. 901005556-4, fideicomitente del fideicomiso denominado TORRES DEL PORTAL PARQUEO, constituido sobre el predio objeto de estudio, presentó ante este despacho el 13 de julio de 2023, mediante radicación No. 11001-3-23-1137, solicitud de Revalidación para la Licencia de Urbanización y Construcción.
5. Que con la solicitud se allegó certificación Arquitecto JULIO ALBERTO RIOS PEÑA, identificado con C.C. No. 79.505.748 y portador de la Matrícula Profesional No.

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

11001-3-23-1095 DE 25 JUL 2023

Continuación Acto Administrativo No.

"Por el cual se concede Revalidación de Licencia de Urbanización y Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, aprobada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019, expedida por el entonces Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C. Ing. Mariano Pinilla Poveda, para el predio ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73 (ACTUAL) de la Alcaldía Local de Ciudad Bolívar."

A25232006-79505748, quien en su condición de Urbanizador Responsable suscribe el cuadro de áreas en el que se identifica lo ejecutado durante la vigencia de la licencia vencida, así como lo que se ejecutará durante la vigencia de la revalidación solicitada, y certifica que las obras autorizadas mediante la Licencia mencionada, se encuentran ejecutadas en un avance no menor del 78%.

6. Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.2.4.3, modificado por el artículo 29 del Decreto Nacional 1783 de 2021 establece que:

(...) el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, entendida esta como el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad encargada de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el constructor o el urbanizador presente el cuadro de áreas en el que se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:

1. En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en por lo menos un cincuenta (50%) por ciento.
2. En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten como mínimo con el (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.
3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces (...):

7. Que conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 29 del Decreto Nacional 1783 de 2021, la solicitud de



Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com

**CURADORA URBANA 3**
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
NIT: 51 630 853-4

11001-3-23-1095 25 JUL 2023

Continuación Acto Administrativo No. DE

"Por el cual se concede Revalidación de Licencia de Urbanización y Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, aprobada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019, expedida por el entonces Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C, Ing. Mariano Pinilla Poveda, para el predio ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73 (ACTUAL) de la Alcaldía Local de Ciudad Bolívar."

Revalidación de la Licencia cumple con los requisitos estipulados, por cuanto se efectuó dentro de los términos de Ley.

8. Que según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, en las solicitudes de revalidación no aplica la citación de vecinos y terceros prevista en el mencionado artículo.

En virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., Arq. JUANA SANZ MONTAÑO.

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Conceder a la sociedad PROMOTORA TORRES DEL PORTAL S.A.S, con Nit. No. 901005556-4, fideicomitente del fideicomiso denominado TORRES DEL PORTAL PARQUEO, una nueva Licencia de Urbanización para culminar las obras correspondientes y actuaciones autorizadas en la Licencia de Urbanismo y Construcción aprobada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40201631, ubicados en la CL 57 R BIS S 73 B 73 (ACTUAL) de la Alcaldía Local de Ciudad Bolívar.

PARÁGRAFO. Hace parte del presente Acto Administrativo, el cuadro de áreas y la certificación expedida por el Urbanizador responsable, de conformidad con el artículo 29 Decreto 1783 de 2021, que modificó el Artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO 2. El término de la vigencia de la nueva Licencia de Urbanización y construcción que se concede por una sola vez en virtud de la Revalidación, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en la licencia vencida, es de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el presente Acto Administrativo.

PARÁGRAFO. La solicitud de prórroga de la presente revalidación deberá ser solicitada a más tardar treinta (30) días hábiles antes de su vencimiento y su expedición proceda con la sola presentación de la solicitud por parte del interesado, conforme a lo previsto en el artículo 27 del Decreto 1783 del 20 de diciembre de 2021, por el cual se modifica el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

Bogotá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogota.com





CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

Continuación Acto Administrativo No.

11001-3-23-1095 DE 5 JUL 2023

"Por el cual se concede Revalidación de Licencia de Urbanización y Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento, aprobada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019, expedida por el entonces Curador Urbano No. 5 de Bogotá, D.C., Ing. Mariano Pinilla Poveda, para el predio ubicado en la CL 57 R BIS S 73 B 73 (ACTUAL) de la Alcaldía Local de Ciudad Bolívar."

ARTÍCULO 3. Las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones a cargo del Urbanizador Responsable contenidas en la Licencia de Urbanismo y Construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-19-1045 del 16 de septiembre de 2019 y sus modificaciones, se mantienen.

ARTÍCULO 4. El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del Ley 1437 de 2011 y contra ella proceden los recursos de reposición ante la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C. y de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, de manera presencial en el momento de la notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO
Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.

Proyectó JPA
Revisó: Abg. AL

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los

27 JUL 2023