

REFERENCIA: 16-4-0114

RESOLUCION N° RES **RES 16 - 4 - 0 4 7 7**

FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

**LA CURADORA URBANA 4 DE BOGOTA, D.C.
ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO**

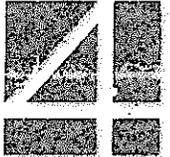
En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 de 2015 y 2218 de 2015, el Decreto Distrital 415 de octubre 16 de 2015, y

CONSIDERANDO

Que mediante Resolución No. 1035 de septiembre 11 de 2013, la Secretaría Distrital de Planeación, adoptó el Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor" ubicado en la Dg 58 Sur No 28-19 / Tv 30 No 57-50 Sur de Bogotá.

Que la Arquitecta CAROLINA BERNAL SALGADO apoderada del INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR, propietario de los predios identificados con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) DG 58 SUR 28 19 (Anterior) y KR 51 58 20 SUR (Actual) TV 30 57 50 SUR (Anterior), solicitó mediante referencia 16-4-0114 de febrero 1 de 2016, la aprobación del Proyecto Urbanístico y Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR** proyectado en los predios antes citados, de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en las Resolución No. 1035 de septiembre 11 de 2013.

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



RESOLUCION N° RES

RES 16 - 4 - 0 4 7 7

FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

Que el predio objeto de la solicitud de Licencia, se encuentra localizado en la Unidad de Planeamiento Zonal 42 (UPZ 42), denominada Venecia, reglamentada por el Decreto 459 de 2010, en el Sector Normativo 5, en Área de Actividad Dotacional, Zona de Servicios Urbanos Básicos, con asignación de Tratamiento de Consolidación modalidad de Sectores Urbanos Especiales.

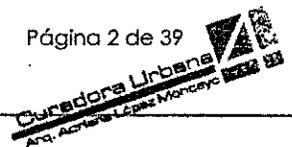
Que de acuerdo con el concepto técnico del 17 de diciembre de 2012 de la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación que hace parte integral de la Resolución No. 1035 de septiembre 11 de 2013, se informó que a los predios les aplica el Tratamiento de Consolidación modalidad de Sectores Urbanos Especiales conforme a lo establecido en el artículo 344 del Plan de Ordenamiento Territorial y el artículo 10 del Plan Maestro de Equipamientos de Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia, pero que debido a que no han surtido un proceso de urbanización, dentro del Plan de Regularización y Manejo se debe considerar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas establecidas en el POT y en sus decretos reglamentarios.

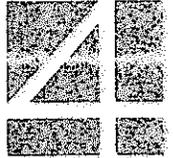
Que los predios objeto de la solicitud de Licencia, cuentan con planos topográficos con códigos de sector Nos. 0024131701 y 0024131703, incorporados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficios Nos. 2015EE4990 y 2015EE4988 de marzo 2 de 2015, respectivamente.

Que los planos que contienen el Proyecto Urbanístico del desarrollo dotacional denominado **EL REDENTOR**, se encontraron aceptables por esta Curaduría Urbana, por cuanto mantiene los linderos, la paramentación, coordenadas y el trazado de la malla vial local, definidos en los planos topográficos incorporados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), sus decretos reglamentarios y la Resolución No. 1035 de septiembre 11 de 2013.

Que según los planos Nos. 3 y 4 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT), el terreno en el cual se adelantará el desarrollo dotacional denominado **EL REDENTOR**, se encuentra localizado en zona de riesgo por inundación baja y no se localiza en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa.

Página 2 de 39



RESOLUCION N° RES **RES 16 - 4 - 0 4 7 7** FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

Que de acuerdo con lo previsto en el Decreto 138 del 23 de abril de 2015, "por el cual se reglamenta el artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012 para asegurar el cumplimiento del Programa de Vivienda y Hábitat Humanos del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas de Bogotá, D. C. 2012-2016, y se adoptan otras disposiciones", los predios sujetos a Tratamiento de Desarrollo deberán destinar un porcentaje del 20% del área útil para vivienda de interés prioritario; sin embargo, el parágrafo del artículo 1 del mencionado Decreto, establece que: "se exceptúa de la exigencia de destinación de suelo a vivienda de interés prioritario (VIP) los predios para los cuales se soliciten licencias urbanísticas para usos exclusivamente dotacionales o industriales."

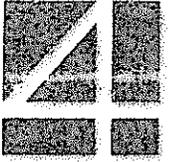
Que de acuerdo con lo establecido en el Artículo 12 del Decreto Distrital 327 de 2004, reglamentario del Tratamiento de Desarrollo, los proyectos dotacionales que sean objeto del proceso de urbanización debe prever, con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública para parques, correspondientes, como mínimo, al 8% del área neta urbanizable.

Que de acuerdo con lo anterior, el interesado planteo en el Proyecto Urbanístico dejar un globo de terreno de 11.842,19 m² en el suelo correspondiente al 8.248%, conforme a la localización del plano indicativo 1/1 "Localización, Propuesta y Distribución de Áreas Generales" el cual hace parte del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor".

Que para efectos de la disponibilidad de servicios a que se refiere el artículo 2.2.6.1.2.1.8, numeral 3 del Decreto 1077 de 2015, los interesados presentaron copia de los certificados de las empresas de servicios públicos sobre disponibilidad definida para la prestación de los mismos y sus condiciones.

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

Que el Artículo 11° de la Resolución No. 1035 de septiembre 11 de 2013, determinó que el área objeto de Plan de Regularización y Manejo, del cual hace parte el presente proyecto urbanístico, "no se constituyen hechos generadores de participación de plusvalía".

RESOLUCION N° RES **RES 16-4-0477** FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

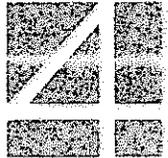
Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta Curaduría comunicó al vecino colindante del predio objeto de solicitud de licencia, mediante comunicaciones de fecha 31 de marzo de 2016, cuya propiedad no es del solicitante de la licencia, no presentándose hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, pronunciamiento alguno. Adicionalmente, se comunicó a terceros la iniciación del trámite mediante publicación en el diario El Nuevo Siglo el 4 de abril de 2016.

Que dando cumplimiento a lo establecido en el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia 16-4-0114, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, aportando registro fotográfico de la misma el 1 de febrero de 2016, y el 4 de febrero de 2016, no presentándose hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, pronunciamiento de algún tercero al respecto.

Que la presente solicitud de aprobación de Proyecto Urbanístico y Licencia de Urbanización para el desarrollo dotacional denominado **EL REDENTOR**, ha sido tramitada de conformidad con las normas de las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003 y los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015.

Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana igualmente la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico y la expedición de la Licencia de Urbanización, para el desarrollo dotacional denominado **EL REDENTOR**.

Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá los planos que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo dotacional denominado **EL REDENTOR**, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación mediante correos electrónicos de fecha 30 de marzo y 6 de abril de 2016 le asignó a dichos planos los números **CU4 TU24/4-00, CU4 TU24/4-01 y CU4 TU24/4-02**.

RESOLUCION N° RES **RES 16 - 4 - 0 4 7 7** FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

En virtud de lo anterior, LA CURADORA URBANA 4 de Bogotá, D.C., Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1° APROBACION PROYECTO URBANISTICO.

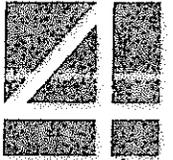
Aprobar el Proyecto Urbanístico del desarrollo dotacional denominado **EL REDENTOR**, a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), cuyos linderos y área están contenidos en los planos topográficos con código de sector Nos. 0024131701 y 0024131703, proyecto que se encuentra contenido en el plano urbanístico radicado por el interesado mediante referencia 16-4-0114, el cual se adopta mediante la presente Resolución en el artículo siguiente.

ARTICULO 2° ADOPCION DEL PLANO URBANISTICO.

Adoptar como planos que contienen el Proyecto Urbanístico del desarrollo dotacional denominado **EL REDENTOR**, los distinguidos con el N° CU4 TU24/4-00, CU4 TU24/4-01 y CU4 TU24/4-02, en un original, los cuales reposarán en esta Curaduría Urbana y los segundos originales, serán remitidos a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente, a la cartografía oficial de esa Secretaría, en las planchas N° L-15, L-16, L-25 y L-26, a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, cuyo segundo original reposa en el archivo de la entidad precitada.

ARTICULO 3° LICENCIA QUE SE CONCEDE.

Conceder al INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR -ICBF-, propietario de los predios identificados con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios antes citados.



RESOLUCION N° RES **RES 16 - 4 - 0 4 7 7** FECHA: **25 ABR 2016**

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

La presente Licencia de Urbanización se expide de acuerdo con los planos que contienen el Proyecto Urbanístico y la demás documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia N° 16-4-0114.

ARTICULO 4° TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.

El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización que se otorga mediante la presente Resolución para el proyecto urbanístico desarrollo dotacional denominado **EL REDENTOR**, será de veinticuatro (24) meses, prorrogables por una vez hasta por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución (Artículo 8° del Decreto Nacional 2218 de noviembre 18 de 2015).

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador responsable certifique la iniciación de la obra.

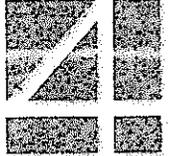
ARTICULO 5° DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.

• TITULAR DE LA LICENCIA.

Establecer como titular de la Licencia de Urbanización del desarrollo dotacional denominado **EL REDENTOR** al INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR, propietario de los predios identificados con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual).

• CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

Establecer como constructor responsable de las obras de urbanización del desarrollo dotacional denominado **EL REDENTOR**, al Ingeniero RODOLFO CASTIBLANCO BEDOYA, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.540.107 de Bogotá, y portador de la Matrícula Profesional No. 25202092834 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No.16-4-0114.

RESOLUCION N° RES: **RES 16 - 4 - 0 4 7 7** FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

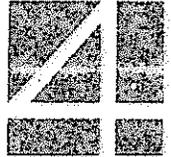
ARTICULO 6° La ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento correspondientes al desarrollo dotacional denominado **EL REDENTOR**, deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4° de la presente Resolución y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir ante la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano.
- Solicitud de aprobación del diseño del parque según lineamientos y especificaciones que determine el Departamento de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte – IDRD.
- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y la Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

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

1. INFORMACION DEL PREDIO

1.1. Nombre: **EL REDENTOR**



RESOLUCION N° RES

RES 16-4-0477

FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable: Alcaldía Local de Tunjuelito.

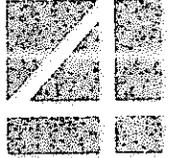
1.2. Área Bruta (Planos topográficos)	: 256.111,40 M2
Predio 1	: 186.681,00 M2
Predio 2	: 69.430,40 M2
1.3. Área Reservas	: 112.539,20 M2
Reserva Malla Vial Arterial	
Av. Jorge Gaitán Cortés Vía Tipo V-2	: 3.755,28 M2
Zona de Manejo y Preservación Ambiental	
Río Tunjuelito	: 92.714,63 M2
Servidumbre Línea Alta Tensión	: 16.069,29 M2
1.4. Área Neta Urbanizable	: 143.572,20 M2
1.5. Folios de Matrícula Inmobiliaria	: 50S-373175
	50S-40424961

2. DE LA LICENCIA DE URBANIZACION Y SANEAMIENTO.

Terreno que cobija: El Área Neta Urbanizable del desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR** - (143.572,20 M2).

3. DE LOS CERTIFICADOS ACTUALIZADOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PUBLICOS SOBRE DISPONIBILIDAD DEFINIDA DE PRESTACION DE LOS MISMOS.

- EAAB.: Oficio No. 3431003-2015-1038 de septiembre 22 de 2015.
- CODENSA: Oficio de septiembre 11 de 2015 y 05205144 de enero 13 de 2016.
- GAS: Oficio No.D3-09-10-2015-1 de octubre 9 de 2015.



RESOLUCION N° RES **RES 16 - 4 - 0477** FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

Aparte de las consideraciones, condiciones y restricciones contenidas en los oficios citados, se debe cumplir con 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.

4. ESTRATO SOCIO-ECONOMICO PROVISIONAL.

No aplica por cuanto el proyecto denominado desarrollo dotacional **EL REDENTOR**, se destina a uso Dotacional.

ARTICULO 8° Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en esta Resolución, se tendrá en cuenta la información contenida en los planos N° **CU4 TU24/4-00, CU4 TU24/4-01 y CU4 TU24/4-02** que para todos los efectos se adoptan mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 2°.

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

1. Cesión Control Ambiental	: 5.789,23 M2
2. Cesión Vías Locales	: 6.394,47 M2
3. Cesión Parque	: 11.842,19 M2

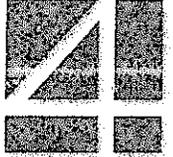
Total cesiones al Distrito sobre A.N.U. : 24.025,89 M2

El detalle de estas áreas está contenido en los planos No. **CU4 TU24/4-00, CU4 TU24/4-01 y CU4 TU24/4-02**, que se adoptan mediante la presente Resolución.

• **AREA UTIL : 119.546,31 M2**

ARTICULO 9° **NORMAS GENERALES Y ESPECIFICAS:**

Se establecen para el desarrollo dotacional denominado **EL REDENTOR**, las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 327 de 2004, Resolución No 1035 de 2013 y aquellas que lo complementan, así:



RESOLUCION N° RES **RES 16 - 4 - 0 4 7 7** FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

• **ZONIFICACION E IDENTIFICACION.**

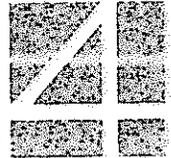
Zonificación Urbanística.

CONDICIONES GENERALES	
Unidad de Planeamiento Zonal	UPZ No. 42 Venecia
Sector	5
Tratamiento	Consolidación
Modalidad	Sectores Urbanos Especiales
Área de Actividad	Dotacional
Zona	Servicios Urbanos Básicos
Sub Sector de Uso	Único
Subsector de Edificabilidad	Único

Zonificación por fenómenos de remoción en masa e inundación.

Según los planos Nos. 3 y 4 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT), el terreno en el cual se adelantará el desarrollo dotacional denominado **EL REDENTOR**, se encuentra localizado en zona de riesgo por inundación baja y no se localiza en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de la Resolución No 1035 de 2013, deberán acogerse las consideraciones y recomendaciones hechas por el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias —FOPAE—, consignadas en el concepto emitido con la referencia No. 2013EE4260 del 16 de mayo de 2013, respecto a las condiciones de amenaza de inundación por desbordamiento del río Tunjuelo, análisis de riesgo, planes de emergencia y contingencia, gestión integral del riesgo, zona de ronda y zona de manejo ambiental.



RESOLUCION N° RES :

RES 16 - 4 - 0477

FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

• SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

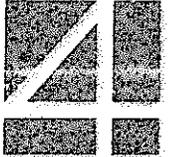
Localización de la zona de cesión para parque recreativo.

El área de cesión al Distrito Capital destinada para parque recreativo, generada por el proceso de Urbanización del desarrollo dotacional denominado **EL REDENTOR**, se encuentra delimitada, deslindada, amojonada y acotada, según Planos Nos. **CU4 TU24/4-00, CU4 TU24/4-01 y CU4 TU24/4-02** 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.

Normas para el parque de cesión al Distrito Capital.

La responsabilidad del diseño, construcción y dotación de esta zona de cesión será exclusivamente del Urbanizador Responsable. En cumplimiento de lo anterior, el diseño del área correspondiente a los parques recreativos del desarrollo dotacional denominado **EL REDENTOR**, deberá ser coordinado de acuerdo con los lineamientos y especificaciones que determine el Departamento de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD, para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 258 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y las obras deberán ejecutarse de conformidad con las disposiciones contenidas en los Artículos 258, 259 y 260 del citado Decreto.

Teniendo en cuenta que para el desarrollo dotacional denominado **EL REDENTOR** el área de cesión para parque es de mínimo el 8% (11.842,19 m² 8,25%), éste corresponde a un Parque de escala zonal, definido el artículo 243 como un área libre destinada a la satisfacción de necesidades de recreación activa de un grupo de barrios, que pueden albergar equipamiento especializado, como polideportivos, piscinas, canchas, pistas de patinaje, entre otros. Y conforme al parágrafo 2 del mencionado artículo, la preservación, manejo, intervención y uso de los parques de escala regional, metropolitana y zonal, serán determinados por los Planes Directores. El Plan Director deberá armonizarse y complementarse con los Planes de Manejo Ambiental, en los casos de formar parte de la Estructura Ecológica Principal del Distrito.



RESOLUCION N° RES **RES 16 - 4 - 0477** FECHA: 25 ABR 2016

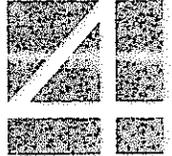
Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

Nota: El diseño que se adopte para el parque recreativo de uso público del desarrollo dotacional denominado **EL REDENTOR**, formará parte de la Licencia concedida a través de la presente Resolución.

• **SISTEMA VIAL.**

Las vías de la Malla Vial Arterial y local que hacen parte del Proyecto Urbanístico aprobado, corresponden a las señaladas en los Planos del desarrollo dotacional denominado **EL REDENTOR**, distinguidos con los Nos. **CU4 TU24/4-00, CU4 TU24/4-01 y CU4 TU24/4-02** que se aprueban y adoptan mediante la presente Resolución, de conformidad con lo establecido en los oficios Nos. 2015EE4990 y 2015EE4988 de marzo 2, expedidos por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD., sobre la incorporación de los Planos Topográficos a los cuales se ajusta el Proyecto Urbanístico. De acuerdo con lo establecido en la Resolución No 1035 de 2013, se establece:

- En los accesos y salidas vehiculares del proyecto se deben independizar los flujos de vehículos y peatonales.
- La Unidad Aplicativa **EL REDENTOR** contará con dos accesos vehiculares. Un acceso se dará por la Diagonal 58 Sur y otro acceso que se define a través de una vía de servicio (con sus correspondientes carriles de transición de velocidades), la cual se encuentra ubicada paralela a la Avenida Jorge Gaitán Cortés, localizada a continuación de la zona de control ambiental; esta vía tendrá un ancho mínimo de cinco metros (5 mts) y un andén de tres metros (3 mts) en un solo costado de la misma y con ángulo de ingreso y salida de 45 grados respecto a la línea de sardinel, tal y como lo establece el numeral 2, literal b, artículo 19 del Decreto Distrital 327 de 2004. Se permite el acceso y salida vehicular desde el rondil hacia la avenida Jorge Gaitán Cortés, para vehículos de policía y control.
- El acceso y salida peatonal principal para la Unidad Aplicativa **EL REDENTOR**, se desarrollará sobre la Diagonal 58 Sur, a través de una zona privada afecta al uso público propuesta de 6.312,48 M2.



RESOLUCION N° RES: **RES 16 - 4 - 0 4 7 7** FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

- Contiguo a la avenida Jorge Gaitán Cortés se debe ceder una franja de terreno para control ambiental que aísla el entorno del impacto generado por dicha vía. Se debe garantizar que a lo largo de la vía el ancho del control sea como mínimo de 10.0 mts.

- **RONDA HIDRAULICA Y ZONA DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL (ZMPA)**

Se debe respetar la delimitación de la Ronda Hidráulica y la Zona de Manejo Preservación Ambiental (ZMPA) del Río Tunjuelo en concordancia con lo determinado por el Decreto 190 de 2004 y oficio de la EAAB No. 3431003-2015-1038 de septiembre 22 de 2015.

ARTICULO 10° NORMAS URBANSITICAS:

La norma aplicable es la establecida en la Resolución No. 1035 de septiembre 11 de 2013 y el Decreto 327 de 2004, así:

1. USOS.

Corresponden a los establecidos en el Artículo 5° de la Resolución No. 1035 de septiembre 11 de 2013 por la cual se adopta el Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, tal y como se indican a continuación:

1.1. Principal:

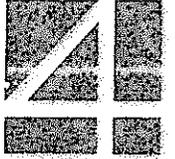
Dotacional – Servicio Urbano Básico.

Seguridad, Defensa y Justicia de escala metropolitana:

Equipamiento de Justicia del ICBF destinado a la penalización y reeducación de adolescentes.

1.2. Complementarios:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 5° de la Resolución No. 1035 de septiembre 11 de 2013, se consideran complementarios al equipamiento aquellas actividades que contribuyen al adecuado funcionamiento del dotacional de justicia.



RESOLUCION N° RES

RES 16 - 4 - 0 4 7 7

FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

Parágrafo. Los usos autorizados sólo podrán desarrollarse cuando se cumplan todas las acciones y compromisos descritos en el artículo 6 de la Resolución No. 1035 de septiembre 11 de 2013, a excepción de las que tienen que ver con las condiciones operativas y seguimiento a la operación del proyecto, y sin perjuicio de la expedición y ejecución de las respectivas licencias urbanísticas. (Parágrafo del artículo 5 de la Resolución No. 1035 de septiembre 11 de 2013).

2. NORMAS DE EDIFICABILIDAD.

2.1 Índice máximo de ocupación: 0.30 contabilizado sobre Área Neta Urbanizable.

Un máximo del 5% del área útil del proyecto urbanístico, no se contabilizará dentro del Índice de Ocupación cuando éste se utilice en equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en dos (2) pisos.

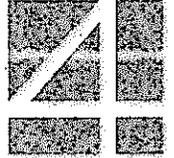
2.2 Índice máximo de construcción: 0.60 contabilizado sobre Área Neta Urbanizable.

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

3. NORMAS VOLUMETRICAS.

3.1 Altura Permitida.

Para las edificaciones que se desarrollen en el lote útil propuesto, 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, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 327 de 2004.



RESOLUCION N° RES

RES 16 - 4 - 0477

FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

Manejo de alturas:

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

3.2 Sótanos, Semisótanos, Rampas y Escaleras.

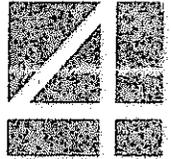
Sótanos. Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

- Los sótanos no podrán sobresalir más de 0,25 m 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 m, respecto de la línea de demarcación del predio.

Semisótanos. De acuerdo con el Área de Actividad asignada para el Sector Normativo 5 de la UPZ 42 Venecia, Área de Actividad Dotacional, se permiten Semisótanos en las siguientes condiciones:

- Los semisótanos se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.
- Los semisótanos no podrán sobresalir más de 1,50 m sobre el nivel de terreno.

Página 15 de 39



RESOLUCION N° RES **RES 16 - 4 - 0 4 7 7** FECHA: **25 ABR 2016**

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominada **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

Usos Permitidos en Sótanos y Semisótanos.

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

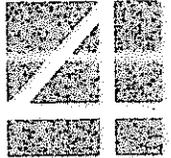
Manejo de Rampas y Escaleras.

No se permiten en el área del antejardín exigida. En proyectos sin antejardín el inicio de rampas debe retrocederse 1 mt como mínimo del paramento de construcción. Se exceptúan de lo dispuesto en el presente numeral, las rampas de acceso a personas con limitaciones físicas que se prevean en cumplimiento de la normatividad vigente sobre la materia.

3.3 Aislamientos.

Se exigen aislamientos entre edificaciones y contra predios vecinos, los cuales se definen con base en la altura propuesta y se aplicarán a partir del nivel de terreno según lo dispuesto en el artículo 29 del Decreto 327 de 2004, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MINIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (en metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (en metros)
Dotacionales de escala metropolitana	1 a 3	Libre	10,00
	4 a 6	Libre	10,00
	7 o mas	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total



RESOLUCION N° RES 16 - 4 - 0477 FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública para parque o equipamiento o áreas de control ambiental, estos deberán tener como mínimo 3m de ancho cuando estos senderos no ofrezcan la posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2 m de ancho. 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 3 m, se asumen 3 m 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 del terreno, a excepción de los casos en que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo indicado en el Parágrafo 3, Artículo 24 del Decreto Distrital 327 de 2004.

Para edificaciones que contemplen aislamientos contra predio vecino superiores a 4,00 m, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0,50 m, siempre y cuando éstos no superen el 25% del plano de la fachada correspondiente.

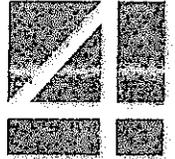
3.4 Voladizos.

De conformidad con el literal I del artículo 29 del Decreto 327 de 2004 se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines; la citada proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas:

Sobre vías mayores a 10 y hasta 15 m: 0,80 m.

Sobre vías mayores a 22 m y vías arteriales V-1: 1,50 m.

Sobre el área de cesión para parque recreativo no se permiten voladizos.



RESOLUCION N° RES

RES 16 - 4 - 0 4 7 7

FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

Para el planteamiento de voladizos se deberá garantizar que se cumpla con las distancias mínimas de seguridad, en sentido horizontal y vertical, establecidos para el aislamiento de edificaciones contra redes de energía eléctrica, según norma RETIE.

3.5 Antejardines y Retrocesos.

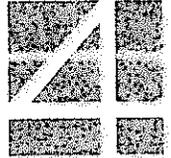
Antejardines.

Para el lote único que conforma la el desarrollo urbanístico dotacional, se exige 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	ANTEJARDIN MINIMO (En metros)
Dotacional de escala metropolitana.	1 a 3	8,00
	4 a 6	10,00
	-7 o mas	12,00

Los antejardines se rigen por lo establecido en el Artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el Artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2.004 y las siguientes condiciones:

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
- No se exige antejardín sobre control ambiental.
- Cuando un Proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas.



RESOLUCION N° RES **RES 16 - 4 - 0 4 7 7** FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

3.6 Cerramientos.

Las especificaciones técnicas del cerramiento serán definidas de acuerdo con los requerimientos de seguridad de la Unidad Aplicativa "El Redentor". (Artículo 4 de la Resolución No. 1035 de septiembre 11 de 2013).

Cerramientos de Carácter Temporal.

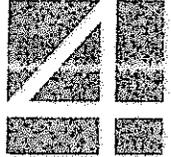
Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 m y se permiten para cerrar el predio sin urbanizar.

PARAGRAFO: Con la Licencia de Urbanización concedida mediante la presente Resolución, se entienden autorizados los cerramientos temporales durante la ejecución de las obras.

3.7 Estacionamientos.

Según lo dispuesto en el Artículo 4 de la Resolución No 1035 de septiembre 11 de 2013, el siguiente cuadro presenta el número de cupos de estacionamientos que deberá proveer el uso dotacional:

TIPO	CUOTA	DIMENSION MINIMA
Privados	1x40 m2 de áreas administrativas generadoras de estacionamientos.	4.50 m x 2.20 m
Visitantes	1x60 m2 de otras áreas generadora	4.50 m x 2.20 m
Para personas en condición de discapacidad	1 por cada 30 cupos exigidos de privados y visitantes	4.50 m x 3.80 m
Bicicletas	1 por cada 2 estacionamientos privados o de visitantes	-----



RESOLUCION N° RES

RES 16 - 4 - 0477

FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

Para el cálculo de las áreas generadoras de estacionamientos se excluyen las áreas destinadas a rehabilitación y alojamientos de los adolescentes reclusos.

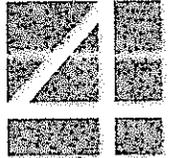
Conforme al Cuadro anexo No.4 del Decreto 190 de 2004, las cuotas de estacionamientos señaladas en el presente cuadro se aplicarán sobre las áreas netas construidas, una vez descontadas las áreas que no generan estacionamientos, a saber: área de instalaciones, subcentrales, puntos fijos (caja de escaleras y ascensores) y el área de circulación que no exceda en una vez la de estos puntos, la estructura, los muros de fachada, los distintos espacios que componen el equipamiento comunal privado, y la propia área de estacionamientos.

De los cupos resultantes al aplicar las cuotas antes mencionadas se destinarán:

- Ocho (8) cupos para vehículos de seguridad, emergencia y servicios.
- Cinco (5) cupos para vehículos destinados para el traslado de los menores infractores.
- Se debe prever áreas de cargue y descargue en una proporción mínima de un cupo de 3,00 por 10,00 metros por cada 500 metros cuadrados, sobre el área destinada a estacionamientos privados, los cuales serán contabilizados dentro de estos, como resultado de la aplicación de la exigencia anteriormente mencionada. (Literal c del artículo 4 del Decreto 1108 de 2000).

3.8 Equipamiento Comunal.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 4 de la Resolución No. 1035 del 11 de septiembre de 2013 (PRM), se debe dar cumplimiento a lo establecido en el literal c del artículo 39 del Decreto 327 de 2004 respecto al equipamiento comunal privado así:



RESOLUCION Nº RES

RES 16 - 4 - 0477

FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

Todo Proyecto dotacional con más de 800 m2 que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

10 m2 por cada 120 m2 de construcción en el uso.

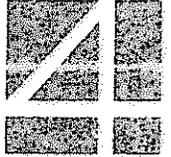
Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales, los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar, adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

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.

Destinación y localización del equipamiento comunal privado:

DESTINACION	PORCENTAJE MINIMO
1) Zonas verdes recreativas	40%
2) Servicios comunales	15%
3) Estacionamientos adicionales para visitantes	Para completar porcentaje restante y/o al incremento de los porcentajes señalados anteriormente.

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.



RESOLUCION N° RES

RES 16 - 4 - 0 4 7 7

FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

ARTICULO 11° 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, Ley 1287 de 2009, los Decretos Nacionales 1660 de 2003, 1538 de 2005 y Decreto Distrital 470 de 2007, aquellas que los contemplen.

Los espacios públicos, contemplados en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente resolución se sujetaran en lo pertinente, a las disposiciones previstas en la Cartilla del Espacio Público, la cartilla de andenes (Decretos 170 de 1999, 602 y 603 de 2007) o las normas que los modifiquen.

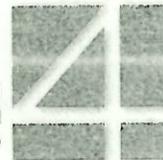
ARTICULO 12° COMPROMISOS Y CRONOGRAMA.

"Las condiciones, acciones y obras de mitigación de impactos urbanísticos en relación con la solicitud del Dotacional de Defensa y Justicia de escala Metropolitana, son como mínimo las adoptadas en la Resolución No 1035 de septiembre 11 de 2013, razón por la cual cualquier variación que implique aumento en el aprovechamiento y por consiguiente, acciones de mitigación adicionales, deberá ser nuevamente estudiada y aprobada por la Secretaría Distrital de Planeación.

El plazo que se determina para el cumplimiento de las acciones de mitigación es de (4) años y son requisito previo para la operación de la Unidad Aplicativa "El Redentor. Las condiciones normativas de la Resolución No 1035 de septiembre 11 de 2013 son determinantes para la obtención de licencias urbanísticas.

El cumplimiento de estos compromisos no exime al propietario de los predios de mitigar cualquier impacto ambiental, de manejo vehicular, generación de colas de espera para acceso a los estacionamientos y de

Página 22 de 39



RESOLUCION N° RES

RES 16 - 4 - 0 4 7 7

FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

El cumplimiento de estos compromisos no exime al propietario de los predios de mitigar cualquier impacto ambiental, de manejo vehicular, generación de colas de espera para acceso a los estacionamientos y de aglomeración de personas en el espacio público, que se generen adicionalmente a los contemplados en el presente acto." (Artículo 6 de la Resolución No. 1035 de septiembre 11 de 2013).

1. ETAPA 1. Comprende las siguientes acciones a realizar durante los primeros treinta y seis (36) meses, contados a partir de la ejecutoria de la Resolución No 1035 de septiembre 11 de 2013:

1.1. Acciones de mitigación sobre provisión de redes de servicios públicos

1.1.1. Disponibilidad de servicios públicos

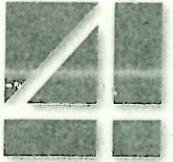
Es requisito previo para autorizar los usos permitidos contar con los conceptos de disponibilidad de servicios públicos y de capacidad de las redes para soportar el uso, aprobados por las entidades competentes.

1.2. Acciones de mitigación de impactos Sobre el espacio público

Comprende la generación, intervención y construcción de las áreas que hacen parte del sistema de espacio público consideradas en el plan de regularización y manejo, para lo cual se deberá obtener las licencias de intervención de espacio público correspondientes. En los casos en los que se trate de intervenciones en el espacio público existente, se debe hacer en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.1.13 y 2.2.6.1.1.14 del Decreto Nacional 1077 de 2015 (compilatorio del Decreto 1469 de 2010).

1.2.1. Andenes

- Intervención, adecuación y/o construcción del andén del costado sur de la Avenida Jorge Gaitán Cortés frente a los predios objeto del plan de regularización y manejo.
- Intervención, adecuación y/o construcción del andén del costado occidental de la Diagonal 58 Sur frente a los predios objeto del plan de regularización y manejo.



RESOLUCION N° RES

RES 16 - 4 - 0477

FECHA: 25 ABR 2016

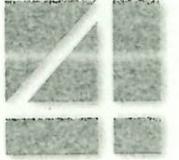
Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

El diseño de andenes debe enmarcarse dentro de las normas para espacio público, establecidas en los artículos 263 y 264 del Decreto Distrital 190 de 2004, la Cartilla de Andenes (Decreto Distrital 602 de 2007) y la Cartilla del Mobiliario Urbano (Decreto Distrital 603 de 2007) o las normas que las modifiquen, y el cual será aprobado mediante Licencia de Intervención y Ocupación de Espacio Público. En todos los casos, las intervenciones de los andenes deberán prever la adecuación de rampas para personas con movilidad reducida y la accesibilidad a predios atendiendo lo dispuesto en el Decreto Distrital 470 de 2007 - Política Pública de Discapacidad. Los andenes deberán entregarse completamente reconstruidos y habilitados de acuerdo con los requerimientos técnicos establecidos en la normativa vigente.

De conformidad con el artículo 196 del Decreto Distrital 190 de 2004 no se permite el estacionamiento de vehículos sobre los andenes. Además, el manejo y disposición de basuras no podrá interferir con el uso del espacio público circundante, es decir, no podrá generar obstrucción, olores o contaminación sobre el mismo.

Toda intervención sobre el espacio público requerirá del trámite previo de la respectiva licencia de intervención y ocupación del espacio público ante la Secretaría Distrital de Planeación, como lo establecen los artículos 281 del Decreto Distrital 190 de 2004 -Plan de Ordenamiento Territorial- y 2.2.6.1.1.12 y 2.2.6.1.1.13 del Decreto Nacional 1077 de 2015 compilatorio del Decreto 1469 de 2010 "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones".

La localización y dimensionamiento de los andenes del dotacional de escala metropolitana se indica en el Plano indicativo 1/1 "Localización, Propuesta y Distribución de Áreas Generales" que hace parte integral del Plan de Regularización y Manejo adoptado en la Resolución No 1035 del 11 de septiembre de 2013.



RESOLUCION N° RES

RES 16 - 4 - 0 4 7 7

FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

1.2.2. Cesiones para espacio público

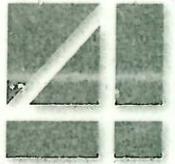
Deberá corresponder como mínimo al 8% del área neta urbanizable de los predios objeto del Plan de Regularización y Manejo, de las cuales se debe hacer entrega según cesión propuesta en el Plano indicativo 1/1 "Localización, Propuesta y Distribución de Áreas Generales" ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público — DADEP-, correspondiente al área de generación de espacio público de 11.085.88 m² aproximadamente; esta área debe configurar un parque de escala zonal que articule este uso a la estructura urbana de la ciudad y deberá contar con Plan Director.

El Plan Director deberá ser formulado por el urbanizador y deberá contar como mínimo con los aspectos determinados en el artículo 252 del Decreto Distrital 190 de 2004, en cumplimiento de lo establecido en el literal b) artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004. Esta zona de cesión deberá cumplir con las condiciones generales establecidas en el numeral 2 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004, en concordancia con las establecidas en el artículo 14 del Decreto Distrital 327 de 2004, en lo referente a distribución espacial, configuración geométrica, localización, accesos y restricciones, y como condición especial el área de la cesión deberá concentrarse en un solo globo de terreno.

Será una cesión obligatoria para espacio público y no será objeto de pago al fondo compensatorio de cesiones públicas para parques y equipamientos, ni de traslado en cumplimiento a las disposiciones contenidas en el numeral 4°, literal b), numeral 1, artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004.

1.2.3. Arborización y Paisajismo

El tratamiento de arborización de los andenes debe enmarcarse en lo definido por la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico, el Manual Verde y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura en Bogotá, D.C. (IDU, Secretaría Distrital de Ambiente, Jardín Botánico). A su vez, se deberá tener en cuenta el manejo de interdistancias para la ubicación de la arborización, tal como se define en la Cartilla de Andenes, Sección B (Decreto Distrital 602 de 2007).



RESOLUCION N° RES

RES 16 - 4 - 0 4 7 7

FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

2. ETAPA 2. Comprende las siguientes acciones a desarrollar, en el curso de los doce (12) meses posteriores a la finalización del plazo establecido para la etapa 1, o una vez ejecutadas las obras en ella contempladas:

2.1. Acciones de mitigación de impactos sobre el espacio público

2.1.1. Áreas privadas afectas al uso público

Construcción y adecuación de las áreas privadas afectas al uso público, configurada como plazoleta de acceso para la mitigación de impactos por aglomeración de peatones en horas pico de ingreso y salida de usuarios, con un área mínima de 2250 m². No obstante, se acepta el área propuesta de 6312.48 m² conforme a lo establecido en el Documento Técnico de Soporte del plan de regularización y manejo.

Las áreas privadas afectas al uso público deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Debe ser un área descubierta, salvo en aquellas áreas que se requiera cubrir parcialmente para efectos del buen funcionamiento y la efectiva mitigación de los impactos.
- Debe disponerse como área abierta, libre de cerramientos, construcciones u obstáculos que limiten el óptimo funcionamiento de la misma. Se debe permitir el libre tránsito y acceso a estas áreas.
- Debe ser un área en superficie dura, tener un diseño de integración y continuidad paisajística y de circulación a nivel de peatón con los elementos de espacio público adyacente, incorporando las especificaciones para diseño y construcción establecidas en la Cartilla de Andenes y Mobiliario Urbano de Bogotá (Decretos Distritales 602 y 603 de 2007).
- Los accesos peatonales y vehiculares deben ser funcionalmente independientes.

RESOLUCION N° RES **RES 16 - 4 - 0 4 7 7** FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

La localización y dimensionamiento del área de descarga (área de mitigación de impactos) se encuentra indicada en el Plano indicativo 1/1 "Localización, Propuesta y Distribución de Áreas Generales".

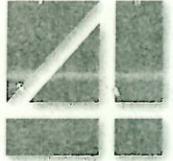
3. ACCIONES DE MITIGACION SOBRE MOVILIDAD.

Para garantizar la mitigación de los impactos en la movilidad que genera el tráfico atraído por el dotacional y optimizar las condiciones operativas y de seguridad vial, se deberá dar cumplimientos a cada uno de los compromisos pactados con la Secretaría Distrital de Movilidad en el acta de compromiso que hace parte del oficio SDMDSVCT-85605-13 del 22 de agosto de 2013.

La aprobación del Estudio de Tránsito tiene vigencia de un (1) año, contado a partir de la expedición del oficio SDM-DSVCT-85605-13 del 22 de agosto de 2013 por la Dirección de Seguridad Vial y Comportamiento del Tránsito de la Secretaría Distrital de Movilidad. Si durante este tiempo, no se cubren los trámites ante las entidades competentes, esta vigencia podrá ampliarse a petición del interesado mientras no se modifiquen sustancialmente las condiciones de tráfico que se consideraron en la evaluación inicial del Estudio de Tránsito presentado.

Si el proyecto tiene modificaciones en cuanto a la localización de accesos, circulaciones internas, salidas del proyecto, conforme a los planos revisados por la Secretaría Distrital de Movilidad, o cuando existan variaciones que alteren en (+/-) 5% la oferta (número de parqueaderos, accesos o salidas y/o servicios prestados), se deben radicar nuevamente los documentos ante la Secretaría Distrital de Movilidad para su revisión y estudio.

La Secretaría Distrital de Movilidad, como autoridad de tránsito y transporte de la ciudad de Bogotá, podrá realizar medidas de seguimiento al funcionamiento del proyecto, tendientes a garantizar el cumplimiento de las condiciones operativas del proyecto sobre las vías adyacentes, de acuerdo con lo consignado en el Estudio de Tránsito y en caso de generar afectaciones sobre la movilidad vehicular del sector, requerirá al propietario para que tome las medidas correctivas del caso, de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente.



RESOLUCION N° RES

RES 16 - 4 - 0477

FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

Parágrafo. Las modificaciones y/o ajustes de las acciones de mitigación relacionadas con la organización del tráfico, pueden ser concertadas con la Secretaría Distrital de Movilidad, sin disminuir la magnitud de las acciones de mitigación contenidas en el Estudio de Tránsito aprobado mediante SDM-DSVCT-85605-13 del 22 de agosto de 2013.

4. MITIGACION DE IMPACTOS SOBRE EL AMBIENTE.

Se deberá dar cumplimiento a las obligaciones y compromisos adquiridos en el concepto ambiental expedido por la Secretaría Distrital de Ambiente mediante el oficio No. 2012EE060818 del 11 de mayo de 2012 cuya vigencia fue prorrogada mediante el oficio No. 1-2013-39476 del 23 de mayo de 2013, en el cual se establece que las medidas de manejo ambiental presentadas para la construcción y la operación del proyecto de la Unidad Aplicativa "El Redentor" se consideran adecuadas.

El promotor está obligado a realizar la construcción y operación del proyecto de acuerdo con la información suministrada en el concepto ambiental del plan de regularización y manejo radicado en la Secretaría Distrital de Ambiente. Cualquier cambio o ajuste deberá ser informado y notificado a la Secretaría Distrital de Ambiente con copia a la Secretaría Distrital de Planeación para realizar su evaluación.

El responsable de la operación, así como la empresa constructora o la encargada de la demolición de construcciones, serán directos responsables por los posibles impactos ambientales negativos generados durante la construcción u operación debido a la inadecuada implementación de las medidas de manejo de los mismos.

5. MITIGACION DE IMPACTOS POR AMENAZA.

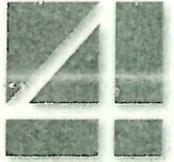
Deberán acogerse las consideraciones y recomendaciones hechas por el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias —FOPAE—, consignadas en el concepto emitido con la referencia No. 2013EE4260 del 16 de mayo de 2013, respecto a las condiciones de amenaza de inundación por desbordamiento del río Tunjuelo, análisis de riesgo, planes de emergencia y contingencia, gestión integral del riesgo, zona de ronda y zona de manejo ambiental.

RESOLUCION N° RES **RES 16 - 4 - 0477** FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

ARTICULO 13° REMISION A OTRAS NORMAS.

- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997, el Decreto 926 de 2010 - NSR-10 modificado por el Decreto 2525 de 2010, sus decretos reglamentarios, Decreto 092 de 2011 y Decreto 340 de 2012 y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- **Microzonificación sísmica:** Decreto 523 de diciembre 16 de 2010.
- **Buzones e hidrantes:** Decreto 1388 de 1976.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo de la ciudad. Decretos 2981 de 2013 y 261 de 2010.
- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995:** En lo que no le sea contrario a las normas vigentes.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por lo tanto deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios y cumplir con lo establecido en los Títulos J y K de la norma reglamentaria NSR-10 de la Ley 400/97, y demás normas modificatorias o complementarias.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** Resolución No.1115 de 2012 modificada parcialmente por la Resolución No. 932 de 2015 y el Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.



RESOLUCION N° RES

RES 16 - 4 - 0477

FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

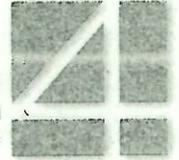
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.:** Resolución IDU N° 113583 de diciembre 26 de 2014, y las normas que la complementen y/o modifiquen.
- **Escrituración y entrega material de áreas de cesión al Distrito:** Decretos Distritales N° 588 de 2015 y 190 de 2004 (Artículos 275 y 478) -Compilación del P.O.T), en lo que no contravenga lo dispuesto en los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.,** Decreto 190 de 2004 (Compilación del P.O.T.).
- **Estacionamientos y condiciones de diseño,** Decreto 1108 de 2000 y 321 de 1992 en lo que no sea contrario al Decreto 1108 de 2000.
- **Normas aplicables al espacio público:** Decretos 190 de 2004 y Decreto 215 de 2005.

ARTICULO 14° IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA.

PARTICIPACION EN PLUSVALIA.

En el área objeto del Plan de Regularización y Manejo no se constituyen hechos generadores de participación en plusvalía, en concordancia con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 190 de 2004, Acuerdo 118 de 2003, Decreto Distrital 020 de 2011 y el Acuerdo 352 de 2008, tal y como se expone en el informe técnico normativo para la determinación de hechos generadores del efecto plusvalía realizado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación.

Página 30 de 39



RESOLUCION N° RES

RES 16 - 4 - 0 4 7 7

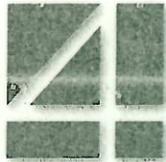
FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

ARTICULO 15° OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE.

Se determinan las siguientes obligaciones adicionales a la establecidas en la Resolución 1035 de septiembre 11 de 2013 a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable del desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por urbanización.

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el artículo segundo del Decreto 588 de 2015 y en los artículos 275 y 478, numeral 10 del Decreto 190 de 2004 (P.O.T.).
2. La obligación de ejecutar las obras de urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita al Distrito Capital, con destino a vías locales y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida, así:
 - 2.1. Quedan a cargo del urbanizador responsable, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios a que haya lugar, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus Decretos reglamentarios.
 - 2.2. La obligación de adecuar, dotar y equipar las zonas de servicios públicos a que haya lugar, de conformidad con el plano del Proyecto Urbanístico aprobado y los planos de diseños de redes y



RESOLUCION N° RES

RES 16 - 4 - 0 4 7 7

FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

especificaciones técnicas de las empresas de servicios públicos que hacen parte de esta licencia, con sujeción a las normas específicas que se adopten sobre la materia.

3. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo a lo previsto en el Decreto 588 de 2015 y el Decreto 190 de 2004. Dicha obligación se deberá garantizar con la constitución de una póliza de ejecución de las obras de urbanismo equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor total del presupuesto de la obra (Artículo 13 del Decreto 588 de 2015). El término de dicha póliza será igual al de la vigencia de la presente licencia de urbanismo, sus prórrogas o revalidaciones más seis meses.
4. La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial), para aquellos proyectos que no requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo.
5. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el artículo 2.2.6.1.4.7. del Decreto Nacional 1077 de 2015, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.
6. Constituir la Póliza de Estabilidad de las obras de urbanismo, previstas para el desarrollo urbanístico dotacional, de acuerdo a lo establecido en el artículo 13 del Decreto 588 de 2015.
7. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
8. Cumplir con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo modifiquen y/o complementen.



RESOLUCION N° RES

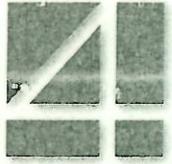
RES 16 - 4 - 0477

FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

9. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen tanto la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
10. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.
11. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario N° 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
12. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (Secretaría Distrital de Ambiente, antes DAMA), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional N° 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
13. Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.

El diseño y la construcción de andenes en las vías locales por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar, deberá cumplir con las normas del Decreto 602 de 2007.

RESOLUCION N° RES **RES 16 - 4 - 0 4 7 7** FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

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

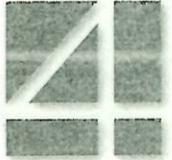
14. De conformidad con lo estipulado por el artículo 2.2.6.1.4.10 del Decreto 1077 de 2015, que trata el tema de identificación de obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 Mts.) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en el aludido Decreto Nacional.
15. El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, la valla deberá indicar el número de su prórroga.

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

La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 2° de la Ley 810 de 2003.

ARTICULO 16° ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION.

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



RESOLUCION N° RES

RES 16 - 4 - 0477

FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

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

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

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

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo 18º y se dará traslado a la autoridad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción, en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.



RESOLUCION N° RES

RES 16 - 4 - 0477

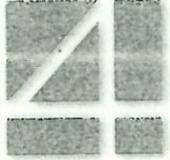
FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

ARTICULO 17° Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo 15° de la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte de la presente Resolución:

1. La solicitud del interesado de aprobación del Proyecto Urbanístico y de la Licencia de Urbanización, radicada bajo la referencia 16-4-0114 del 1 de febrero de 2016.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, colocada en el predio.
3. Los planos del desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, aprobados bajo los números de archivo N° CU4 TU24/4-00, CU4 TU24/4-01 y CU4 TU24/4-02, radicados con referencia N° 16-4-0114.
4. Los planos topográficos identificados con códigos de sector Nos. 0024131701 y 0024131703, incorporados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficios Nos. 2015EE4990 y 2015EE4988 de marzo 2 de 2015, respectivamente.
5. Los oficios sobre disponibilidad de servicios para la totalidad de los predios:
 - EAAB.: Oficio No. 3431003-2015-1038 de septiembre 22 de 2015.
 - CODENSA: Oficio de septiembre 11 de 2015 y 05205144 de enero 13 de 2016.
 - GAS: Oficio No.D3-09-10-2015-1 de octubre 9 de 2015.
6. La Resolución No. 1035 de septiembre 11 de 2013, en los términos y condiciones establecidos en la citada Resolución.

Curadora Urbana
Arq. Adriana López Moncayo

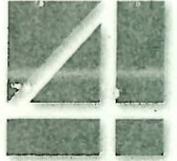
RESOLUCION N° RES **RES 16 - 4 - 0477** FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

7. Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne el Departamento Administrativo de Catastro Distrital.
8. El Estudio de Tránsito aprobado mediante SDM-DSVCT-85605-13 del 22 de agosto de 2013 por la Dirección de Seguridad Vial y Comportamiento del Tránsito de la Secretaría Distrital de Movilidad.
9. El concepto ambiental expedido por la Secretaría Distrital de Ambiente según oficio No. 2012EE060818 del 11 de mayo de 2012.
10. El concepto de referencia No. 2013EE4260 del 16 de mayo de 2013 emitido por el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias -FOPAE- hoy Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático -IDIGER-.
8. Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de urbanización que se concede para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, mediante la presente Resolución.

ARTICULO 18° CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.

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



RESOLUCION N° RES

RES 16 - 4 - 0 4 7 7

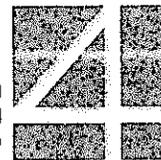
FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. Por lo tanto, deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización.
4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencia contenidas en la presente Resolución y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

ARTICULO 19° LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

1. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos vigentes, a fin de que sean destinadas al uso dotacional permitido por las mismas normas.
2. El derecho a cambio de Titular de la licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.
4. El derecho a cambio de Titular de la licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.
5. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

RESOLUCION N° RES **RES 16 - 4 - 0477** FECHA: 25 ABR 2016

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico dotacional denominado **EL REDENTOR**, proyectado en los predios con nomenclatura urbana DG 58 SUR 29 18 (Actual) y KR 51 58 20 SUR (Actual), objeto del Plan de Regularización y Manejo Unidad Aplicativa "El Redentor", se establecen sus normas, y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Tunjuelito.

ARTICULO 20° La presente Resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7. del Decreto 1077 de 2015 y contra ella proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.9), dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los

Arq. **ADRIANA LÓPEZ MONCAYO**
CURADORA URBANA 4 BOGOTÁ D.C.

Arq. **Catherine Cely Cotredor**
Arquitecta Proyectos Especiales

Arq. **Maura Baqueró Castro**
Director Proyectos Especiales

Dr. **Daniel Murcia Pabón**
Director Jurídico

Ing. **Luz Dary Roncancio Torres**
Coordinadora Proyectos Urbanísticos

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los **09 JUN. 2016**

