



# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

## PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HABITAT

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

07/06/2024  
CÓDIGO  
PM05-FO86  
VE/SO/1

SECRETARÍA DE HABITAT  
AL RESPONDER ESTE FORMULARIO  
1-2024-37-249

Fecha: 2024-10-11 15:11:24  
Aprobador: 1844-1 CD

IDENTIFICACION  
Registro para enajenación de inmuebles  
18607  
Correo electrónico:  
6016258383

### INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A</b>		Identificación Número 860513493-1	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) <b>CAMILO ALZATE CANO</b>		4. Identificación del representante legal 9.733.761	
6. Dirección <b>UG1 LOTE 2 MZ19</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado por correo electrónico: notificacionesjudiciales@constructorabolivar.com, andres.cardenas@constructorabolivar.com	
		8. Teléfono 6016258383	

### INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>LAS VIOLETAS</b>		10. Etapas para esta radicación (Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc.) UNICA etapa	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>494 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social</b>			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>UG1 LOTE 2 MZ 19</b>		13. Localidad - UPZ <b>Usme - UPZ 61 CIUDAD USME</b>	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL <b>N/A</b>
14. Estrato <b>2</b>		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) <b>116</b>	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales Discapacidad Cero emisiones )
16. Licencia de urbanismo <b>11001-3-21-0301</b>	Fecha de ejecutoria <b>30-jun.-2021</b>	Curaduría <b>3</b>	17. Licencia de construcción <b>11001-1-23-2927</b>
			Fecha de ejecutoria <b>27-dic.-2023</b>
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>13978.05</b>	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>37.666,25</b>	20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>37.666,25</b>	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>Amenaza ALTA y SI requiere obras de mitigación</b>		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos <b>48%</b>	23. Oficio del aval, con Radicación N° <b>2-2024-45478</b>
24. Chip(s) <b>AAA0269RLFZ</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50S-40756151</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>14% \$ 5.371.000</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>Dic-2025</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>	Escritura número	Fecha	Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>SI</b>	Escritura número <b>1176</b>	Fecha <b>05-ago.-2024</b>	Notaría <b>32</b>
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>SI</b>	Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA DAVIVIENDA</b>	Escritura o Contrato número <b>1176</b>	Fecha <b>05-ago.-2024</b>
			Notaría <b>32</b>
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>SI</b>	Entidad Fiduciaria <b>FIDUCIARIA DAVIVIENDA</b>	Contrato	Fecha <b>23-Jul-2020</b>
			Vigencia <b>23-jul.-2024</b>
			Prórroga <b>23-jul.-2025</b>

### DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

- Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
- Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
- Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.
- Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
- Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
- Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me cío a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°

**400020240168**

FECHA

**01 OCT 2024**

La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día:

DocuSigned by:

**camilo alzate**

56EBC0B420C14D7...

Nombre y firma del solicitante

Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

**05 NOV 2024**

**Jesús Forero**

Nombre y firma del funcionario

que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones:

### IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL LAS VIOLETAS

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

**BORRADOR**

**LA PROMITENTE VENDEDORA:** FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera del FIDEICOMISO CIUDAD TRES QUEBRADAS UG1

**EL PROMITENTE COMPRADOR:**

Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto.

Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto.

**EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO:** Haga clic aquí para escribir texto.  
Haga clic aquí para escribir texto.

Entre los suscritos, de una parte **JULY PINEDA VARGAS** y/o **MILENA DEL CARMEN FLOREZ ORTEGA**, mayores de edad, domiciliadas en la ciudad de Cartagena y Barranquilla, respectivamente, identificadas como aparece al pie de sus firmas, quienes en virtud de los poderes que les fueron otorgados por medio de las escrituras públicas cuatro mil quinientos tres (4.503) del veintiséis (26) de julio de dos mil veintiuno (2021) y seiscientos sesenta y seis (666) del veinticinco (25) de febrero de dos mil veintidós (2022), ambos otorgados en la Notaría Setenta y Dos (72) de Bogotá D.C., quienes obran en nombre y representación de: **1) FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, con domicilio en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública siete mil novecientos cuarenta (7940) del catorce (14) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Bogotá D.C., sociedad que obra única y exclusivamente como vocera del **FIDEICOMISO CIUDAD TRES QUEBRADAS UG1**, quien para los efectos del presente documento se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**; **2) CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, sociedad con domicilio en Bogotá, D.C., constituida por medio de la escritura pública mil trescientos sesenta y nueve (1369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá, sociedad que actúa como fideicomitente del **FIDEICOMISO CIUDAD TRES QUEBRADAS UG1** y como promotora y constructora del conjunto residencial **“LAS VIOLETAS”** (en adelante **EL CONJUNTO**), sociedad que en adelante se denominará **LA CONSTRUCTORA** y por la otra parte, la(s) persona(s) identificada(s) tal y como consta al inicio del presente documento, quien(es) actúa(n) en su(s) propio(s) nombre(s) y representación(ones) y en lo sucesivo para efectos del presente contrato se denominará(n) **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se ha celebrado el presente contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: Antecedentes.**

1. Que por documento privado de fecha dieciocho (18) de mayo de dos mil veintidós (2022) suscrito entre **La Constructora** y **La Promitente Vendedora**, se celebró un contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de administración de recursos y pagos en virtud del cual se constituyó el **Fideicomiso Ciudad Tres Quebradas UG1** (En adelante, **“El Fideicomiso”**) con el objeto de que **La Promitente Vendedora** detente la titularidad de un lote de terreno denominado **MANZANA 19** que hace parte de la **Urbanización Plan Parcial Tres Quebradas Unidad de Gestión 1 – Etapa 2** (en adelante, **“El Predio”**), conserve y defienda su propiedad, permita que **La Constructora** por su cuenta y riesgo construya un proyecto inmobiliario (en adelante **El Conjunto**) sobre **El Predio** y transfiera las unidades de vivienda resultantes a los terceros interesados en su adquisición.
2. Que **El Predio** se describe y alindera así:  
**MANZANA 19 DE LA “URBANIZACIÓN PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS UNIDAD DE GESTION 1 - ETAPA 2. CABIDA SUPERFICARIA: TRECE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO PUNTO CERO CINCO METROS CUADRADOS (13.978.05 M²).** POR EL NORTE: Partiendo del mojón identificado como 572 al mojón 2.203 en distancia de ciento treinta y ocho punto treinta y un metros (138.31m), lindando con predios de la misma urbanización. POR EL ORIENTE: Del mojón 2.203 al mojón 2.227 pasando por los mojones 2.237, 2.238, 2.228, 2.239, 2.240, 2.241, 2.242, 2.243, 2.244, 2.245, 2.246, en distancias sucesivas líneas rectas y curvas de trece punto sesenta y tres metros (13.63m), cinco punto cuarenta y nueve metros (5.49m), once punto cero ocho metros (11.08m), tres punto sesenta y cuatro metros (3.64m), nueve punto dieciséis metros (9.16m), uno punto veinticuatro metros (1.24m), tres punto ochenta y tres metros (3.83m), diez punto treinta y cuatro metros (10.34m), seis punto cincuenta y cuatro metros (6.54m), once punto setenta y un metros (11.71m), nueve punto treinta y u metros (9.31m), uno punto treinta metros (1.30m), lindando con predios de la misma urbanización. POR EL SUR: Del mojón 2.227 al mojón 2.179, pasando por los mojones 2.226, 2.225, 2.224, 2.223, 2.222, 2.221, 2.220, 2.219, 2.218, en distancia de dieciocho punto sesenta y ocho metros (18.68m),

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL LAS VIOLETAS

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

veinte punto ochenta y cinco metros (20.85m), diecinueve punto treinta y cuatro metros (19.34m), trece punto veintitrés metros (13.23m), doce punto cero cinco metros (12.05m), veintiséis punto cincuenta y dos metros (26.52m), siete punto treinta y nueve metros (7.39m), seis punto cincuenta y tres metros (6.53m), punto setenta metros (0.70m), dieciséis punto cuarenta y un metros (16.41m), lindando con predios de la misma urbanización. POR EL OCCIDENTE: Del mojón 2.179, al mojón 572, pasando por los mojones 2.178, 1.753, 571, o punto de partida y cierre de polígono en distancias sucesivas y líneas rectas y curvas de ocho punto treinta y nueve metros (8.39m), veintidós punto veintitrés metros (22.23m), dos punto doce metros (2.12m) y ochenta y siete punto diecisiete metros (87.17m), lindando con predios de la misma urbanización. **El Predio** se identifica con la matrícula inmobiliaria **50S-40813213** y con la cédula catastral en mayor extensión 102502059000000000.

3. En cumplimiento de lo estipulado en el contrato de fiducia, **La Constructora** ha venido desarrollando sobre **El Predio**, las actividades de planeación, diseño, y construcción del **Conjunto** y la promoción y comercialización de los bienes privados que lo integran.

**SEGUNDA: Objeto.** **La Promitente Vendedora** se obliga a transferir a título de venta en favor de **El Promitente Comprador** y éste a su vez se obliga a adquirir al mismo título, por el régimen de propiedad horizontal, con arreglo a los términos y condiciones que en este contrato se expresan (en adelante **La Promesa**), el derecho de dominio y la posesión sobre el(los) siguiente(s) bien(es) privado(s) (en adelante **El Inmueble**): Haga clic aquí para escribir texto., que hace parte integrante de **El Conjunto**, cuyo acceso peatonal asignado es: Tres Quebradas UG1 Lote 2 Mz 19 Las Violetas, de la actual nomenclatura **Urbana** de Bogotá, el cual se indica, describe y alindera en el anexo único de **Linderos**.

**Parágrafo: El Promitente Comprador** manifiesta conocer y aceptar:

1. Que **La Constructora** estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución de **El Conjunto**, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.
2. Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **La Constructora**, ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman **El Conjunto**, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento de **El Conjunto** y las zonas de cesión de la urbanización, de conformidad con los documentos que fueron entregados como anexos en la separación de **El Inmueble**, de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **La Constructora** en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de **El Conjunto**. En consecuencia, no obstante, la indicación de cabida y linderos, **El Inmueble** se promete vender y será transferido como cuerpo cierto.
3. Que a la fecha de suscripción del presente contrato **El Inmueble** pertenece al estrato dos (2), de conformidad con la certificación expedida por la dirección de estratificación de la Secretaría de Planeación Distrital de Bogotá D.C., de fecha veinticinco (25) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024); dicha clasificación no es responsabilidad de **La Constructora** ni de **La Promitente Vendedora** ni de **El Fideicomiso**, sino de las decisiones adoptadas por las autoridades. En consecuencia, **El Promitente Comprador** acepta que si se llega a presentar alguna reclasificación del estrato ni **La Promitente Vendedora** ni **El Fideicomiso** responderán por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.
4. Que al alindera los bienes privados que integran **El Conjunto**, se pueden plantear los siguientes tipos de áreas: a) Área Privada Construida: es la extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos; dentro de esta área se encuentra el espacio ocupado por los muros interiores de carácter privado; b) Área Total Construida: es el Área Privada Construida más el área ocupada por algunos bienes comunes que la circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitroneos de ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada, así como los otros que sean señalados en los planos de propiedad horizontal; c) Área Privada Libre: extensión superficiaria privada semi - descubierta o descubierta que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

**TERCERA: Modificaciones o adecuaciones a los bienes privados.** **El Promitente Comprador** manifiesta conocer y aceptar:

1. Que se encuentra prohibida la ampliación y/o modificación de los bienes privados que conforman **El Conjunto**, salvo que, de manera expresa, particular y por escrito, tal posibilidad se haya planteado por parte de **La Constructora** en el anexo de **Especificaciones de Construcción**, o en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o en el manual del propietario. En caso de que **La Constructora** o cualquiera de los órganos de administración de **El Conjunto** tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación y modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción de **El Conjunto**, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario del bien privado o a la persona que por cuenta del mismo se encuentre adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata, sin perjuicio de las acciones que

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL LAS VIOLETAS

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

- se adelanten ante la autoridad competente. En caso de renuencia de éste a suspender tales obras **La Constructora** o el administrador podrán informar de esta situación a la autoridad competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el propietario infractor perderá las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por **La Constructora** y deberá responder ante el(los) propietario(s) de la(s) unidad(es) privada(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.
2. Si de manera expresa, particular y por escrito **La Constructora** ha planteado la posibilidad de que algunos de los bienes privados de **El Conjunto** pueden ser ampliados, modificados o adecuados, las obras correspondientes deberán adelantarse conforme a los siguientes lineamientos, además de aquellos otros que eventualmente se hayan previsto en el anexo de **Especificaciones de Construcción**, o en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o en el manual del propietario:
    - a. Las obras se efectuarán por cuenta, costo y riesgo del propietario del bien privado y bajo su absoluta responsabilidad.
    - b. Las obras deberán ajustarse totalmente a los diseños contenidos en los planos arquitectónicos, estructurales y de propiedad horizontal elaborados por **La Constructora**.
    - c. El propietario del bien privado deberá tramitar y obtener, por su exclusiva cuenta, costo y riesgo, la obtención de la licencia de construcción necesaria para desarrollar las obras.
    - d. No se podrán modificar, regatear y/o demoler parcial o totalmente los muros estructurales de concreto o la placa de entrepiso de las edificaciones.
    - e. Ni **La Promitente Vendedora** ni **La Constructora** harán entrega de aparatos, ni de ninguna clase de elementos que se requieran en caso de adecuar los espacios disponibles.
    - f. No se requerirá de la aprobación de los demás copropietarios de **El Conjunto**, por encontrarse las mismas expresamente previstas en este contrato. No obstante ello, deberá informarse al administrador de **El Conjunto** el inicio de las obras y deberá suministrarse copia de la licencia obtenida.
    - g. Durante la ejecución de las obras correspondientes los propietarios respectivos deberán evitar que se causen molestias a los dueños de los bienes privados vecinos y deberán hacerse responsables por los daños y perjuicios que ellas puedan ocasionar, debiendo acometer las reparaciones que fueren del caso en forma inmediata.
    - h. Ni **La Promitente Vendedora** ni **La Constructora** asumirán ningún tipo de responsabilidad derivada de la estabilidad de la obra o de la calidad de los materiales utilizados por el propietario.

**CUARTA:** El precio total de **El Inmueble** es el equivalente a **\*TopeSmlvLetras\*** (**\*TopeSmlv\***) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV) del año en que se otorgue la escritura pública de compraventa, el cual ha sido estimado en la suma de **\*ValorVentaLetras\*** \$ (**\*ValorVenta\***). **El Promitente Comprador** se obliga a pagar este valor a **El Fideicomiso** en la cuenta destinada para el efecto, así:

1. Por concepto de cuota inicial:
  - a. La suma de **\*VlrPagadoTotalLetras\***, (**\*VlrPagadoTotal\***) Que **La Promitente Vendedora** declara recibida a satisfacción a través de las consignaciones realizadas al respectivo encargo fiduciario.
  - b. La suma de **\*CIPendienteLetras\*** (**\*CIPendiente\***) para cancelar en las siguientes fechas.

**\*TABLAPAGOS\***

2. La suma de **\*AhorroValor1\*** **\*AhorroValor2\*** **\*AhorroValor3\*** \$ (**\*AhorroLetras1\*** **\*AhorroLetras2\*** **\*AhorroLetras3\***) con el producto del Ahorro Programado realizado en el **\*AhorroEntidad1\*** **\*AhorroEntidad2\*** **\*AhorroEntidad3\*** (En caso de que se incluya pago con Ahorro Programado)
3. La suma de **\*CesantiasLetras1\*** **\*CesantiasLetras2\*** **\*CesantiasLetras3\*** \$ (**\*CesantiasValor1\*** **\*CesantiasValor2\*** **\*CesantiasValor3\***) con el producto de las Cesantías depositadas en **\*CesantiasEntidad1\*** **\*CesantiasEntidad2\*** **\*CesantiasEntidad3\***. (En caso de que se incluya pago con cesantías)
4. La suma de **\*SubsidioLetras1\*** **\*SubsidioLetras2\*** **\*SubsidioLetras3\*** **\*SubsidioLetras4\*** \$ (**\*SubsidioValor1\*** **\*SubsidioValor2\*** **\*SubsidioValor3\*** **\*SubsidioValor4\***), que pagará **El Promitente Comprador** a **La Promitente Vendedora** en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se dará cumplimiento al presente contrato, con el producto de un subsidio familiar de vivienda de interés social (en adelante **El Subsidio De Vivienda**), que tramitará **El Promitente Comprador** ante (**\*SubsidioEntidad1\*** **\*SubsidioEntidad2\*** **\*SubsidioEntidad3\*** **\*SubsidioEntidad4\***) quien en el texto del presente contrato se denominará **La Entidad Otorgante Del Subsidio**.
5. El saldo del precio, o sea, la suma de **\*CreditoLetras1\*** \$ (**\*CreditoValor1\***) que pagará **El Promitente Comprador** a **La Promitente Vendedora** en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha de

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL LAS VIOLETAS

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se dará cumplimiento al presente contrato, con el producto de un préstamo (en adelante El Crédito) que solicitará a (\*CreditoEntidad1\*) quien en adelante se denominará **La Entidad Crediticia** en cuyo favor constituirá hipoteca de primer grado, a través del mismo instrumento de compraventa, sobre **El Inmueble**.

**Parágrafo 1: El Promitente Comprador** manifiesta conocer y aceptar que la suma de dinero mencionada en esta cláusula corresponde a una proyección calculada con base en los salarios mínimos que se espera estarán vigentes en el año en que se otorgue la escritura pública de compraventa, pero el precio definitivo será el que resulte de aplicar el valor del salario mínimo que determine el Gobierno Nacional para el año en que efectivamente se otorgue tal escritura pública. En todo caso, si como resultado de la variación resultara alguna diferencia a favor de **El Promitente Comprador**, la misma será abonada a los gastos e impuestos de otorgamiento y registro de la escritura pública de compraventa; en caso contrario, la diferencia a cargo de **El Promitente Comprador** se sumará a las últimas cuotas pendientes de pago.

**Parágrafo 2:** con respecto al pago del precio de compraventa, **El Promitente Comprador** manifiesta conocer y aceptar que:

1. En caso de mora o retardo en el pago del precio de compraventa, **El Promitente Comprador** reconocerá y pagará intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley de acuerdo con lo previsto en el artículo 884 del C.Co., sin perjuicio de los demás derechos, acciones y facultades de **La Constructora**, dado que en tal evento y en cualquier momento durante la mora, esta última podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la presente promesa por incumplimiento. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad crediticia, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de **La Constructora** la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.
2. Los pagos que haga **El Promitente Comprador** serán aplicados primero al pago de intereses que tenga pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonarán al precio de **El Inmueble**.
3. Aunque **El Promitente Comprador** ha previsto pagar parte del precio de compraventa con el producto de **El Crédito** y con el producto de **El Subsidio De Vivienda**, en caso de que por cualquier causa estos no sean aprobados, o sean aprobados por un monto inferior al mencionado en la presente cláusula, **El Promitente Comprador** pagará con recursos propios el importe respectivo por lo menos quince (15) días antes del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
4. Si **El Promitente Comprador** ha acordado cancelar parte del precio con el producto de cesantías, deberá radicar la solicitud de desembolso ante el respectivo fondo, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción de la presente promesa de compraventa y deberá sí mismo realizar todos los trámites que se requieran para obtener oportunamente el giro de los recursos. En el mismo término anteriormente señalado **El Promitente Comprador** deberá entregar a **La Constructora** constancia de radicación de la solicitud de desembolso de las cesantías.
5. **La Promitente Vendedora** podrá solicitar de **El Promitente Comprador** las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de saldos insolutos en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, tales como, el otorgamiento de pagarés o la constitución de hipotecas en segundo grado; tales garantías deberán constituirse dentro del plazo que les fije **La Promitente Vendedora** y/o **La Constructora** y, en su defecto, a más tardar en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa
6. **El Promitente Comprador** deberá reconocer y pagar a **La Promitente Vendedora**, intereses remuneratorios (también denominados intereses de subrogación) a la tasa del uno (1%) por ciento mensual sobre la suma de dinero que **El Promitente Comprador** se ha comprometido a cancelar con el producto de **El Crédito**. Tales intereses se causarán desde la fecha de entrega de **El Inmueble** o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo de **El Crédito** y deberán ser cancelados de forma anticipada a más tardar treinta (30) días antes de la fecha señalada para la firma de la escritura pública de compraventa. En caso de que al momento de efectuarse el desembolso de **El Crédito** existiere un saldo a favor de **El Promitente Comprador**, el mismo será reembolsado.
7. **La Promitente Vendedora**, sus empleados o agentes, **NO** podrán recibir directamente los dineros provenientes de aportes de **El Promitente Comprador** por cuanto aquellos se recibirán directamente en la cuenta del fideicomiso que será informada por **La Promitente Vendedora**. En ese sentido, **El Promitente Comprador** conoce y acepta que los aportes de dineros se realizarán única y exclusivamente al fideicomiso, y que cualquier pago que se haga a **La Promitente Vendedora** o a un tercero se entenderá por no válido por haberse hecho a quien no se encuentra facultado para recibirlo.

**QUINTA: El Subsidio De Vivienda.** **El Promitente Comprador** declara que reúne los requisitos necesarios para ser adjudicatario de **El Subsidio De Vivienda** y se obliga a realizar oportunamente todos los trámites para acceder al mismo, de acuerdo con lo señalado en este contrato y en la ley. Para tal efecto, **El Promitente Comprador** se compromete especialmente a:

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

1. Obtener la viabilidad de **El Crédito** por parte de **La Entidad Crediticia**, para aquellos casos en que **El Subsidio De Vivienda** sea otorgado por los programas del gobierno nacional.
2. Presentar ante **La Entidad Otorgante Del Subsidio**, en forma completa y dentro de los diez (10) días comunes siguientes a la fecha de celebración del presente contrato, el formulario con los anexos y demás documentos exigidos para la postulación a **El Subsidio De Vivienda** y presentar al día siguiente a **La Promitente Vendedora** la constancia de tal radicación.
3. Mantener las condiciones y requisitos para el acceso a **El Subsidio De Vivienda** desde la postulación hasta su asignación y desembolso. Surtida la postulación y hasta la asignación, no podrá modificarse la conformación del hogar.
4. Presentar a **La Promitente Vendedora** la respectiva acta o copia de la carta en la que se apruebe **El Subsidio De Vivienda** dentro de los treinta (30) días comunes siguientes a la radicación del formulario de postulación.
5. Autorizar expresa e irrevocablemente a **La Entidad Otorgante Del Subsidio** para que proceda al giro anticipado de **El Subsidio De Vivienda** en favor de **La Promitente Vendedora**, en caso de que esta última cumpla con los requisitos legalmente exigidos para ello.
6. Autorizar expresa e irrevocablemente a **La Entidad Otorgante Del Subsidio** para que **El Subsidio De Vivienda** sea girado directamente a favor de **La Promitente Vendedora** una vez proceda al otorgamiento de la escritura pública de compraventa y a la entrega de **El Inmueble**. Para tales efectos, **El Promitente Comprador** entregará a **La Promitente Vendedora**, al momento de la firma de La Promesa, la correspondiente carta de autorización para el retiro de **El Subsidio De Vivienda** junto con sus rendimientos.
7. Autorizar expresa e irrevocablemente a la entidad financiera que administra la cuenta de ahorro programado para que esta sea inmovilizada hasta tanto se efectúen los desembolsos correspondientes al ahorro programado y a **El Subsidio De Vivienda** a favor de **La Promitente Vendedora**.

**Parágrafo 1:** Si antes de emitida cualquier respuesta por parte de **La Entidad Otorgante Del Subsidio**, **La Promitente Vendedora** advirtiere que **El Promitente Comprador** no podrá ser beneficiario del subsidio, ya sea porque éste no cumple con los requisitos establecidos en la ley o por circunstancias del mercado que impliquen que **La Entidad Otorgante Del Subsidio** no asignará o no desembolsará **El Subsidio De Vivienda**, **La Promitente Vendedora** dirigirá una comunicación a **El Promitente Comprador** manifestando la ocurrencia de alguna de estas circunstancias, caso en el cual dentro de los diez (10) días comunes siguientes **El Promitente Comprador** deberá acreditar que cuenta con recursos para cubrir la totalidad del precio de **El Inmueble**. En caso de que **El Promitente Comprador** no realice tal acreditación, se entenderá incumplida **La Promesa** por parte de este último, facultando a **La Promitente Vendedora** para dar por terminado el presente contrato y para efectuar el cobro de las arras pactadas.

**Parágrafo 2:** Si **La Entidad Otorgante Del Subsidio** niega **El Subsidio De Vivienda** y **El Promitente Comprador** no entrega de sus propios recursos las sumas de dinero faltantes, se entenderá incumplida **La Promesa** por parte de este último, facultando a **La Promitente Vendedora** para dar por terminado el presente contrato y para efectuar el cobro de las arras pactadas.

**Parágrafo 3:** Si **La Promitente Vendedora** tuviere conocimiento que **El Promitente Comprador** ha incurrido en alguna falsedad para resultar adjudicatario de **El Subsidio De Vivienda**, o si **La Entidad Otorgante Del Subsidio** niega el subsidio familiar de vivienda por cualquier índole, se dará por terminada **La Promesa** por incumplimiento de **El Promitente Comprador**, facultando a **La Promitente Vendedora** para efectuar el cobro de las arras pactadas, tal como lo indican las cláusulas de Terminación de **La Promesa** y de **Arras** contenidas en la presente promesa de compraventa.

**SEXTA: Legalización del Crédito.** **El Promitente Comprador** declara que reúne los requisitos necesarios para ser adjudicatario de **El Crédito** y se obliga a realizar oportunamente todos los trámites para acceder al mismo, de acuerdo con lo señalado en este contrato y en la ley. Para tal efecto, **El Promitente Comprador** se compromete especialmente a:

1. Adelantar y tramitar **El Crédito** ante **La Entidad Crediticia**, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija, y que manifiesta conocer y cumplir, especialmente en lo referente a ingresos mínimos y forma de acreditarlos;
2. Autorizar a **La Promitente Vendedora** para efectuar la correspondiente consulta de datos en la central de información de entidades financieras. Esta autorización se entiende impartida con la suscripción de **La Promesa**.
3. Entregar a **La Promitente Vendedora** la documentación requerida por **La Entidad Crediticia** o radicarla directamente ante **La Entidad Crediticia**, en el plazo máximo de diez (10) días comunes contados a partir de la fecha de firma esta promesa; si en el curso de este trámite **La Entidad Crediticia** exigiere otros documentos, deberá presentarlos en el plazo que le fije esta última o en su defecto **La Promitente Vendedora**.
4. Suministrar oportunamente las garantías que exija **La Entidad Crediticia**, necesarias para el otorgamiento de **El Crédito** o derivados de éste, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata.
5. Mantener las mismas condiciones financieras existentes al momento de la aprobación de **El Crédito** hasta que se produzca su desembolso en favor de **La Promitente Vendedora**.

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL LAS VIOLETAS

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

6. Presentar a **La Promitente Vendedora** la carta de aprobación de **El Crédito**, a más tardar dentro de los treinta (30) días comunes siguientes a la fecha de la firma de **La Promesa**.
7. Pagar en forma inmediata los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, entre otros, le solicite y requiera **La Entidad Crediticia** ó **La Promitente Vendedora** para perfeccionar **El Crédito**. En todo caso, **El Promitente Comprador** autoriza a **La Promitente Vendedora** para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a reembolsarlos en forma inmediata, sin que esto implique compromiso para **La Promitente Vendedora** quien bien puede no hacer uso de esa facultad.
8. Constituir hipoteca sobre **El Inmueble** en favor de **La Entidad Crediticia**, cuando esta lo haya exigido al aprobar **El Crédito**; en caso de que se trate de más de una **La Entidad Crediticia**, el grado de la hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó **El Crédito**.
9. Autorizar expresa e irrevocablemente a **La Entidad Crediticia** para que **El Crédito** sea desembolsado directamente en favor de **La Promitente Vendedora**. Esta autorización se entiende impartida con la suscripción de **La Promesa**.

**Parágrafo 1:** En los eventos anteriores, si **El Promitente Comprador** no diere cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplida **La Promesa**, con las consecuencias que se regulan más adelante.

**Parágrafo 2:** **La Promitente Vendedora** podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho, con **El Promitente Comprador** en el trámite de los documentos con destino a **La Entidad Crediticia**, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de **El Promitente Comprador**, dado que es exclusivamente una obligación a su cargo.

**Parágrafo 3:** Si **La Entidad Crediticia** negare el otorgamiento de **El Crédito** o lo aprobare por una cuantía inferior, **El Promitente Comprador** contará con un plazo máximo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de notificación por parte de **La Entidad Crediticia**, para acordar con **La Promitente Vendedora** los términos en que **El Promitente Comprador** cancelará el saldo del precio o el valor no aprobado, acuerdo que debe constar por escrito por medio de un otrosí. Una vez transcurrido este plazo y de no llegar a un acuerdo, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes **El Promitente Comprador** deberá cubrir con sus propios recursos el importe que debía ser cubierto con **El Crédito** y, en caso de que no lo hiciera, se tendrá por incumplida **La Promesa** por parte de **El Promitente Comprador**, facultando a **La Promitente Vendedora** para dar por terminada **La Promesa** y para efectuar el cobro de las arras pactadas.

**Parágrafo 4:** Si llegado el día de firma de la escritura pública de compraventa **La Entidad Crediticia** aún no se hubiere pronunciado respecto de la aprobación de **El Crédito**, **La Promitente Vendedora** quedará facultada para declarar incumplida **La Promesa** por parte de **El Promitente Comprador** y para dar por terminado el presente contrato o prorrogar el otorgamiento de la escritura de compraventa para dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha inicialmente pactada. En caso de optar por esto último, vencido el nuevo término sin que se tuviere noticia de **La Entidad Crediticia**, se tendrá por incumplida **La Promesa**, con las facultades y consecuencias en favor de **La Promitente Vendedora** que se regulan más adelante. Si las partes acordaren por escrito una prórroga diferente, tal convenio prevalecerá y, una vez vencido sin que **La Entidad Crediticia** hubiere notificado a **El Promitente Comprador** la aprobación o rechazo de **El Crédito**, se producirán los mismos efectos aquí previstos. En los eventos acá previstos se entenderá incumplida **La Promesa** salvo que **El Promitente Comprador** decida cubrir con sus propios recursos las sumas de dinero faltantes.

**Parágrafo 5:** En caso de que el Gobierno Nacional tome la determinación de conceder algún beneficio a los créditos hipotecarios y estos fueren aplicables a **El Crédito** por estar el valor de **El Inmueble** dentro del rango establecido, **El Promitente Comprador** será el único responsable de adelantar todos los trámites para ser beneficiario del subsidio y por la disponibilidad, asignación y desembolso de **El Crédito**. En consecuencia, **La Promitente Vendedora** no asumirá ningún tipo de responsabilidad por este concepto.

**Parágrafo 6:** En el evento en que **La Promitente Vendedora** y **El Promitente Comprador** hayan otorgado la escritura pública de compraventa y por cualquier circunstancia **La Entidad Crediticia** no desembolsare el valor **El Crédito** y **El Promitente Comprador** no suministrare los recursos para cubrir el valor faltante del precio de compraventa, **La Promitente Vendedora** y **El Promitente Comprador** se obligan a otorgar, en un plazo no superior a los treinta (30) días hábiles contados a partir de la negativa de **La Entidad Crediticia**, una nueva escritura pública a través de la cual resciliarán el contrato de compraventa y de hipoteca de primer grado a favor de **La Entidad Crediticia**, actos jurídicos ambos sujetos a registro, de tal manera que **El Inmueble** quede nuevamente de propiedad de **La Promitente Vendedora** y sin limitación alguna de dominio. Para el efecto, **El Promitente Comprador** se compromete a instruir a **La Entidad Crediticia** para que otorgue esta escritura pública. Los gastos de notaría, registro e impuesto de registro y anotación, y demás costos y gastos que se generen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y de hipoteca serán asumidos por **El Promitente Comprador** y serán descontados de las sumas de dinero entregadas a **La Promitente Compradora** como cuota inicial. El saldo de la cuota inicial será reintegrado a **El Promitente Comprador**, sin intereses, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que quede debidamente inscrita en la oficina de registro de Instrumentos públicos la escritura pública mediante la que se deja sin efecto legal alguno el contrato de compraventa y de hipoteca.

**SÉPTIMA:** Otorgamiento de la escritura pública de compraventa. Las partes contratantes se comprometen a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa y de hipoteca por parte de **El Promitente Comprador**

7 8

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL LAS VIOLETAS

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

en favor de **La Entidad Crediticia**, en caso de que ésta así lo hubiere exigido al aprobar **El Crédito**, a más tardar el **Haga clic aquí para escribir texto**, de **Haga clic aquí para escribir texto**, de **Haga clic o pulse aquí para escribir texto**, en el horario comprendido entre las 8:00 a.m. y las 5:00 p.m., previo acuerdo verbal o escrito entre las partes, en la en la Notaría \_\_\_\_\_ ( ) de Bogotá.

**Parágrafo 1:** No obstante el plazo aquí pactado, para que **La Promitente Vendedora** se encuentren obligadas a otorgar la escritura pública de compraventa **El Promitente Comprador** deberá haber cumplido con las obligaciones a su cargo, especialmente en lo relativo a:

1. Cancelación de la totalidad de las sumas de dinero que según **La Promesa** deben ser pagadas o reembolsadas por **El Promitente Comprador** con anterioridad a la firma de la escritura pública de compraventa.
2. Aprobación de **El Subsidio De Vivienda** y el cumplimiento de todos los trámites adicionales tendientes a garantizar su desembolso oportuno, tal cómo, entrega de la carta en la que se autoriza incondicionalmente a **La Promitente Vendedora** para recibirlo.
3. Aprobación de **El Crédito** y su ratificación cuando ello fuere necesario y el cumplimiento de todos los trámites adicionales tendientes a garantizar su desembolso oportuno, tal cómo, pago de avalúo y estudio de títulos, firma del pagaré en favor de **La Entidad Crediticia**, constitución de seguros.
4. Firma del pagaré en favor de **La Promitente Vendedora**.

**Parágrafo 2:** Ante el acaecimiento de los eventos previstos a continuación, **La Promitente Vendedora** podrá prorrogar unilateralmente la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa:

1. Cuando se encuentre en trámite la expedición de cualquier acto administrativo que deba ser expedido por autoridad competente para el desarrollo de **El Conjunto**, o no hubiere sido emitido el certificado técnico de ocupación, o no se hubiere obtenido aún el registro del reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o **La Promitente Vendedora** no contare con constancias relativas al impuesto predial o a la contribución de valorización, si esta fuere exigible.
2. Ante el acaecimiento de los eventos previstos en la cláusula de “Entrega de El Inmueble”.

En los casos previstos en la presente cláusula, **La Promitente Vendedora** informará a **El Promitente Comprador** mediante comunicación escrita, carta o correo electrónico que será remitido por cualquier medio idóneo, tanto los hechos que dieron lugar al aplazamiento como la nueva fecha, hora y si es del caso la Notaría en la que se procederá a otorgar la escritura pública de compraventa por haberse subsanado la causal que dio origen al aplazamiento; en tales eventos no será necesario la firma de un otrosí a la presente **Promesa**, sin perjuicio de que esté pueda suscribirse si las partes así lo deciden. En todo caso y a pesar de tratarse de una facultad unilateral de **La Promitente Vendedora**, **El Promitente Comprador** quedará notificado de la formalización a las condiciones mencionadas con la comunicación remitida por **La Promitente Vendedora**.

**Parágrafo 3:** Si por razones logísticas y de servicio **La Constructora** determina que es conveniente modificar la Notaría en la cual se llevará a cabo la firma de la escritura pública de compraventa e hipoteca que se relaciona en la presente cláusula, ésta informará dicha situación al **El Promitente Comprador** mediante comunicación escrita, carta o correo electrónico que será remitido por cualquier medio idóneo con por lo menos ocho (08) días hábiles de anticipación a la fecha prevista; en tales eventos no será necesario la firma de un otrosí a la presente **Promesa**, sin perjuicio de que esté pueda suscribirse si las partes así lo deciden. En todo caso y a pesar de tratarse de una facultad unilateral de **La Promitente Vendedora**, **El Promitente Comprador** quedará notificado de la formalización a las condiciones mencionadas con la comunicación remitida por **La Promitente Vendedora**.

**Parágrafo 4:** Si el día acordado para la firma de la escritura no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría.

**Parágrafo 5:** Si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en **La Promesa** por causas imputables a **El Promitente Comprador**, se empezarán a causar intereses sobre el saldo pendiente a cancelar a favor de **La Promitente Vendedora** desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y hasta la fecha en que ella sea efectivamente firmada, sin perjuicio de que esta última pueda optar por declarar resuelta **La Promesa** por incumplimiento.

**Parágrafo 6:** En caso de que **El Crédito** sea otorgado por el Fondo Nacional de Ahorro, la fecha de firma de la escritura pública de compraventa y la notaría correspondiente se sujetarán a las normas de reparto notarial previstas por la Superintendencia de Notariado y Registro; en tal caso, la elaboración y fecha de la firma de la escritura estarán condicionadas a las políticas propias de la Notaría asignada por dicha entidad. Una vez se adelanten estos trámites **La Promitente Vendedora** lo informará a **El Promitente Comprador**, para que se presente en la Notaría que corresponda, a más tardar al siguiente día hábil de la comunicación que en tal sentido le remita **La Promitente Vendedora** salvo que en la comunicación se indique otra fecha de comparecencia.

**Parágrafo 7:** Las partes hacen constar que, en caso de postergarse firma de la escritura pública de compraventa, se postergará igualmente la fecha de entrega de **El Inmueble**; por el contrario, de anticiparse la fecha de la firma de la escritura, la fecha de la entrega material no se variará de manera automática, pues esa fecha corresponde a una programación de obra.

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL LAS VIOLETAS

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

**Parágrafo 8:** Si el estado civil de **El Promitente Comprador** es casado con sociedad conyugal vigente o soltero con unión marital de hecho y **La Promesa** solamente ha sido suscrita por un miembro de la pareja en calidad de parte promitente compradora, **El Promitente Comprador** se compromete a que la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a **La Promesa** será suscrita por el cónyuge o compañero permanente para manifestar si afecta o no la vivienda y aceptar la constitución de la hipoteca.

**Parágrafo 9:** **La Promitente Vendedora** no se hace responsable por los tiempos en que demore la escritura de compraventa y, si es el caso la hipoteca, en el trámite de liquidación ante la entidad competente de los derechos e impuestos de registro, ni por el tiempo en que se demoren las correcciones de los certificados de tradición y libertad si a ello hubiere lugar, ya que estos tiempos solo dependen de las entidades públicas.

**OCTAVA: Entrega de El Inmueble.** **La Promitente Vendedora** hará siempre entrega real y material de **El Inmueble**, por conducto de **La Constructora**, dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa. Para tales efectos, dentro de este plazo **La Promitente Vendedora** remitirá a **El Promitente Comprador** una comunicación con la fecha y hora de entrega. Si no se produjere esta comunicación, se entenderá que la entrega se efectuará el último día del plazo antes mencionado.

En los siguientes eventos podrá haber lugar a prórroga de la fecha de entrega:

1. En caso que no se haya realizado los desembolsos por parte de **La Entidad Crediticia**. En este evento **La Promitente Vendedora** podrá condicionar la entrega de **El Inmueble** hasta cuando se realice el pago del importe adeudado.
2. Cuando acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **La Promitente Vendedora**, lo cual se informará a **El Promitente Comprador**, evento en el cual se aplicarán las disposiciones consagradas en el Código Civil.
3. En caso de que se presenten otras contingencias propias de la actividad de la construcción, no constitutivas de caso fortuito o fuerza mayor, pero que den lugar a suspender la marcha normal de los trabajos y retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **La Promitente Vendedora**, tales como, incumplimiento de los proveedores o de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios públicos de agua y energía eléctrica por parte de las empresas de servicios públicos, huelga del personal de **La Constructora**, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez de materiales de construcción, variaciones considerables en el clima, o cualquier otro hecho externo impredecible o irresistible. Por tal motivo en el evento de producirse alguno de estos hechos o similares, el plazo para la entrega se prorrogará por el término de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que cese la causa que dio lugar al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento.

**Parágrafo 1:** La entrega material de **El Inmueble** se hará constar en un acta la cual será suscrita por **El Promitente Comprador** y por **La Promitente Vendedora** o **La Constructora**, en la que se indicarán los detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos y el plazo para la ejecución de los mismos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir **El Inmueble**. Si para la fecha de la entrega de **El Inmueble** se encontraren aún en obra otras viviendas o zonas comunes de **El Conjunto**, el estado de estos inmuebles no será impedimento o limitante para la realización de la entrega de **El Inmueble**. Si **El Promitente Comprador** no recibe **El Inmueble** por los hechos aquí expuestos, se entenderá incumplida **La Promesa**.

**Parágrafo 2:** Para evitar riesgos, **El Promitente Comprador** únicamente podrá acceder a **El Inmueble** al momento de su entrega. No obstante, **La Promitente Vendedora** pondrá a disposición de **El Promitente Comprador** mecanismos tanto físicos como electrónicos que le permitirán identificar plenamente las características de **El Inmueble** y **El Conjunto**.

**Parágrafo 3:** **La Promitente Vendedora** o **La Constructora** podrán realizar la entrega de **El Inmueble** con apoyo en cualquiera de los medios tecnológicos que en la actualidad existen, entendiéndose que la entrega efectuada en tales condiciones se entenderá equivalente a la entrega física de **El Inmueble** y que dicho modelo no modificará las obligaciones adquiridas por las partes en virtud de **La Promesa**. De tal suerte, **El Promitente Comprador** tendrá a su cargo la realización de todos los actos necesarios para el recibo de **El Inmueble**, contando con acompañamiento por parte de **La Constructora** en todas las etapas que comprenden la entrega de **El Inmueble** tales como, pero sin limitarse a estas, la firma de acta de entrega, verificación del estado de **El Inmueble** y solicitud de atención de garantías a que haya lugar. En caso de que se utilice este procedimiento para la entrega de **El Inmueble**, **La Constructora** entregará a **El Promitente Comprador** un anexo donde constará el procedimiento de autogestión que será utilizado para materializar la entrega.

**Parágrafo 4:** si **El Promitente Comprador** no comparece a recibir **El Inmueble**, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa suficiente, lo cual se hará constar por escrito, éste se tendrá por entregado para todos los efectos y **El Promitente Comprador** podrá reclamar las llaves en la Oficina principal de **La Constructora**. Si como consecuencia de la negativa de recibir **El Inmueble** por parte de **El Promitente Comprador** no se pudieren desembolsar en las fechas previstas, una o alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio de compraventa, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

**Parágrafo 5:** De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001, **La Promitente Vendedora** hará entrega de los bienes comunes que integran **El Conjunto**, por conducto de **La Constructora**, así: i) Esenciales: su entrega se efectuará de manera simultánea con la entrega de los bienes privados. ii) No Esenciales de uso y goce general: se entregarán al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo, cuando haya culminado la construcción y enajenación de bienes privados que representen el 51% de los coeficientes de copropiedad, de forma progresiva de acuerdo con el desarrollo de la obra y su entrega no se considerará como impedimento o limitante para la firma de la escritura pública de compraventa, ni para la entrega de **El Inmueble**.

Para la entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general se aplicará al siguiente procedimiento:

1. En la primera Asamblea de Copropietarios de **El Conjunto** se designará el consejo de administración, órgano que tendrá a su cargo realizar la labor de inspección de tales bienes comunes a efectos de apoyar al administrador definitivo de **El Conjunto** en la diligencia de entrega. No obstante, si en la fecha de entrega aún continuare en su cargo el administrador provisional, y éste no hubiere sido ratificado definitivamente por la asamblea de copropietarios, el presidente del consejo de administración tendrá a su cargo el recibo de los bienes comunes en representación de **El Conjunto**.
2. En dicha Asamblea se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia de entrega.
3. En el día y hora fijados, se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar, así como el plazo en que deberán realizarse las obras respectivas. En caso de haber lugar a reparaciones, una vez éstas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad.
4. La entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de las siguientes Etapas de **El Conjunto** se entregarán una vez haya culminado la construcción de cada una de ellas y se haya enajenado un número de bienes privados que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de cada una de las siguientes Etapas que lo integran, para lo cual se informará al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo para que procedan al recibo de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general ubicados en estas etapas.
5. Si las personas encargadas del recibo se niegan a asistir a la diligencia o a firmar el acta respectiva, sin fundamento y prueba siquiera sumaria, **La Constructora** levantará un acta acompañada del registro fotográfico de los bienes comunes de uso y goce general, o empleará cualesquiera medios que considere apropiados para acreditar que se entregaron en correcto funcionamiento y de conformidad con las especificaciones aprobadas para **El Conjunto**. **La Constructora** procederá a protocolizar los siguientes documentos en una Notaría, con el fin de dejar constancia de su voluntad de entregar los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de **El Conjunto**: a) Copia de la licencia de construcción y sus modificaciones, prórrogas o renovaciones, si las hubiere; b) Copia reducida de los planos arquitectónicos y de los planos de propiedad horizontal; c) Copia de los documentos de garantía de los equipos; d) Registros fotográficos; e) Copia de las citaciones y/o comunicaciones relacionadas con la entrega de tales bienes comunes; f) Copia del acta de recorrido de verificación de tales bienes comunes, si existe (firmada por las partes) y h) Certificado de existencia y representación legal de **La Constructora**.

**NOVENA: Servicios Públicos.** **La Promitente Vendedora** entregará **El Inmueble** dotado de los servicios públicos exigidos por las autoridades competentes, cuyas especificaciones, características, acabados y elementos se encuentran previstos en el anexo de **Especificaciones De Construcción**.

**Parágrafo 1:** Ni **La Promitente Vendedora** ni **La Constructora** serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos. Como **El Inmueble** será entregado cuando esté provisto de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **La Promitente Vendedora** y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega de **El Inmueble** en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última. **El Promitente Comprador** manifiesta conocer y aceptar que al momento de efectuarse la entrega de **El Inmueble** podrá tener conexiones provisionales a las redes de servicios públicos, siendo en todo caso de responsabilidad de **La Constructora** adelantar los trámites para lograr las conexiones definitivas.

**Parágrafo 2:** Será de cargo exclusivo de **El Promitente Comprador**:

1. La conexión e instalación de la línea telefónica y el aparato.
2. El pago de las facturas o cuentas de cobro por consumo de los servicios públicos a partir de la fecha de entrega de **El Inmueble** o de la fecha en que éste se entienda entregado.
3. Cualquier reajuste que las empresas de servicios públicos dispusieren o liquidaren con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
4. El trámite que deba surtir ante las empresas prestadoras de los servicios públicos para cambiar el nombre del titular de **El Inmueble**.
5. Las demás obligaciones que eventualmente se consagren a su cargo en el anexo de **Especificaciones De Construcción**.

**Parágrafo 3:** Si para la debida prestación de los servicios públicos o para el reconocimiento de alguna

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL LAS VIOLETAS

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

contraprestación por la construcción de la infraestructura, alguna de las empresas prestadoras exige, requiere, autoriza u ordena la constitución del algún tipo de servidumbre o la celebración de algún contrato de comodato, se entiende que **El Promitente Comprador** autoriza a **La Promitente Vendedora** y a **La Constructora** para que en forma autónoma celebren los respectivos contratos, otorguen en representación de la copropiedad las escrituras que fueren del caso y adelanten el trámite de registro.

**Parágrafo 4:** De acuerdo con lo establecido en la regulación de la CREG, los activos de conexión del servicio de energía eléctrica podrán ser transferidos por **La Promitente Vendedora** o por **La Constructora** a un tercero que preste los servicios de energía. En consecuencia, el prestador del servicio público que adquiera la titularidad de estos derechos estará obligado a: 1) Mantener tales bienes al servicio de la copropiedad, bienes que quedarán afectados a esa destinación específica; 2) Realizar con sus propios recursos y por su propia cuenta y riesgo sobre tales equipos un adecuado y oportuno mantenimiento y reposición en caso de ser necesaria, sin que esto implique costo alguno para la copropiedad.

**DÉCIMA: Régimen de propiedad horizontal.** El **Conjunto** será sometido al régimen de propiedad horizontal establecido en la ley 675 de 2001, de manera que la enajenación de **El Inmueble** comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos de **El Conjunto**, en el porcentaje señalado en el reglamento de propiedad horizontal. En este sentido **El Promitente Comprador** manifiesta:

1. Que conoce los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes de **El Conjunto** y las **Especificaciones De Construcción**.
2. Que respetará el reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido **El Inmueble**, y que dará cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento.
3. Que **La Promitente Vendedora** o **La Constructora** podrán introducir unilateralmente las modificaciones que consideren del caso al planteamiento general de **El Conjunto** y al reglamento de propiedad horizontal y a la licencia de construcción, sin disminuir el área y las especificaciones de **El Inmueble**, y con posterioridad, si fuere el caso, podrán otorgar a su costa la escritura de aclaración o modificación del reglamento o instruir al administrador de **El Conjunto** para que lo haga.
4. Que a partir de la entrega de **El Inmueble**, o la fecha en que este se entienda entregado, pagará oportunamente las expensas comunes que le corresponda a **El Inmueble**, independientemente de que haya habido o no entrega de las zonas comunes que integran **El Conjunto**. Tales expensas comunes serán calculadas inicialmente de acuerdo con el presupuesto elaborado por el administrador provisional y luego de conformidad con lo acordado por la asamblea de copropietarios.

**Parágrafo:** **La Constructora** solicitará ante la entidad competente que se efectúe el trámite del desenglobe catastral de las unidades de vivienda constitutivas de **El Conjunto**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad.

**DÉCIMA PRIMERA: Título de adquisición.**

1. El **Fideicomiso** adquirió el derecho de dominio del predio objeto de la presente hipoteca por transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil que efectuó **Fiduciaria Scotiabank Colpatría S.A., (Antes Fiduciaria Colpatría S.A.)** como vocera y administradora del **Patrimonio Autónomo FCC-Subordinado 464**, mediante escritura pública setecientos setenta y seis (776) del treinta (30) de enero de dos mil veinticuatro (2024), registrada en el folio de matrícula inmobiliaria **505-40813213**. Dicha transferencia se efectuó por cuenta y como aporte de **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, este predio a su vez es el resultado del desenglobe realizado en la Tercera Sección de la citada escritura sobre el lote identificado con la matrícula inmobiliaria **505 – 40756151**.
2. El desarrollo del **Conjunto** fue autorizado mediante licencia de construcción **11001-3-21-1712** del tres (3) de enero de dos mil veintiuno (2021), ejecutoriada el veintiséis (26) de enero del mismo año, expedida por la Curaduría Urbana 3 de Bogotá, en la modalidad "obra nueva y cerramiento" contra esta licencia se interpuso Recurso de Reposición en subsidio de apelación el cual fue resuelto mediante Resolución **11001-3-22-0187** del veintiuno (21) de enero de dos mil veintidós (2022), expedida por la Curaduría Urbana 3 de Bogotá, ordena reponer el acto administrativo para aclarar y modificar el texto de la licencia de construcción, posteriormente, se modifica la licencia de construcción inicial por licencia de construcción **11001-1-23-2411** del once (11) de septiembre de dos mil veintitrés (2023) ejecutoriada el cuatro (4) de octubre del mismo año, esta a su vez fue prorrogada por Resolución **11001-1-23-2927** del veintinueve (29) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), ejecutoriada el veintisiete (27) de diciembre del mismo año, igualmente, cuenta con la aprobación de los planos de alinderamiento y cuadro de áreas por Resolución **11001-1-23-2401** del ocho (8) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), las anteriores expedidas por la Curaduría Urbana 1 de Bogotá.

**DÉCIMA SEGUNDA: Libertad de El Inmueble y Obligación de saneamiento.**

**La Promitente Vendedora** garantiza que no ha enajenado a ninguna persona **El Inmueble** y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él, y declara que se hará su transferencia libre de limitaciones, afectaciones, gravámenes, medidas cautelares y títulos de mera tenencia, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al que se

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL LAS VIOLETAS

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

encuentra sometido **El Inmueble**, de las servidumbres que naturalmente le corresponden, y de la hipoteca abierta y sin límite en la cuantía constituida sobre **El Predio** en favor de la entidad financiera que ha otorgado el crédito para el desarrollo del proyecto. En la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa será cancelada esta hipoteca, en cuanto atañe específicamente a **El Inmueble**, mediante el pago proporcional que efectuará **La Promitente Vendedora** de la prorrata que sobre el crédito constructor le corresponde a **El Inmueble**. En todo caso **La Constructora** se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de conformidad con lo señalado en la ley.

**DÉCIMA TERCERA: Impuestos y Contribuciones.**

1. **La Promitente Vendedora** asumirá los impuestos prediales que se causen, liquiden o cobren respecto de **El Inmueble** con anterioridad a la firma de la escritura de compraventa, siendo de cargo de **El Promitente Comprador** los que se causen, liquiden o cobren a partir de esa fecha. Por tal razón, **El Promitente Comprador** reembolsará a **La Promitente Vendedora** en forma proporcional el valor del impuesto predial que corresponda al período de tiempo transcurrido entre la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa y el treinta y uno (31) de diciembre de ese año.

Por lo anterior, **El Promitente Comprador** deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) En caso de que no se haya realizado el desenglobe catastral del lote sobre el cual se encuentra desarrollado **El Conjunto** y en consecuencia, la entidad catastral no le haya asignado número predial individual a **El Inmueble**, **La Constructora** cancelará el impuesto predial del lote de terreno donde se desarrolla **El Conjunto**, obligándose cada copropietario a reembolsar a favor de **La Constructora**, el valor que resultare de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a **El Inmueble** según se establezca en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- b) En caso de que el lote de terreno sobre el cual se encuentra desarrollado **El Conjunto** cuente con la resolución de desenglobe catastral, **El Promitente Comprador** asumirá el pago del impuesto predial de **El Inmueble**.

**La Constructora** podrá realizar el cobro antes de la suscripción de la escritura pública de compraventa, informándole así a **El Promitente Comprador** por cualquier medio idóneo el valor proporcional del impuesto predial que debe asumir, la vigencia fiscal a la cual corresponde y la fecha en la cual deberá realizar dicho pago.

2. Las contribuciones de valorización que se causen liquiden o cobren a partir de la suscripción del formulario de separación de **El Inmueble** serán de cargo de **El Promitente Comprador**. En caso de que **La Promitente Vendedora** haya cancelado la contribución de valorización por **El Predio**, **El Promitente Comprador** reembolsará el valor que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a **El Inmueble** en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto**. Los reembolsos a los que hace mención la presente cláusula deberán efectuarse antes de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

**Parágrafo 1:** Si con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa respecto de **El Inmueble** las autoridades catastrales no efectúan oportunamente el desenglobe catastral de **El Conjunto** y en la ciudad o municipio en el que se encuentra ubicado **El Conjunto** no existiere el sistema de autoavalúo para efectos de la declaración y pago del impuesto predial, **El Promitente Comprador** o quien sus derechos derive hacia **El Predio**, en la proporción que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a **El Inmueble** en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto**, dentro del plazo que le indique **La Constructora** o, en su defecto, en el primer plazo previsto para el pago por la entidad territorial y asumirá los intereses máximos moratorios legales en caso que no se pague el valor proporcional del impuesto en el plazo señalado. Las sumas de dinero serán giradas a **La Constructora**, quien podrá recaudar el dinero de todos los copropietarios y girar a la entidad competente dentro del plazo señalado. En el evento que el propietario no cancele la parte proporcional del impuesto, **La Promitente Vendedora** o **La Constructora** podrán iniciar el cobro ejecutivo de la obligación, acompañando como título ejecutivo copia de la escritura pública de compraventa en la que se reproducirá esta misma cláusula, el certificado de tradición de **El Inmueble**, copia de la parte pertinente del reglamento de propiedad horizontal en el que conste el coeficiente de copropiedad asignado a **El Inmueble**, la liquidación del impuesto predial y constancia del pago efectuado por **La Constructora**.

**Parágrafo 2:** Serán de cargo de **El Promitente Comprador** los trámites que deban adelantarse ante las autoridades catastrales a efectos de que en los registros de estas últimas conste el nuevo propietario de **El Inmueble**, una vez la escritura pública de compraventa se encuentre registrada. Sin que ello constituya obligación y sin que se exima a **El Promitente Comprador** de su responsabilidad, **La Constructora** podrá realizar el trámite correspondiente, para lo cual **El Promitente Comprador** por medio del presente contrato le otorga poder especial, amplio y suficiente para que en su nombre y representación diligencie los formatos requeridos, presente la información necesaria, solicite las correcciones exigidas, se notifique de las resoluciones o comunicados, y realice todo en cuanto sea necesario para dar trámite en debida forma al cambio de propietario ante las entidades competentes.

**Parágrafo 3:** en caso de que se decrete un nuevo impuesto que grave esta negociación o **El Inmueble** antes de otorgarse la escritura pública de compraventa, su valor deberá ser asumido íntegramente por **El Promitente Comprador**, quien deberá cubrir su importe antes de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa.

**DÉCIMA CUARTA: Constitución de patrimonio de familia inembargable.** Por tratarse de una solución de Vivienda de Interés Social y/o Prioritario, **El Promitente Comprador** se obliga a constituir en la escritura pública de

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL LAS VIOLETAS

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

compraventa patrimonio de familia inembargable a favor suyo, de su(s) hijo(s) menor(es) de edad actual(es) y del(los) que llegare(n) a tener, en los términos, forma y condiciones previstas la ley. Por ser el patrimonio de familia inembargable, éste sólo podrá ser perseguido judicialmente por quien financie la adquisición de **El Inmueble**.

**DÉCIMA QUINTA: Radicación de documentos para actividades de enajenación de vivienda.** La Constructora está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante **El Inmueble** por la autoridad competente al haber radicado toda la documentación legalmente requerida por Secretaría del Hábitat el \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de 2024, como consta en el recibido por parte de la autoridad competente en cual asigna el radicado número \_\_\_\_\_ de conformidad con lo previsto en la Ley.

**DÉCIMA SEXTA: Garantías.** El Promitente Comprador declara conocer y aceptar que La Promitente Vendedora responderá ante El Promitente Comprador dentro de los términos que se señalan a continuación:

1. En el momento de la entrega de **El Inmueble**, El Promitente Comprador debe verificar el estado y la apariencia de los elementos visibles a la fecha de entrega de **El Inmueble** los cuales se encuentran señalados en las Especificaciones de Construcción y si tiene alguna observación deberá dejarla por escrito en el acta de entrega de **El Inmueble**, con el fin de que La Promitente Vendedora haga las reparaciones pertinentes. En el mes siguiente a la entrega de **El Inmueble**, El Promitente Comprador deberá formular los reclamos por el funcionamiento de los elementos.
2. Dentro del año siguiente a la entrega de **El Inmueble**, El Promitente Comprador deberá formular los reclamos por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas.
3. Si **El Inmueble** fue vendido sin acabados, será responsabilidad de El Promitente Comprador su incorporación y las afectaciones que ello puedan generar en **El Inmueble**; en caso contrario el plazo de garantía será de un (1) año contado a partir de la entrega de **El Inmueble**.
4. El plazo de garantía por la estabilidad de la estructura será de diez (10) años contados a partir de la entrega de **El Inmueble**.

**Parágrafo 1:** En la fecha de entrega de **El Inmueble** La Constructora entregará a El Promitente Comprador un "manual del propietario" que tiene por objeto familiarizarlo con las especificaciones de **El Inmueble** y de **El Conjunto** y las recomendaciones para su debida utilización y mantenimiento. Para la atención de las garantías, El Promitente Comprador debe informar a La Constructora dentro de los plazos señalados y a través del procedimiento de atención de servicio al cliente establecido en el manual del propietario.

**Parágrafo 2:** En caso de que El Promitente Comprador efectúe reformas parciales o totales en **El Inmueble**, o en caso de inadecuado uso, las garantías otorgadas por La Constructora perderán su vigencia.

**DÉCIMA SÉPTIMA: Gastos e impuestos de otorgamiento y registro.** Los derechos notariales, de registro, y el impuesto de registro que ocasione (i) el otorgamiento y registro de la escritura de compraventa; (ii) el otorgamiento y registro de la hipoteca a favor de La Entidad Crediticia, (iii) la constitución del patrimonio de familia inembargable, la eventual afectación a vivienda familiar, serán asumidos por El Promitente Comprador.

**Parágrafo:** El Promitente Comprador se obliga a entregar a La Promitente Vendedora las sumas de dinero que de conformidad con la presente cláusula le corresponda asumir, con por lo menos treinta (30) días de anterioridad a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, a menos que se haya acordado otra forma de desembolso.

**DÉCIMA OCTAVA: Terminación de La Promesa.** La Promesa se dará por terminada por las siguientes causales:

1. Por incumplimiento de las partes. Si el incumplimiento se refiere al pago del precio de compraventa, no habrá lugar a aplicar lo dispuesto en el artículo 1937 del Código Civil.
2. Por ejercicio del derecho de retracto;
3. Por muerte de El Promitente Comprador, por incapacidad mental o física que haga imposible el cumplimiento del objeto contractual por parte de El Promitente Comprador o por haberse denunciado legalmente la desaparición de El Promitente Comprador. En estos eventos serán necesarios los documentos que acrediten la configuración de los hechos que dan origen a la terminación del contrato, tales como certificado de defunción, certificado médico de incapacidad, copia del denuncia de la desaparición, o acta de terminación de contrato por mutuo acuerdo debidamente firmada por las partes, según el caso
4. Por las causales expuestas en la cláusula de "cumplimiento de normas sobre control al lavado de activos"
5. Por mutuo acuerdo expresado por escrito.

**Parágrafo 1:** De acaecer la terminación de La Promesa por cualquiera de las circunstancias señaladas en la presente cláusula, La Promitente Vendedora quedará en libertad de disponer de **El Inmueble** y restituirá en un término de quince (15) días hábiles las sumas de dinero desembolsadas por El Promitente Comprador en desarrollo de La Promesa, las cuales no causarán intereses de ninguna naturaleza. Si la terminación del contrato se produce por incumplimiento de alguna de las obligaciones consagradas en La Promesa o por ejercicio del derecho de retracto, se harán efectivas las arras pactadas en la cláusula siguiente.

**Parágrafo 2:** si la terminación acaece por alguna de las causales mencionadas en el numeral 3, y los hechos allí

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL LAS VIOLETAS

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

mencionados afectan solamente a alguna de las personas que integran la parte promitente compradora, **La Promitente Vendedora** reintegrará las sumas recibidas en desarrollo de **La Promesa** en la proporción que corresponda a la(s) otra(s) persona(s) que integran la parte promitente compradora, entendiéndose que todos tienen derechos en iguales proporciones, salvo que en **La Promesa** se haya pactado otra cosa.

**DÉCIMA NOVENA: Arras.** Las partes acuerdan como arras del presente contrato una suma equivalente al diez por ciento (10%) del precio pactado. Si el total de este importe aún no ha sido recibido por el **Fideicomiso**, se entenderá que dicho monto se irá completando en la medida en que el **Fideicomiso** vaya recibiendo de parte de **El Promitente Comprador** nuevas sumas de dinero como abono al precio de **El Inmueble**. Tales arras se pactan con un doble efecto:

1. En caso de incumplimiento de una de las partes, la parte incumplida perderá tal suma entregada como factor valorativo de perjuicios, en favor de la cumplida o de la allanada a cumplir, y se producirá la terminación de **La Promesa**, sin necesidad de declaración judicial ni privada.
2. En caso de desistimiento, la parte que decida retractarse perderá la suma pactada como arras a favor del otro contratante, y se producirá la terminación de **La Promesa**, sin necesidad de declaración judicial ni privada. La facultad de retracto se entiende vigente desde la celebración de **La Promesa**, hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

**Parágrafo:** si la terminación de **La Promesa** sobreviene por causas imputables a **El Promitente Comprador**, **La Promitente Vendedora** devolverá las sumas de dinero entregadas por **El Promitente Comprador**, previo descuento del valor de las arras y, en caso de ser imputable a **La Promitente Vendedora**, ésta desembolsará las arras.

**VIGÉSIMA: Cumplimiento de normas sobre control al lavado de activos.** Las Partes declaran bajo la gravedad de juramento que: (i) los recursos, fondos, dineros, activos, bienes o servicios relacionados con **La Promesa** son de procedencia lícita y no están vinculados con el lavado de activos ni con ninguno de sus delitos fuente, además, que el destino de los recursos, fondos, dineros, activos, bienes o servicios producto del presente contrato no van a ser destinados para la financiación del terrorismo ni con ninguno de sus delitos fuente, o cualquier otra conducta delictiva, de acuerdo con las normas penales vigentes en Colombia; (ii) no incurren en sus actividades en ninguna actividad ilícita de las contempladas en las normas penales vigentes en Colombia o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione especialmente el lavado de activos, la financiación al terrorismo, y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales y que no hay en curso procesos de extinción de dominio sobre tales ingresos y demás activos, en consecuencia se obligan a indemnizar a la Parte cumplida por todos los perjuicios probados que le llegare a causar por el incumplimiento de esta declaración. (iii) se obligan a implementar las medidas tendientes a prevenir que sus operaciones puedan ser utilizadas con o sin su conocimiento y consentimiento como instrumentos para la realización de cualquier actividad ilícita de las contempladas en las normas penales vigentes o en cualquier norma que lo modifique o adicione, especialmente el lavado de activos, la financiación al terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales, o cualquiera de los delitos fuente de los anteriores; (iv) se comprometen a cumplir con los requisitos que el Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral de LA/FT/FPADM - SAGRILAFIT le impone, dentro de los que se encuentran, entregar información veraz y verificable y actualizar su información institucional, comercial y financiera por lo menos una vez al año, o cada vez que así lo solicite la otra Parte, suministrando la totalidad de los soportes documentales exigidos. En el evento en que alguna de las Partes no suministre la información requerida, o no cumpla satisfactoriamente la regulación indicada en este párrafo, podrá darse por terminado de manera anticipada del presente contrato, debiendo la Parte incumplida indemnizar todos los daños y perjuicios a que haya lugar a favor de la Parte cumplida.

**Parágrafo 1: La Promitente Vendedora** podrá terminar unilateralmente **La Promesa**, sin que por este hecho esté obligada a indemnizar algún tipo de perjuicios a **El Promitente Comprador** por las siguientes causales:

1. Cuando **El Promitente Comprador** no diere cumplimiento a las disposiciones legales relacionadas con la prevención y control al lavado de activos, el financiamiento del terrorismo, y la financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales que les sean aplicables.
2. Cuando **El Promitente Comprador** figure en las listas internacionales vinculantes para Colombia de conformidad con el derecho internacional (listas de las Naciones Unidas), en las listas de la OFAC y/o en las listas nacionales e internacionales relacionadas con actividades ilícitas, estando **la Constructora** facultada para efectuar las verificaciones que considere pertinentes en bases de datos públicas o privadas (de orden nacional o internacional) donde se relacionen personas presuntamente vinculadas a cualquier actividad ilícita.
3. Cuando exista en contra de **El Promitente Comprador** sentencia judicial en firme que lo condene por la comisión de los delitos de lavado de activos, financiación del terrorismo y la financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales o se encuentren vinculados a investigaciones o procesos penales por dichos delitos, o exista información pública con respecto a tales personas que puedan colocar a **La Promitente Vendedora**, frente a un riesgo legal o reputacional.
4. Cuando se presenten elementos que puedan representar para **La Promitente Vendedora**, riesgos reputacionales, legales, operativos o de contagio relacionados con el lavado de activos la financiación del terrorismo y la financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva nacionales o internacionales.

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL LAS VIOLETAS

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

5. Cuando se presenten elementos que conlleven a dudas fundadas sobre la legalidad de las operaciones de **El Promitente Comprador**, la licitud de sus recursos o que **El Promitente Comprador** ha efectuado transacciones u operaciones destinadas a dichas actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas.
6. Cuando se presenten yerros, inconsistencias, discrepancias o falsedades en la documentación e información aportada por **El Promitente Comprador** para la celebración y ejecución de **La Promesa** y que conlleve a dudas fundadas sobre la legalidad de las operaciones de **El Promitente Comprador**.

**Parágrafo 2:** Para los efectos previstos en la presente cláusula, **El Promitente Comprador** autoriza a **La Promitente Vendedora** para que verifiquen en: a) la lista internacional vinculante para Colombia de conformidad con el derecho internacional (lista de las Naciones Unidas), b) la lista emitida por la Oficina de Activos Extranjeros del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América y c) aquellas otras listas o bases de datos públicas o privadas donde se relacionen personas presuntamente vinculadas a cualquier actividad ilícita a **El Promitente Comprador**.

**VIGÉSIMA PRIMERA: Buena Fe Exenta de Culpa:** **La Constructora** declara que dentro del proceso de negociación cumplió con las obligaciones establecidas en la normatividad que le aplica relacionada con la prevención y control del riesgo de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva, así como con los procedimientos internos establecidos en esta materia. En consecuencia, **La Constructora** en la suscripción del presente contrato obró con la máxima diligencia establecida en la normatividad aplicable y sus procedimientos internos relacionados con esta materia.

**VIGÉSIMA SEGUNDA: Cesión de La Promesa.** El presente contrato se celebra en consideración de la(s) persona(s) que integran la parte promitente compradora. Por consiguiente, la cesión del presente contrato por parte de **El Promitente Comprador** requiere la aceptación previa, expresa y por escrito de **La Promitente Vendedora**, quien para el efecto contará con entera libertad. **La Promitente Vendedora** hace constar que únicamente considerará la posibilidad de aceptar cesiones de la posición contractual que cumplan las siguientes reglas, sin que ello comporte obligación de su parte:

1. Que la cesión se pretenda efectuar a personas vinculadas a **El Promitente Comprador** hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad y primero civil.
2. Que sean solicitadas como mínimo con noventa (90) días de anterioridad a la fecha pactada para la firma de la escritura de compraventa.
3. Que el potencial cesionario cuente con la carta de aprobación de **El Crédito**, en caso de requerirlo.
4. Que el potencial cesionario cumpla con las restantes políticas internas establecidas por **La Constructora**

**Parágrafo:** **La Promitente Vendedora** podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito a **El Promitente Comprador**.

**VIGÉSIMA TERCERA: Habeas Data.** **El Promitente Comprador** SI (  ) NO (  ) autoriza de forma previa, expresa e informada a **La Promitente Vendedora** y a **La Constructora** para la recolección, almacenamiento, uso, circulación y/o supresión de los datos personales que sean brindados en desarrollo de la negociación. La recolección de la información personal por parte de **La Promitente Vendedora** y de **La Constructora**, tiene como finalidad cumplir con obligaciones contractuales, comerciales, legales y tributarias, así como comunicar cualquier información que se requiera en ejecución de la relación que se formaliza en virtud de **La Promesa**. Adicionalmente, autoriza expresamente a **La Promitente Vendedora** y a **La Constructora** para que de tratamiento a mis datos personales con el fin de: a) planear, organizar, ejecutar y/o desarrollar actividades de acercamiento con la comunidad, pudiendo promocionar estas actividades en páginas web, redes sociales, revistas y/o material publicitario elaborado por las compañías; b) ofrecerme productos y servicios que se desarrollen o se adapten a mis gustos, intereses y/o necesidades; c) suministrarme información sobre el lanzamiento de nuevos productos, eventos, novedades, promociones, y publicidad. En razón de las anteriores finalidades, **La Promitente Vendedora y/o La Constructora**, según corresponda, podrán contactarme mediante el uso de e-mail, correo postal, teléfono, celular, SMS, EMS, MMS redes sociales o medios similares. **El Promitente Comprador** manifiesta conocer que, como Titular de los datos personales, cuenta con los siguientes derechos: acceso, actualización, rectificación y supresión; éste último salvo que medie un deber legal o contractual que lo impida. Para ello, se han establecido los siguientes canales de atención:

1. **La Promitente Vendedora**
  - a. **Correo electrónico:** inversionistasfondosinversioncolectiva@davienda.com,
  - b. **Dirección física:** Avenida El Dorado 68B -85 P 2 en la ciudad de Bogotá D.C.
  - a. **Teléfono:** (601) 3300000
  - c. La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: <https://www.fidudavienda.com>
2. **La Constructora**
  - b. **Correo electrónico:** servicioalcliente@constructorabolivar.com;
  - c. **Dirección física:** Calle 134 No. 72-31, en la ciudad de Bogotá D.C.

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL LAS VIOLETAS

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

- d. Teléfono: (601) 6258100.
- e. La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web: <https://www.constructorabolivar.com>
3. **Canales de comunicación autorizados:** De acuerdo con lo establecido en la Ley 2300 de 2023, el CLIENTE autoriza que CONSTRUCTORA BOLÍVAR lo contacte a través de los siguientes canales de comunicación:
- Llamada telefónica.
  - Envío de correo electrónico.
  - Envío de mensajes de texto.
  - Redes sociales.
  - Correo certificado.

**Periodicidad y horarios de contacto:** CONSTRUCTORA BOLÍVAR podrá contactar al CLIENTE en los siguientes horarios:

**Lunes a viernes:** 7:00 am a 7:00 pm

**Sábados:** 8:00 am a 3:00 pm

Si **El Promitente Comprador** desea que lo contacten en un horario diferente al establecido anteriormente, deberá manifestarlo expresamente a **La Constructora**, para que así, la autorización se estipule en un documento diferente al contrato que se firmó para adquirir el bien o servicio.

**El Promitente Comprador** reconoce que podrá ser contactado en varias oportunidades, en el evento, en que el contacto tenga como finalidad informar al CLIENTE sobre la confirmación oportuna de las operaciones monetarias realizadas, para enviar información solicitada por el CLIENTE o generar alertas sobre transacciones fraudulentas, inusuales o sospechosas.

**Parágrafo: Autorización para utilizar y compartir datos personales.** Autorizo SI  NO  expresamente a **La Constructora** a compartir los datos personales suministrados con: (i) las demás entidades que hacen parte del Grupo Bolívar S.A., con el fin de que éstas puedan informarme acerca de sus productos y servicios. (ii) las diferentes entidades prestadoras de los servicios públicos de **El Inmueble**, tales como energía, gas, acueducto y a todos aquellos necesarios para el cambio de suscriptor correspondiente, (iii) las diferentes entidades con las cuales **La Constructora** desarrolle alianzas comerciales que busquen ofrecer productos o servicios que puedan resultar de mi interés. De igual manera, declaro que autorizo ser contactado para participar en actividades de actualización de datos, de mercadeo, publicidad y promoción que se lleven a cabo directamente por **La Constructora**, por las entidades del Grupo Bolívar al que pertenece o en asocio con entidades aliadas, mediante e-mail, correo postal, teléfono, fax, SMS o medios similares.

**VIGÉSIMA CUARTA: Imputación de pagos y causación de intereses de mora.** Como en desarrollo de **La Promesa El Promitente Comprador** tiene que cubrir obligaciones pecuniarias de distinta índole, **La Promitente Vendedora** queda facultada para aplicar preferencialmente cualquier pago que realice **El Promitente Comprador** a las cuentas pendientes por los distintos conceptos. Si **La Promitente Vendedora** y/o **La Constructora** efectuasen algún pago por un concepto que según **La Promesa** deba pagar **El Promitente Comprador**, se causarán a favor de aquellas y a cargo de **El Promitente Comprador**, intereses moratorios a la tasa máxima legal vigente sobre el valor pagado, hasta la fecha en que este último reembolse su valor.

**VIGÉSIMA QUINTA: Devolución de sumas de dinero a El Promitente Comprador.** En caso de que por cualquier causa **La Promitente Vendedora** deba realizar devolución de dineros en beneficio de **El Promitente Comprador**, éste autoriza a **La Promitente Vendedora** a que las sumas respectivas sean transferidas a la cuenta de  (ahorros/corriente) No.  del banco , la cual pertenece a  quedando **La Promitente Vendedora** a paz y salvo por todo concepto de devolución. Si en **La Promesa** la parte promitente compradora está integrada por más de una persona, **La Promitente Vendedora** podrá consignar la totalidad de la suma a reintegrar a la cuenta mencionada anteriormente, entendiéndose así que la devolución se ha hecho correctamente. En consecuencia, será responsabilidad de las restantes personas que integran la parte promitente compradora cobrar a aquél que ha recibido el dinero la suma que les corresponde, quedando **La Promitente Vendedora** eximida de toda responsabilidad. En todo caso, para efectuar la devolución se deberá igualmente anexar copia de la respectiva certificación bancaria.

**VIGÉSIMA SEXTA: Cláusulas de cumplimiento posterior a la firma de la escritura pública de compraventa.** Las obligaciones previstas en **La Promesa** que deban cumplirse con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, sobrevivirán a la ejecución de **La Promesa**, se mantendrán vigentes y serán exigibles mientras no se haya verificado su cumplimiento. Para estos efectos, **La Promesa** prestará mérito ejecutivo.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA: Modificación condiciones de La Promesa.** **El Promitente Comprador** acepta que desde la fecha de suscripción de **La Promesa** y hasta noventa (90) días antes de la fecha pactada para la firma de la escritura

PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL LAS VIOLETAS

(FORMATO VIS – PRECIO SMMLV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

pública de compraventa, podrá solicitar por escrito cambios en la forma de pago acordada o modificaciones a los titulares del negocio, bien sea por inclusión, exclusión o cesión, en cuyo caso, de ser aceptados expresamente por **La Promitente Vendedora**, se procederá a suscribir un otrosí a **La Promesa** realizando los ajustes solicitados; el silencio de **La Promitente Vendedora** frente a la solicitud de cambio se interpretará como que no hubo aceptación por parte de ésta y en consecuencia, se mantienen las condiciones iniciales del negocio. En ningún caso se aceptarán cambios en la forma de pago ni en los titulares del negocio cuando se haya superado el plazo establecido en la presente cláusula.

**VIGÉSIMA OCTAVA: Certificación Edge.** El Conjunto ha sido diseñado para que cada uno de los bienes privados que lo conforman puedan recibir la Certificación Edge la cual consiste en obtener un sello de sostenibilidad en el que se acredita que El Conjunto ha sido construido con una reducción de la energía incorporada en los materiales de construcción y que además se puede obtener un ahorro significativo en el consumo de los servicios de agua y energía.

Esta certificación se obtiene en dos fases:

1. **Fase 1:** Etapa de Diseños. La Constructora realizó los diseños de acuerdo con los requerimientos establecidos garantizando en los bienes privados que integran El Conjunto el ahorro de agua y energía, razón por la cual la Cámara Colombiana de la Construcción otorgó la certificación preliminar EDGE de vivienda verde a El Conjunto.
2. **Fase 2:** Etapa de Construcción y Etapa de Cumplimiento de Condiciones Técnicas. La Constructora construyó El Conjunto con los requerimientos establecidos en cuanto concierne a la estructura y con las condiciones mínimas requeridas de instalación de equipos y accesorios en los bienes privados.

La certificación final se obtendrá luego de que La Constructora realice una revisión a los bienes privados, en la cual constate que cuenta con los equipos exigidos. En caso de que realice la entrega de El Inmueble y no se haya hecho la visita de constatación, se deberá permitir el acceso al funcionario de La Constructora o a quién esta delegue para realizar la correspondiente auditoria y verificar el cumplimiento de las condiciones.

**VIGÉSIMA NOVENA: Responsabilidad de la fiduciaria.** La gestión de **Fiduciaria Davivienda S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **La Constructora** o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por **El Fideicomiso**, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedor. Se deja constancia que la fiduciaria no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor ni gerente del proyecto, ni participa de manera alguna, en su desarrollo, y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización, así como tampoco lo es de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que suscribe los respectivos contratos de promesa única y exclusivamente en su calidad de vocera de **El Fideicomiso** y para los solos efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes bienes privados integrantes de **El Conjunto**, cuya construcción será levantada por **La Constructora**.

**TRIGÉSIMA: Dirección para correspondencia y notificaciones.** El Promitente Comprador manifiesta que las comunicaciones que se le envíe de conformidad con lo previsto **La Promesa**, se le deben remitir a la siguiente dirección [Haga clic aquí para escribir texto.](#) y al siguiente correo electrónico [Haga clic aquí para escribir texto.](#) Manifiesta además que acepta recibir notificaciones por medio del correo electrónico suministrado y que las mismas quedarán surtidas a partir de la fecha y hora en que quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico antes mencionado. **La Constructora** recibirá comunicaciones en la Calle 134 # 72 -31, y a través del Buzón de Solicitudes, disponible en la página web: <https://www.constructorabolivar.com>, Opción Atención al cliente, Cuéntanos tu solicitudes. Será responsabilidad de las partes comunicar por escrito cualquier cambio de dirección, en caso contrario se entenderán válidas todas las comunicaciones que se envíen a las direcciones aquí registradas.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA: Validez para firmar electrónica y obligaciones de los firmantes.** Las Partes reconocen y aceptan que **La Promesa** podrá ser firmada electrónicamente y en tal evento las firmas que se plasmarán en virtud de este mecanismo son confiables y vinculantes para obligarlas legal y contractualmente y tendrán la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita. De conformidad con lo anterior, las Partes declaran:

1. Que los datos de creación de cada firma corresponderán única y exclusivamente al firmante.
2. Que el firmante registrado será quien tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
3. Que si los firmantes actúan en representación de alguna persona, tienen plenas facultades legales y estatutarias para obligarlas mediante firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.

**Parágrafo:** Con el propósito de proteger la autenticidad, integralidad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica y de **La Promesa** en caso de que sea suscrita por este medio, de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012 los firmantes se obligan a:

1. Mantener el control y custodia exclusiva sobre los datos de creación de la firma.
2. Garantizar que sus datos de creación de firma no sean utilizados por terceros, en forma no autorizada.



ESCRITURA PÚBLICA: \_\_\_\_\_

FECHA DE OTORGAMIENTO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) DE \_\_\_\_\_ DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024).

=====

===== REPÚBLICA DE COLOMBIA =====

===== NOTARÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ =====

NOTARIO: \_\_\_\_\_

===== SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO =====

===== FORMATO DE CALIFICACIÓN =====

ACTOS: -----

- 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL \$ ,<sup>oo</sup>
- 0203 HIPOTECA DE VIVIENDA CON SUBSIDIO \$ ,<sup>oo</sup>
- 0315 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA
- 0304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI NO X

-----

PRIMERA SECCIÓN

===== COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL =====

MATRÍCULA INMOBILIARIA APARTAMENTO: \_\_\_\_\_

FICHAS CATASTRALES GLOBALES: 102502052900000000.

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (X) RURAL ( )

NOMBRE O DIRECCIÓN: UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO No. \_\_TORRE \_\_ QUE FORMA PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LAS VIOLETAS UBICADO EN EL ACCESO PEATONAL: TRES QUEBRADAS UG1 LOTE 2 MZ 19 LAS VIOLETAS DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACIÓN**

**VENDEDOR (A) (ES):** -----

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera del FIDEICOMISO CIUDAD TRES QUEBRADAS UGC1. NIT: 830.053.700-6.

**FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** -----

CONSTRUCTORA BOLÍVAR S. A. NIT: 860.513.493-1

**EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) E HIPOTECANTE (S):** -----

C.C. No.: \_\_\_\_\_

ACREEDOR HIPOTECARIO: -----

NIT: \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

En la ciudad de \_\_\_\_\_, Capital del Departamento de \_\_\_\_\_, a la NOTARÍA \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, de la cual es titular \_\_\_\_\_, compareció (eron) (con correo electrónico) a otorgar escritura en los siguientes términos:

- (i) **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO CIUDAD TRES QUEBRADAS UGC1**, identificada con NIT: 830.053.700-6, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública tres mil ciento setenta y ocho (3178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaría Once (11) de Bogotá D.C., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera mediante Resolución tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que para los efectos del presente documento se denominará **La Vendedora**.
- (ii) **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, quien actúa como **Fideicomitente** del **Fideicomiso Ciudad Tres Quebradas UGC1** y **Desarrolladora** del **Conjunto Residencial Las Violetas**, (En adelante, "**La Constructora**" o "**El Fideicomitente Desarrollador**"), sociedad comercial con domicilio en Bogotá D.C., constituida por medio de la escritura pública mil trescientos sesenta y nueve (1369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá D.C.
- (iii) De la otra parte; \_\_\_\_\_, mayor de edad, identificad\_ con la cédula de ciudadanía \_\_\_\_\_ expedida en xxxxxxxxxxxxxxxx, de estado civil xxxxxxxxxxxxxxxxxx, vecina y residente de esta ciudad, Tel:

xxxxxxxxxxxxx, correo electrónico xxxxxxxxxxxxxxxx, actividad económica xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, quien(es) en adelante se denominará(n) **El Comprador**, y declaró que ha celebrado el contrato de compraventa contenido en las cláusulas que más adelante se indican, previos los siguientes:

#### **ANTECEDENTES:**

1. Que por documento privado de fecha dieciocho (18) de mayo de dos mil veintidós (2022) suscrito entre **La Constructora** y **La Vendedora**, se celebró un contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de administración de recursos y pagos en virtud del cual se constituyó el **Fideicomiso Ciudad Tres Quebradas UG1** (En adelante, "**El Fideicomiso**") con el objeto de que **La Vendedora** detente la titularidad de un lote de terreno denominado **MANZANA 19** que hace parte de la **Urbanización Plan Parcial Tres Quebradas Unidad de Gestión 1 – Etapa 2** (en adelante, "**El Predio**"), conserve y defienda su propiedad, permita que **La Constructora** por su cuenta y riesgo construya un proyecto inmobiliario (en adelante **El Conjunto**) sobre **El Predio** y transfiera las unidades de vivienda resultantes a los terceros interesados en su adquisición.
2. **El Fideicomitente Desarrollador** está desarrollando por su cuenta y riesgo el proyecto denominado **Conjunto Residencial Las Violetas**, el cual hace parte de un desarrollo de vivienda de interés social sobre el predio relacionado en el numeral anterior.
3. Que, **La Vendedora**, obrando como vocera del **Fideicomiso**, concurre a otorgar el presente instrumento público atendiendo las instrucciones que al efecto le ha impartido **La Constructora** en su carácter de fideicomitente y beneficiario de dicho fideicomiso y en carácter de promotor y constructor de **El Conjunto**.

**Primera: OBJETO.** **La Vendedora** transfiere a título de compraventa por el régimen de Propiedad Horizontal a favor de **El Comprador** y éste adquiere al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que **La Vendedora** tiene y ejercita sobre **El Inmueble: la unidad privada apartamento No. \_\_\_ torre**

\_\_que forma parte de **El Conjunto** en el acceso peatonal: Tres Quebradas UG1 Lote 2 Mz 19 Las Violetas de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C. **El Conjunto** se encuentra integrado por cuatrocientos noventa y cuatro (494) Bienes Privados (apartamentos) desarrolladas en diecinueve (19) torres de siete (7) de altura.

**El Predio** en donde se desarrolla **El Conjunto** se describe y alindera como se indica a continuación:

**MANZANA 19 DE LA "URBANIZACIÓN PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS UNIDAD DE GESTION 1 - ETAPA 2. CABIDA SUPERFICIARIA: TRECE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO PUNTO CERO CINCO METROS CUADRADOS (13.978.05 M<sup>2</sup>).** POR EL NORTE: Partiendo del mojón identificado como 572 al mojón 2.203 en distancia de ciento treinta y ocho punto treinta y un metros (138.31m), lindando con predios de la misma urbanización. POR EL ORIENTE: Del mojón 2.203 al mojón 2.227 pasando por los mojones 2.237, 2.238, 2.228, 2.239, 2.240, 2.241, 2.242, 2.243, 2.244, 2.245, 2.246, en distancias sucesivas líneas rectas y curvas de trece punto sesenta y tres metros (13.63m), cinco punto cuarenta y nueve metros (5.49m), once punto cero ocho metros (11.08m), tres punto sesenta y cuatro metros (3.64m), nueve punto dieciséis metros (9.16m), uno punto veinticuatro metros (1.24m), tres punto ochenta y tres metros (3.83m), diez punto treinta y cuatro metros (10.34m), seis punto cincuenta y cuatro metros (6.54m), once punto setenta y un metros (11.71m), nueve punto treinta y u metros (9.31m), uno punto treinta metros (1.30m), lindando con predios de la misma urbanización. POR EL SUR: Del mojón 2.227 al mojón 2.179, pasando por los mojones 2.226, 2.225, 2.224, 2.223, 2.222, 2.221, 2.220, 2.219, 2.218, en distancia de dieciocho punto sesenta y ocho metros (18.68m), veinte punto ochenta y cinco metros (20.85m), diecinueve punto treinta y cuatro metros (19.34m), trece punto veintitrés metros (13.23m), doce punto cero cinco metros (12.05m), veintiséis punto cincuenta y dos metros (26.52m), siete punto treinta y nueve metros (7.39m), seis punto cincuenta y tres metros (6.53m), punto setenta metros (0.70m), dieciséis punto cuarenta y un metros (16.41m), lindando con predios de la misma urbanización. POR EL OCCIDENTE: Del mojón 2.179, al mojón 572, pasando por los mojones 2.178, 1.753, 571, o punto de partida y cierre de polígono en distancias sucesivas y

líneas rectas y curvas de ocho punto treinta y nueve metros (8.39m), veintidós punto veintitrés metros (22.23m), dos punto doce metros (2.12m) y ochenta y siete punto diecisiete metros (87.17m), lindando con predios de la misma urbanización.

**PARÁGRAFO: El Predio** se identifica con la matrícula inmobiliaria **50S-40813213** y con la cédula catastral en mayor extensión 102502059000000000.

**El Inmueble** materia de este contrato tiene asignado el **folio de matrícula inmobiliaria individual N.º** [REDACTED] y se alindera como a continuación se señala: la unidad privada apartamento no. \_\_\_ torre \_\_\_ que forma parte de **El Conjunto, ubicado en el** en el acceso peatonal: Tres Quebradas UG1 Lote 2 Mz 19 Las Violetas de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C.

x\*x\*x\*x\*x\*x\*x\*x\*x\*

**Parágrafo Primero:** Al alinderrar los bienes privados que integran **El Conjunto**, se pueden plantear los siguientes tipos de áreas: a) Área Privada Construida: es la extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos; dentro de esta área se encuentra el espacio ocupado por los muros interiores de carácter privado; b) Área Total Construida: es el Área Privada Construida más el área ocupada por algunos bienes comunes que la circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitrones de ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada, así como los otros que sean señalados en los planos de propiedad horizontal; c) Área Privada Libre: extensión superficial privada semi - descubierta o descubierta que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

De las áreas anteriormente alinderradas se excluyen los muros internos demarcados en los planos como estructurales comunales.

**Parágrafo Segundo:** Las dimensiones de muros, columnas, ductos, puertas, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a modificación y ajustes causados por modulación de materiales, variaciones y ajustes menores propios del proceso técnico-constructivo.

**Parágrafo Tercero: El Comprador** manifiesta conocer y aceptar lo siguiente:

- 1) Que **La Constructora** estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución de **El Conjunto**, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.
- 2) Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **La Constructora**, ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de los bienes privados que conforman **El Conjunto**, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento de **El Conjunto** y las zonas de cesión de la urbanización, de conformidad con los documentos que fueron entregados como anexos en la separación de **El Inmueble**, de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por **La Constructora** en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de **El Conjunto**. En consecuencia, no obstante, la indicación de cabida y linderos, **El Inmueble** se es transferido como cuerpo cierto.
- 3) Que el desarrollo del proyecto es de responsabilidad exclusiva de **La Constructora** quien estará encargada de realizar, sin participación alguna de la fiduciaria, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción de **El Conjunto**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
- 4) Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado **La Constructora** ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de los bienes privados que conforman **El Conjunto**, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento de **El Conjunto** y las zonas de cesión de la urbanización, de conformidad con los documentos que fueron entregados como anexos en la separación de **El Inmueble**, de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas

por **La Constructora** en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de **El Conjunto**. En consecuencia, no obstante, la indicación de cabida y linderos, **El Inmueble** se es transferido como cuerpo cierto.

- 5) **Certificación Edge. El Conjunto** ha sido diseñado para que cada uno de los bienes privados que lo conforman puedan recibir la **Certificación Edge** la cual consiste en obtener un sello de sostenibilidad en el que se acredita que **El Conjunto** ha sido construido con una reducción de la energía incorporada en los materiales de construcción y que además se puede obtener un ahorro significativo en el consumo de los servicios de agua y energía. Esta certificación se obtiene en dos fases:

Fase 1: Etapa de Diseños. **La Constructora** realizó los diseños de acuerdo con los requerimientos establecidos garantizando en los bienes privados que integran **El Conjunto** el ahorro de agua y energía, razón por la cual la Cámara Colombiana de la Construcción otorgó la certificación preliminar EDGE de vivienda verde a **El Conjunto**.

Fase 2: Etapa de Construcción y Etapa de Cumplimiento de Condiciones Técnicas. **La Constructora** construyó **El Conjunto** con los requerimientos establecidos en cuanto concierne a la estructura y con las condiciones mínimas requeridas de instalación de equipos y accesorios en los bienes privados.

La certificación final se obtendrá luego de que **La Constructora** realice una revisión a los bienes privados, en la cual constate que **El Comprador** ha instalado los equipos exigidos. En caso de que realice la entrega de **El Inmueble** y no se haya hecho la visita de constatación, se deberá permitir el acceso al funcionario de **La Constructora** o a quién esta delegue para realizar la correspondiente auditoria y verificar el cumplimiento de las condiciones.

- 6) Que a la fecha de suscripción del presente contrato **El Inmueble** pertenece al estrato dos (2) de conformidad con la certificación expedida por la Dirección de Estratificación de la Secretaría de Planeación Distrital de Bogotá de fecha veinticinco 25 de septiembre de dos mil veinticuatro (2024; dicha clasificación no es responsabilidad de **La Vendedora** ni **del Fideicomitente**

**Desarrollador**, sino de las decisiones adoptadas por las autoridades. En consecuencia, **El Comprador** acepta que si se llega a presentar alguna reclasificación del estrato **La Vendedora** no responderá por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.

**Parágrafo Cuarto: Modificaciones o Adecuaciones a los Bienes Privados. El Comprador** manifiesta conocer y aceptar:

- 1) Que se encuentra prohibida la ampliación y/o modificación de los bienes privados que conforman **El Conjunto**, salvo que, de manera expresa, particular y por escrito, tal posibilidad se haya planteado por parte de **La Vendedora** en el anexo de **Especificaciones de Construcción**, o en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o en el manual del propietario. En caso de que **La Vendedora** o cualquiera de los órganos de administración de **El Conjunto** tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación y modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción de **El Conjunto**, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario del bien privado o a la persona que por cuenta del mismo se encuentre adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata, sin perjuicio de las acciones que se adelantes ante la autoridad competente. En caso de renuencia de éste a suspender tales obras **La Vendedora** o el administrador podrán informar de esta situación a la autoridad competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el propietario infractor perderá las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por **La Vendedora** y deberá responder ante el(los) propietario(s) de la(s) unidad(es) privada(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.
- 2) Si de manera expresa, particular y por escrito **La Vendedora** ha planteado la posibilidad de que algunos de los bienes privados de **El Conjunto** pueden ser ampliados, modificados o adecuados, las obras correspondientes deberán adelantarse conforme a los siguientes lineamientos, además de aquellos otros que eventualmente se hayan previsto en el anexo de **Especificaciones de**

**Construcción**, o en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto** o en el manual del propietario:

- a. Las obras se efectuarán por cuenta, costo y riesgo del propietario del bien privado y bajo su absoluta responsabilidad.
- b. Las obras deberán ajustarse totalmente a los diseños contenidos en los planos arquitectónicos, estructurales y de propiedad horizontal elaborados por **La Vendedora**.
- c. El propietario del bien privado deberá tramitar y obtener, por su exclusiva cuenta, costo y riesgo, la obtención de la licencia de construcción necesaria para desarrollar las obras.
- d. No se podrán modificar, regatear y/o demoler parcial o totalmente los muros estructurales de concreto o la placa de entrepiso de las edificaciones.
- e. **La Vendedora** no hará entrega de aparatos, ni de ninguna clase de elementos que se requieran en caso de adecuar los espacios disponibles.
- f. No se requerirá de la aprobación de los demás copropietarios de **El Conjunto**, por encontrarse las mismas expresamente previstas en el reglamento de propiedad horizontal. No obstante, deberá informarse al administrador de **El Conjunto** el inicio de las obras y deberá suministrarse copia de la licencia obtenida.
- g. Durante la ejecución de las obras correspondientes los propietarios respectivos deberán evitar que se causen molestias a los dueños de los bienes privados vecinos y deberán hacerse responsables por los daños y perjuicios que ellas puedan ocasionar, debiendo acometer las reparaciones que fueren del caso en forma inmediata.
- h. **La Vendedora** no asumirá ningún tipo de responsabilidad derivada de la estabilidad de la obra o de la calidad de los materiales utilizados por el propietario.

**Segunda: Régimen de Propiedad Horizontal.** La enajenación de **El Inmueble** descrito y alinderado comprende además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **Conjunto** en el porcentaje señalado para cada **Inmueble**, de acuerdo con lo previsto en la Ley 675 de 2001 y lo consagrado en

Reglamento de Propiedad Horizontal de **El Conjunto** contenido en la escritura pública \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil veinticuatro (2024) otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de Bogotá.

**Parágrafo: El Comprador** manifiesta:

- 1) Que respetará el reglamento de Propiedad Horizontal al que está sometido **El Inmueble**, y que dará cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento.
- 2) Que **La Vendedora** podrá introducir unilateralmente las modificaciones que consideren del caso al planteamiento general de **El Conjunto** y al reglamento de propiedad horizontal y a la licencia de construcción, sin disminuir el área y las especificaciones de **El Inmueble**, y con posterioridad, si fuere el caso, podrán otorgar a su costa la escritura de aclaración o modificación del reglamento o instruir al administrador de **El Conjunto** para que lo haga.
- 3) Que a partir de la entrega de **El Inmueble**, o la fecha en que este se entienda entregado, pagará oportunamente las expensas comunes que le corresponda a **El Inmueble**, independientemente de que haya habido o no entrega de las zonas comunes que integran **El Conjunto**, de que algunos de los Bienes Comunes aún no estén construidos o en operación e independientemente de que habite o no **El Inmueble**. Tales expensas comunes serán calculadas inicialmente de acuerdo con el presupuesto elaborado por el administrador provisional y luego de conformidad con lo acordado por la asamblea de copropietarios.

**Tercera: Título de adquisición.**

1.- **El Fideicomiso** adquirió el derecho de dominio del predio objeto de la presente hipoteca por transferencia de dominio por adición a fiducia mercantil que efectuó **Fiduciaria Scotiabank Colpatría S.A., (Antes Fiduciaria Colpatría S.A.)** como vocera y administradora del **Patrimonio Autónomo FCc-Subordinado 464**, mediante escritura pública setecientos setenta y seis (776) del treinta (30) de enero de dos mil veinticuatro (2024), registrada en el folio de matrícula inmobiliaria **50S-40813213**. Dicha transferencia se efectuó por cuenta y como aporte de **Constructora Bolívar.**, este predio a su vez es el resultado del desenglobe realizado

en la Tercera Sección de la citada escritura sobre el lote identificado con la matrícula inmobiliaria 50S – 40756151.

2.- El desarrollo del **Conjunto** fue autorizado mediante licencia de construcción 11001-3-21-1712 del tres (3) de enero de dos mil veintiuno (2021), ejecutoriada el veintiséis (26) de enero del mismo año, expedida por la Curaduría Urbana 3 de Bogotá, en la modalidad "obra nueva y cerramiento" contra esta licencia se interpuso Recurso de Reposición en subsidio de apelación el cual fue resuelto mediante Resolución 11001-3-22-0187 del veintiuno (21) de enero de dos mil veintidós (2022), expedida por la Curaduría Urbana 3 de Bogotá, ordena reponer el acto administrativo para aclarar y modificar el texto de la licencia de construcción, posteriormente, se modifica la licencia de construcción inicial por licencia de construcción 11001-1-23-2411 del once (11) de septiembre de dos mil veintitrés (2023) ejecutoriada el cuatro (4) de octubre del mismo año, esta a su vez fue prorrogada por Resolución 11001-1-23-2927 del veintinueve (29) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), ejecutoriada el veintisiete (27) de diciembre del mismo año, igualmente, cuenta con la aprobación de los planos de alindamiento y cuadro de áreas por Resolución 11001-1-23-2401 del ocho (8) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), las anteriores expedidas por la Curaduría Urbana 1 de Bogotá.

**Parágrafo:** La **Constructora** solicitará ante la entidad competente que se efectúe el trámite del desenglobe catastral de los bienes privados de **El Conjunto**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad.

**Cuarta:** **Libertad de El Inmueble y Obligación de saneamiento.** El **Fideicomitente Desarrollador** garantiza que no ha enajenado a ninguna persona **El Inmueble** y que **La Vendedora** tiene el dominio y la posesión tranquila de él, y declara que se hará su transferencia libre de limitaciones, afectaciones, gravámenes, medidas cautelares y títulos de mera tenencia, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al que se encuentra sometido **El Inmueble**, de las servidumbres que naturalmente le corresponden, y de la hipoteca abierta y sin límite en la cuantía constituida sobre **El Predio** en favor de la entidad financiera que ha otorgado el crédito para el desarrollo de **El Conjunto**. En la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa será cancelada esta hipoteca, en cuanto

atañe específicamente a **El Inmueble**, mediante el pago proporcional que efectuará **La Vendedora y/o El Fideicomitente Desarrollador** de la prorrata que sobre el crédito constructor le corresponde a **El Inmueble**. En todo caso **La constructora** se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del inmueble sobre el cual se desarrolló del proyecto y de las unidades resultantes del mismo, de conformidad con lo señalado en la ley.

**Quinta: Precio y forma de pago.** El precio total de **El Inmueble** es la suma \_\_\_\_\_ ( ) que será cancelado por **El Comprador** a **La Vendedora** de la siguiente forma:

1. La suma de **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$xxxxxxxx,°°) MONEDA CORRIENTE**, que corresponde a la cuota inicial, de los cuales:=====

1.1.- La suma de **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$xxxxxxxx,°°) MONEDA CORRIENTE**, fue cancelada con recursos propios y que **el Vendedor** declara recibidos a satisfacción.=====

1.2.- La suma de **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$xxxxxxxx,°°) MONEDA CORRIENTE**, que **El Comprador** ha depositado en la cuenta de ahorro programado que abrió en **xxxxxxxxxxx** que **La Vendedora** declara recibidas a entera satisfacción-----

1.3. La suma de **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$xxxxxxxx,°°) MONEDA CORRIENTE** que **El Comprador** pagó con el producto de las cesantías depositadas en **xxxxxxxxxxx** y que **el Vendedor** declara recibidas a entera satisfacción.=====

2. La suma de **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$xxxxxxxx,°°) MONEDA CORRIENTE**, que pagará **El Comprador** a **La Vendedora** en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública con el producto de un subsidio familiar de vivienda (en adelante, "**El Subsidio de Vivienda**") aprobado y adjudicado por **xxxxxxxxxxx** (en lo sucesivo, "**La Entidad Otorgante del Subsidio**"), cuyo monto deberá ser desembolsado directamente a **La Vendedora**, conforme a lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, la ley 1537 de 2012 de 2009 y sus posteriores reformas y adiciones.

3.- El saldo del precio, o sea la suma de **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$xxxxxxxxxx,°)** **MONEDA CORRIENTE**, que pagará **El Comprador** a **La Vendedora** en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública, con el producto de un crédito que le concede **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** (en lo sucesivo **La Entidad Crediticia**), en cuyo favor constituirá(n) hipoteca de primer grado sin límite en la cuantía sobre **El Inmueble** que adquiere a través de este mismo instrumento.=====

**Parágrafo Primero:** Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, que modificó el artículo 90 del Estatuto Tributario, **La Vendedora** y **El Comprador**, declaramos bajo la gravedad de juramento lo siguiente:=====

a) Que el precio de la venta incluido en la presente escritura pública es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente.=====

b) - Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura.

**Parágrafo Segundo:** **El Comprador** deberá reconocer y pagar a **La Vendedora**, intereses remuneratorios (también denominados intereses de subrogación) a la tasa del uno (1%) por ciento mensual sobre la suma de dinero que **El Comprador** se ha comprometido a cancelar con el producto de **El Crédito**. Tales intereses se causarán desde la fecha de entrega de **El Inmueble** o desde la fecha en que éste se entienda entregado y hasta la fecha de desembolso efectivo de **El Crédito** y deberán ser cancelados de forma anticipada a más tardar treinta (30) días antes de la fecha señalada para la firma de la escritura pública de compraventa. En caso de que al momento de efectuarse el desembolso de **El Crédito** existiere un saldo a favor de **El Comprador**, el mismo será reembolsado. No habrá lugar al cobro de los intereses antes mencionados si **El Crédito** es otorgado por la misma entidad que financia la construcción de **El Conjunto**.

**Parágrafo Tercero:** En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, incluido el plazo fijado para el pago o abono por conducto **La Entidad**

**Crediticia, El Comprador** deberá pagar un interés de mora a la tasa máxima que la ley permite pactar según lo previsto en el Artículo 884 del Código de Comercio.

**Parágrafo Cuarto: El Comprador** faculta a **La Vendedora** para efectuar a su elección la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquel y a favor de ésta última, sea que los pagos se realicen directamente o por conducto de **La Entidad Crediticia**.

**Parágrafo Quinto:** No obstante, la forma de pago pactada, **Las Partes** renuncian a la condición resolutoria derivada de ésta, de manera que el presente instrumento se otorga en forma firme e irresoluble.

**Parágrafo Sexto: El Comprador**, éste autoriza expresa e irrevocablemente a **La Entidad Otorgante Del Subsidio** para que la suma correspondiente al **Subsidio de Vivienda** sea abonada directamente a **La Vendedora** en caso de que tal desembolso no haya acaecido con anterioridad a la presente fecha.

**Sexta: Impuestos y Contribuciones.**

- 1) **La Constructora** asumirá los impuestos prediales que se causen, liquiden o cobren respecto de **El Inmueble** con anterioridad a la firma de la escritura de compraventa, siendo de cargo de **El Comprador** los que se causen, liquiden o cobren a partir de esa fecha. Por tal razón, **El Comprador** reembolsará a **La constructora** en forma proporcional el valor del impuesto predial que corresponda al período de tiempo transcurrido entre la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa y el treinta y uno (31) de diciembre de este año.

Por lo anterior, **El Comprador** deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) En caso de que no se haya realizado el desenglobe catastral de **El Predio** sobre el cual se encuentra desarrollado **El Conjunto** y en consecuencia, la entidad catastral no le haya asignado número predial individual a **El Inmueble**, **La Constructora** cancelará el impuesto predial de **El Predio** de terreno donde se desarrolla **El Conjunto**, obligándose cada copropietario a reembolsar a favor de **La Constructora**, el valor que resultare de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a **El Inmueble** según se establezca en el Reglamento de Propiedad

Horizontal.

b) En caso de que **El Predio** sobre el cual se encuentra desarrollado **El Conjunto** cuente con la resolución de desenglobe catastral, **El Comprador** asumirá el pago del impuesto predial de **El Inmueble**.

**La Constructora** podrá realizar el cobro antes de la suscripción de la escritura pública de compraventa, informándole así a **El Comprador** por cualquier medio idóneo el valor proporcional del impuesto predial que debe asumir, la vigencia fiscal a la cual corresponde y la fecha en la cual deberá realizar dicho pago.

- 2) Las contribuciones de valorización que se causen liquiden o cobren a partir de la suscripción del formulario de separación de **El Inmueble** serán de cargo de **El Comprador**. En caso de que **La constructora** haya cancelado la contribución de valorización por **El Predio**, **El Comprador** reembolsará el valor que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a **El Inmueble** en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto**. Los reembolsos a los que hace mención la presente cláusula deberán efectuarse antes de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

**Parágrafo Primero:** Si con posterioridad al otorgamiento de esta escritura pública de compraventa respecto de **El Inmueble** las autoridades catastrales no efectúan oportunamente el desenglobe catastral de **El Conjunto** y en la ciudad o municipio en el que se encuentra ubicado **El Conjunto** no existiere el sistema de autoavalúo para efectos de la declaración y pago del impuesto predial, **El Comprador** o quien sus derechos derive hacia el futuro y figure como titular del derecho de dominio de **El Inmueble**, se obliga al pago del impuesto predial de **El Predio**, en la proporción que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a **El Inmueble** en el reglamento de propiedad horizontal de **El Conjunto**, dentro del plazo que le indique **La Constructora** o, en su defecto, en el primer plazo previsto para el pago por la entidad territorial y asumirá los intereses máximos moratorios legales en caso que no se pague el valor proporcional del impuesto en el plazo señalado. Las sumas de dinero serán giradas a **La Constructora**, quien podrá recaudar el dinero de todos los copropietarios y girar a la entidad competente dentro del plazo señalado. En el evento que el propietario no cancele la parte proporcional del impuesto, **La Vendedora** o **La Constructora** podrán iniciar el cobro ejecutivo de la obligación,

acompañando como título ejecutivo copia de esta escritura pública de compraventa en la que se reproducirá esta misma cláusula, el certificado de tradición de **El Inmueble**, copia de la parte pertinente del reglamento de propiedad horizontal en el que conste el coeficiente de copropiedad asignado a **El Inmueble**, la liquidación del impuesto predial y constancia del pago efectuado por **La Constructora**.

**Parágrafo Segundo:** Serán de cargo de **El Comprador** los trámites que deban adelantarse ante las autoridades catastrales a efectos de que en los registros de estas últimas conste el nuevo propietario de **El Inmueble**, una vez esta escritura pública de compraventa se encuentre registrada. Sin que ello constituya obligación y sin que se exima a **El Comprador** de su responsabilidad, **La Constructora** podrá realizar el trámite correspondiente, para lo cual **El Comprador** por medio del presente contrato le otorga poder especial, amplio y suficiente para que en su nombre y representación diligencie los formatos requeridos, presente la información necesaria, solicite las correcciones exigidas, se notifique de las resoluciones o comunicados, y realice todo en cuanto sea necesario para dar trámite en debida forma al cambio de propietario ante las entidades competentes.

**Parágrafo Tercero:** en caso de que se haya decretado un nuevo impuesto que grave esta negociación o **El Inmueble** antes otorgarse esta escritura pública de compraventa, su valor deberá ser asumido íntegramente por **El Comprador**, quien deberá cubrir su importe en la fecha de firma de esta escritura pública de compraventa.

**Séptima: Servicios Públicos.** **La Constructora** entregará **El Inmueble** dotado de los servicios públicos exigidos por las autoridades competentes, cuyas especificaciones, características, acabados y elementos se encuentran previstos en el anexo de **Especificaciones De Construcción**.

**Parágrafo Primero:** **La Constructora** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos. Como **El Inmueble** será entregado cuando esté provisto de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **La Constructora** y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega de **El Inmueble** en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última. **El**

**Comprador** manifiesta conocer y aceptar que al momento de efectuarse la entrega de **El Inmueble** podrá tener conexiones provisionales a las redes de servicios públicos, siendo en todo caso de responsabilidad de **La Constructora** adelantar los trámites para lograr las conexiones definitivas, lo cual no obsta para que **El Comprador** asuma el valor que proporcionalmente le corresponda por el consumo de los servicios públicos y el valor que corresponda por derechos de conexión e instalación de medidor.

**Parágrafo Segundo:** Será de cargo exclusivo de **El Comprador**:

- 1) La conexión e instalación de la línea telefónica y el aparato.
- 2) El pago de las facturas o cuentas de cobro por consumo de los servicios públicos a partir de la fecha de entrega de **El Inmueble** o de la fecha en que éste se entienda entregado.
- 3) Cualquier reajuste que las empresas de servicios públicos dispusieren o liquidaren con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
- 4) El trámite que deba surtirse ante las empresas prestadoras de los servicios públicos para cambiar el nombre del titular de **El Inmueble**.
- 5) Las demás obligaciones que eventualmente se consagren a su cargo en el anexo de **Especificaciones de Construcción**.

**Parágrafo Tercero:** Si para la debida prestación de los servicios públicos o para el reconocimiento de alguna contraprestación por la construcción de la infraestructura, alguna de las empresas prestadoras exige, requiere, autoriza u ordena la constitución del algún tipo de servidumbre o la celebración de algún contrato de comodato, se entiende que **El Comprador** autoriza a **La Constructora** para que en forma autónoma celebren los respectivos contratos, otorguen en representación de la copropiedad las escrituras que fueren del caso y adelanten el trámite de registro.

**Parágrafo Cuarto:** De acuerdo con lo estableció en la regulación de la CREG, los activos de conexión del servicio de energía eléctrica podrán ser transferidos por **La Vendedora** a un tercero que preste los servicios de energía. En consecuencia, el prestador del servicio público que adquiriera la titularidad de estos derechos estará obligado a: 1) Mantener tales bienes al servicio de la copropiedad, bienes que quedarán afectados a esa destinación específica; 2) Realizar con sus propios

recursos y por su propia cuenta y riesgo sobre tales equipos un adecuado y oportuno mantenimiento y reposición en caso de ser necesaria, sin que esto implique costo alguno para la copropiedad.

**Octava: Entrega de El Inmueble.** La Constructora hará siempre entrega real y material de **El Inmueble**, dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de firma de esta escritura pública de compraventa. Para tales efectos, dentro de este plazo **La constructora** remitirá a **El Comprador** una comunicación con la fecha y hora de entrega. Si no se produjere esta comunicación, se entenderá que la entrega se efectuará el último día del plazo antes mencionado.

En los siguientes eventos podrá haber lugar a prórroga de la fecha de entrega:

- 1) En caso de que no se haya realizado los desembolsos por parte de **La Entidad Crediticia**. En este evento **La Constructora** podrá condicionar la entrega de **El Inmueble** hasta cuando se realice el pago del importe adeudado.
- 2) Cuando acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **La Constructora**, lo cual se informará a **El Comprador**, evento en el cual se aplicarán las disposiciones consagradas en el Código Civil.
- 3) En caso de que se presenten otras contingencias propias de la actividad de la construcción, no constitutivas de caso fortuito o fuerza mayor, pero que den lugar a suspender la marcha normal de los trabajos y retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **La Constructora**, tales cómo, incumplimiento de los proveedores o de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios públicos de agua y energía eléctrica por parte de las empresas de servicios públicos, huelga del personal de **La Constructora**, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez de materiales de construcción, variaciones considerables en el clima, o cualquier otro hecho externo impredecible o irresistible. Por tal motivo en el evento de producirse alguno de estos hechos o similares, el plazo para la entrega se prorrogará por el término de sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que cese la causa que dio lugar al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento.

**Parágrafo Primero:** La entrega material de **El Inmueble** se hará constar en un acta la cual será suscrita por **El Comprador** y por **La Constructora**, en la que se indicarán los detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos y el plazo para la ejecución de estos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir **El Inmueble**. Si para la fecha de la entrega de **El Inmueble** se encontraren aún en obra otras viviendas o zonas comunes de **El Conjunto**, el estado de estos inmuebles no será impedimento o limitante para la realización de la entrega de **El Inmueble**. Si **El Comprador** no recibe **El Inmueble** por los hechos aquí expuestos, se entenderá incumplido el presente contrato de **Compraventa**.

**Parágrafo Segundo:** Para evitar riesgos, **El Comprador** únicamente podrá acceder a **El Inmueble** al momento de su entrega. No obstante, **La Constructora** pondrá a disposición de **El Comprador** mecanismos tanto físicos como electrónicos que le permitirán identificar plenamente las características de **El Inmueble** y **El Conjunto**.

**Parágrafo Tercero:** **La Constructora** podrán realizar la entrega de **El Inmueble** con apoyo en cualquiera de los medios tecnológicos que en la actualidad existen, entendiéndose que la entrega efectuada en tales condiciones se entenderá equivalente a la entrega física de **El Inmueble** y que dicho modelo no modificará las obligaciones adquiridas por las partes en virtud de **La Promesa de Compraventa** y del presente contrato. De tal suerte, **El Comprador** tendrá a su cargo la realización de todos los actos necesarios para el recibo de **El Inmueble**, contando con acompañamiento por parte de **La Constructora** en todas las etapas que comprenden la entrega de **El Inmueble** tales como, pero sin limitarse a estas, la firma de acta de entrega, verificación del estado de **El Inmueble** y solicitud de atención de garantías a que haya lugar. En caso de que se utilice este procedimiento para la entrega de **El Inmueble**, **La Constructora** entregará a **El Comprador** un anexo donde constará el procedimiento de autogestión que será utilizado para materializar la entrega.

**Parágrafo Cuarto:** Si **El Comprador** no comparece a recibir **El Inmueble**, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa suficiente, lo cual se hará constar por escrito, éste se tendrá por entregado para todos los efectos y **El Comprador** podrá reclamar las llaves en la Oficina principal de **La Constructora**. Si como consecuencia de la negativa de recibir **El Inmueble** por parte de **El Comprador** no

se pudieren desembolsar en las fechas previstas, una o alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio de compraventa, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

**Parágrafo Quinto:** De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001, **La Constructora** hará entrega de los bienes comunes que integran **El Conjunto**, así: i) Esenciales: su entrega se efectuará de manera simultánea con la entrega de los bienes privados. ii) No Esenciales de uso y goce general: se entregarán al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo, cuando haya culminado la construcción y enajenación de bienes privados que representen el 51% de los coeficientes de copropiedad de forma progresiva de acuerdo con el desarrollo de la obra y su entrega no se considerará como impedimento o limitante para la firma de la escritura pública de compraventa, ni para la entrega de **El Inmueble**.

Para la entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general del **El Conjunto** se aplicará al siguiente procedimiento:

- 1) En la primera Asamblea de Copropietarios de **El Conjunto** se designará el consejo de administración, órgano que tendrá a su cargo realizar la labor de inspección de tales bienes comunes a efectos de apoyar al administrador definitivo de **El Conjunto** en la diligencia de entrega. No obstante, si en la fecha de entrega aún continuare en su cargo el administrador provisional, y éste no hubiere sido ratificado definitivamente por la asamblea de copropietarios, el presidente del consejo de administración tendrá a su cargo el recibo de los bienes comunes en representación de **El Conjunto**.
- 2) En dicha Asamblea se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia de entrega.
- 3) En el día y hora fijados, se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar, así como el plazo en que deberán realizarse las obras respectivas. En caso de haber lugar a reparaciones, una vez éstas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad.

- 4) Si las personas encargadas del recibo se niegan a asistir a la diligencia o a firmar el acta respectiva, sin fundamento y prueba siquiera sumaria, **La Constructora** levantará un acta acompañada del registro fotográfico de los bienes comunes de uso y goce general, o empleará cualesquiera medios que considere apropiados para acreditar que se entregaron en correcto funcionamiento y de conformidad con las especificaciones aprobadas para **El Conjunto**. **La Constructora** procederá a protocolizar los siguientes documentos en una Notaría, con el fin de dejar constancia de su voluntad de entregar los bienes comunes no esenciales de uso y goce general de **El Conjunto**: a) Copia de la licencia de construcción y sus modificaciones, prórrogas o renovaciones, si las hubiere; b) Copia reducida de los planos arquitectónicos y de los planos de propiedad horizontal; c) Copia de los documentos de garantía de los equipos; d) Registros fotográficos; e) Copia de las citaciones y/o comunicaciones relacionadas con la entrega de tales bienes comunes; f) Copia del acta de recorrido de verificación de tales bienes comunes, si existe (firmada por las partes) y h) Certificado de existencia y representación legal de **La Constructora**. Una vez surtido este procedimiento se entenderán debidamente entregados los bienes comunes de **El Conjunto**.

**Novena: Gastos e impuestos de otorgamiento y registro.** Las partes manifiestan que, de conformidad con lo estipulado en el contrato de promesa de compraventa, los derechos notariales, así como los derechos de beneficencia y registro, serán asumidos de la siguiente manera:

- 1) El **100%** de los **derechos notariales** ocasionados por el otorgamiento de la escritura de compraventa, la constitución de hipoteca a favor de **La Entidad Crediticia** que financia a **El Comprador** y los que se originen por la eventual Afectación a Vivienda Familiar, serán asumidos íntegramente por **El Comprador**.
- 2) El **100%** de los derechos e impuesto de beneficencia y registro que ocasione la inscripción de los anteriores actos serán asumidos íntegramente por **El Comprador**.

**Parágrafo:** El presente contrato no genera Retención en la fuente, de conformidad con lo estipulado en la ley de crecimiento 2010 del 27 de diciembre de 2019 y en el Artículo 400 del Estatuto Tributario-----

-----

**Décima: Radicación de documentos para actividades de enajenación de vivienda.** La Vendedora está autorizada por la autoridad competente para anunciar y desarrollar el proyecto de vivienda del cual forma parte integrante **El Inmueble** materia del presente contrato de compraventa al haber radicado toda la documentación legalmente requerida el \_\_\_\_\_ (\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), ante la Secretaría Distrital del Hábitat mediante radicado No. \_\_\_\_\_

**Décima Primara: El Subsidio De Vivienda.** Manifiesta La Vendedora que **El Inmueble** objeto de este contrato es una vivienda de interés social y que el plan del cual hace parte el mismo tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo en las normas actualmente vigentes.

Se protocoliza resolución \_\_\_\_\_ del subsidio de vivienda expedida por \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, en la que consta que los beneficiarios del subsidio son:

**Parágrafo Primero. Causales de Restitución del Subsidio.** De conformidad con lo previsto en la Ley 2079 de 2021, los subsidios de Vivienda Familiar asignados para la adquisición de **El Inmueble** objeto de este contrato serán restituidos cuando se compruebe que existió imprecisión o falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para su asignación, no obstante, el Gobierno Nacional reglamentará esta materia, para lo cual **El Comprador** deberá sujetarse a dicha reglamentación.

**Parágrafo Segundo: Sanciones.** Al hogar que se le compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, se le aplicaran las sanciones prevista en la Ley.

**Décima Segunda: Garantías.** **El Comprador** declara conocer y aceptar que **La Vendedora** responderá ante **El Comprador** dentro de los términos que se señalan a continuación:

- 1) En el momento de la entrega de **El Inmueble**, **El Comprador** debe verificar el estado y la apariencia de los elementos visibles a la fecha de entrega de **El Inmueble** los cuales se encuentran señalados en las **Especificaciones de Construcción** y si tiene alguna observación deberá dejarla por escrito en el

- acta de entrega de **El Inmueble**, con el fin de que **La Vendedora** haga las reparaciones pertinentes. En el mes siguiente a la entrega de **El Inmueble**, **El Comprador** deberá formular los reclamos por el funcionamiento de los elementos.
- 2) Si **El Inmueble** fue vendido sin acabados, será responsabilidad de **El Comprador** su incorporación y las afectaciones que ello puedan generar en **El Inmueble**; en caso contrario el plazo de garantía será de un (1) año contado a partir de la entrega de **El Inmueble**.
  - 3) El plazo de garantía por la estabilidad de la estructura será de diez (10) años contados a partir de la entrega de **El Inmueble**.

**Parágrafo Primero:** En la fecha de entrega de **El Inmueble** **La Constructora** entregará a **El Comprador** un "manual del propietario" que tiene por objeto familiarizarlo con las especificaciones de **El Inmueble** y de **El Conjunto** y las recomendaciones para su debida utilización y mantenimiento. Para la atención de las garantías, **El Comprador** debe informar a **La Constructora** dentro de los plazos señalados y a través del procedimiento de atención de servicio al cliente establecido en el manual del propietario.

**Parágrafo Segundo:** En caso de que **El Comprador** efectúe reformas parciales o totales en **El Inmueble**, o en caso de inadecuado uso, las garantías otorgadas por **La Constructora** perderán su vigencia.

**Décima Tercera:** Con la suscripción del presente contrato, **El Comprador**, **La Vendedora** y **La Constructora** declaran que, para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrita entre **El Comprador** y **La Constructora**, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.

**Décima Cuarta: RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.** La gestión de **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume, en virtud del contrato de fiducia suscrito con **El Fideicomitente Desarrollador**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al

fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor o interventor. **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, ni gerente del Proyecto, ni participa de manera alguna en el desarrollo del **Conjunto** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

**Presente** nuevamente, **El Comprador** quien manifestó:

a) Que acepta íntegramente la presente escritura y la venta en ella contenida, por estar de acuerdo con lo convenido.

b) Que acepta la entrega de **El Inmueble** objeto de esta compraventa, y de las zonas comunes de **El Conjunto** señaladas en el reglamento de Propiedad Horizontal, en la prorrata correspondiente a **El Inmueble**.

c) Que acepta el Régimen de Propiedad Horizontal mencionado y se obliga a cumplirlo.

d) Que se declara deudor de **El Vendedor**, de las sumas indicadas en la Cláusula Quinta de este contrato que no hayan sido recibidas a la fecha de la firma de la presente escritura pública y que sobre la suma que será desembolsada por **La Entidad Crediticia** reconocerá y pagará intereses por anticipado a **El Vendedor**, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mensualidad, hasta tanto se produzca la liquidación definitiva por parte de **La Entidad Crediticia** que financia la adquisición de **El Inmueble**, conforme a lo convenido en la Cláusula Quinta de este contrato.

e) Que autoriza a **La Entidad Otorgante del Subsidio** para que las sumas correspondientes al subsidio sean giradas a La Vendedora y puedan ser retiradas por ésta, junto con los recursos provenientes del ahorro programado, en caso de que con anterioridad a la presente fecha el desembolso de tales sumas aún no haya ocurrido.

f) Que para todos los efectos a que haya lugar declara su expresa aceptación a lo pactado en la Cláusula Quinta del presente contrato de compraventa.

g) Que autoriza a **La Entidad Crediticia** y a **La Entidad Otorgante del Subsidio**

para que el importe correspondiente a **El Crédito** y al **Subsidio de Vivienda** que le han sido otorgados sean girados a favor de **La Vendedora**. h) Que con el otorgamiento de este instrumento **El Vendedor** da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa celebrado por **La Constructora** y **El Comprador** con relación a **El Inmueble** objeto de este contrato, y se declara satisfecho en el sentido de que aquélla cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tal contrato.

h) Que renuncia a toda condición resolutoria derivada de las obligaciones contenidas en este contrato.

**La Constructora**, manifiesta que: 1. Acepta la venta contenida en esa Escritura Pública de Compraventa suscrita por la Fiduciaria Davivienda S.A., como vocera del Fideicomiso Ciudad Tres Quebradas UG1. 2. Acepta que la Fiduciaria comparece solo para dar cumplimiento a su obligación contenida en el contrato de Fiducia. 3. Se obliga a salir al saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios en los términos de ley y de conformidad con lo establecido en el contrato de Fiducia. 4, Se obliga a protocolizar en el primer acto del presente instrumento público el certificado técnico de ocupación, establecido en la ley 1796 de 2016, en caso de que aplique 5. Que ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecida en la misma.

----- **HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA** -----

**Compareció**

**La Vendedora,**

**REPRESENTACIÓN DE CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. NIT: 860.513.493-1**

**El Comprador E HIPOTECANTE (S),**



**SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA**

**ANEXO FINANCIERO**

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	lunes, 7 de octubre de 2024
SOLICITANTE:	CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO			
NOMBRE DEL PROYECTO:	LAS VIOLETAS		
DIRECCIÓN:	UG1 LOTE 2 MZ 19		
APARTAMENTOS:	494	CASAS:	0
		LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):	13.978 m <sup>2</sup>		
2. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):	44.349 \$/m <sup>2</sup>		
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):	37.667 m <sup>2</sup>		
4. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):	1.588.447 \$/m <sup>2</sup>		

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m <sup>2</sup> (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 619.909	16.458 \$/m <sup>2</sup>	1,0%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 37.802.349	1.003.603 \$/m <sup>2</sup>	63,2%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 12.114.243	321.617 \$/m <sup>2</sup>	20,2%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 7.589.140	201.482 \$/m <sup>2</sup>	12,7%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 1.705.830	45.288 \$/m <sup>2</sup>	2,9%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 59.831.471	1.588.447 \$/m <sup>2</sup>	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 66.416.000	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 6.584.529
			9,9%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 619.909	1,0%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 12.532.406	20,9%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 33.889.961	56,6%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 12.789.195	21,4%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 59.831.471	100%

FILA VALIDACIÓN

<p>DocuSigned by:</p> <p>FIRMA</p> <p><i>camilo alzate</i></p> <p>FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE</p> <p>56EBC0B420C14D7...</p>	<p>Firmado por:</p> <p>FIRMA</p> <p><i>Andres Felipe Carde</i></p> <p>FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:</p> <p>766ABAD1DD4E4CA...</p>
---	---



**2.8. PISOS AREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar:

Piso en concreto

**2.9. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde  SI  NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

Teja fibro cemento

**2.10. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Concreto tablon y gravilla

**2.11. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:

Metalico

**2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar:

Si, concreto reforzado

**2.13. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA**

Descripción del sistema para darle alcance a la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

Bajante aguas lluvias tubería PVC

**3. EQUIPOS Y DOTACIÓN**

Características:

3.1. ASCENSOR

SI  NO

Unicamente Salon social

3.2. VIDEO CAMARAS

SI  NO

N/A

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

SI  NO

N/A

3.4. PARQUE INFANTIL

SI  NO

Parque mediano metalico

3.5. SALÓN COMUNAL

SI  NO

Porteria, espacios sociales

3.6. GIMNASIO

SI  NO

Espacio gimnasio, zona cardio

3.7. SAUNA

SI  NO

N/A

3.8. TURCOS

SI  NO

N/A

3.9. PISCINA

SI  NO

N/A

3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS

SI  NO

N/A

3.11. PARQUEO VISITANTES

SI  NO

Según licencia

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

SI  NO

N/A

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

SI  NO

**4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS**

4.1. CONFORT TÉRMICO: Cumplimiento de la Resolución 627 del MAVDT  SI  NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: Garantizar en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a las curvas NC 40 (Leq) en el día y NC 35 (Leq) en la noche  SI  NO

4.3. CALIDAD DEL AIRE: Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183  SI  NO

**4.4 CALENTAMIENTO DE AGUA**

4.4.1 CALENTADOR DE AGUA

SI  NO

Características y eficiencia superior al 85%:

**4.5. CARPINTERÍA**

4.5.1. CLOSET

SI  NO

Características y materiales a utilizar:

N/A

4.5.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI  NO

Características y materiales a utilizar:

N/A

4.5.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Si, puerta metálica

**4.6. ACABADOS PISOS**

Materiales a utilizar :

4.6.1. ZONAS SOCIALES

Piso en concreto

4.6.2. HALL'S

Piso en concreto

4.6.3. HABITACIONES

Piso en concreto

4.6.4. COCINAS

Piso en concreto

4.6.5. PATIOS

Piso en concreto

**4.7. ACABADOS MUROS**

Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES

Muros en concreto

4.7.2. HABITACIONES

Muros en mampostería y concreto

4.7.3. COCINAS

Concreto

4.7.4. PATIOS

Concreto

4.7.5. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:

Muros en concreto y mampostería estructural

**4.8 COCINAS**

Características:

4.8.1. HORNO

SI

NO

N/A

4.8.2. ESTUFA

SI

NO

N/A

4.8.3. MUEBLE

SI

NO

Mueble melaminico

4.8.4. MESÓN

SI

NO

Meson en acero 4 fogones

4.8.5. CALENTADOR

SI

NO

N/A

4.8.6. LAVADERO

SI

NO

Lavadero prefabricado

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACIÓN DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE

SI

NO

**4.9. BAÑOS**

Características:

4.9.1. MUEBLE

SI

NO

N/A

4.9.2. ENCHAFE PISO

SI

NO

Enchape ceramica blanca

4.9.3. ENCHAFE PARED

SI

NO

Enchape unicamente cabina ducha ceramica blanca

4.9.4. DIVISIÓN BAÑO

SI

NO

N/A

4.9.5. ESPEJO

SI

NO

N/A

4.9.6. SANITARIO AHORRADOR

SI

NO

Detalle del consumo Litros por Descarga: 4,8L/mi

4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR

SI

NO

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 8,3L/mi

4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR

SI

NO

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 5,7L/mi

4.9.8. DUCHA AHORRADORA

SI

NO

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: 5,9L/mi

**4.10. ILUMINACIÓN**

- 4.10.1. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS INTERIORES  SI  NO
- 4.10.2. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES  SI  NO
- 4.10.3. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS COMUNES  SI  NO
- 4.10.4. ILUMINACIÓN TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS  SI  NO
- 4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES  SI  NO
- 4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES  SI  NO
- 4.10.7. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS  SI  NO

Características:

Led 5watts			
Luminaria led metalica 20 Watts			
Luminaria led metalica 15 Watts			
Luminaria led metalica 20 Watts			
Temporizador	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Sensor
	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Temporizador			Sensor
	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Temporizador			Sensor

**4.11. ILUMINACIÓN NATURAL**

(Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados)

SI  NO

- 4.11.1. HABITACIÓN  SI  NO
- 4.11.2. ESTUDIO  SI  NO
- 4.11.3. ZONA SOCIAL  SI  NO

Características:

Iluminacion natural ventanas fachadas	
N/A	
Iluminacion natural vetana zona social	

**NOTA:** Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la SUBDIRECCION DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO.

**IMPORTANTE:** Es valido aclarar que las especificaciones registradas en este formato corresponden a datos netamente informativos, por lo tanto no esta dentro de las competencias de la Subdirección de Prevención y Seguimiento la verificación de las mismas.

Sin embargo se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe desmejoramientos de acabados y/o deficiencias constructivas.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la **SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA** y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.



DocuSigned by:

*camilo alzate*

Firma representante legal o persona natural  
56EBC0B420C14D7...

<b>Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN</b>		<b>No DE RADICACIÓN</b>	<b>PÁGINA</b>
Curadora Urbana 3		<b>11001-3-21-0353</b>	<b>1</b>
<b>Licencia de Construcción.</b>		<b>FECHA DE RADICACIÓN</b>	
<b>11001-3-21-1712</b>		<b>25-Mar-2021</b>	
<b>FECHA DE EXPEDICIÓN:</b>	<b>FECHA DE EJECUTORIA:</b>	<b>CATEGORÍA: IV</b>	
<b>03 NOV 2021</b>	<b>26 ENE 2022</b>		
<b>Dirección: UG 1 LOTE 2(ACTUAL)</b>			



La Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., ANA MARÍA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, sus decretos reglamentarios y el decreto distrital 670 del 5 de diciembre de 2017, y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada

**RESUELVE**

Oligar **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, CERRAMIENTO PARA SEIS (6) EDIFICACIONES CONFORMADAS POR: DIECINUEVE (19) TORRES DE SEIS (6) Y SIETE (7) PISOS, SOTANO Y SEMISOTANO; ADOSADA A LA TORRE 3 UNA EDIFICACION DE DOS (2) PISOS DENOMINADA PLATAFORMA DE PARQUEADEROS Y UN (1) EDIFICIO COMUNAL ADOSADO EN TRES (3) PISOS, SEMI-SOTANO Y SOTANO (TANQUE DE AGUA), PARA CUATROCIENTAS NOVENTA Y CUATRO (494) UNIDADES DE VIVIENDA (VIS), CON OCHENTA Y DOS (82) ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES, TREINTA Y TRES (33) PARA VISITANTES, DE LOS CUALES CUATRO (4) ESTAN HABILITADOS PARA PERSONAS EN CONDICION DE MOVILIDAD REDUCIDA Y DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS (266) CUPOS PARA BICICLETAS, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) UG 1 LOTE 2 con Chip(s) AAA0269RFLZ y matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50340756151 en el lote ETAPA 2, manzana 19 de la urbanización TRES QUEBRADAS UNIDAD DE GESTION 1 (Localidad USME). Titular(es): FIDUCIARIA COLPATRIA EN CALIDAD DE VOCERA DEL P.A FC-SUBORDINADO 464 (CC/NIT 800144467-6) Rep. Legal ANAYA ARIAS CALIXTO DANIEL (CC/NIT 79961037). Constructor Responsable: SANCHEZ CIFUENTES JORGE ARTURO cc. 19373572 Mpl. 25202212162 CND

**1. MARCO NORMATIVO**

<b>POT DESARROLLO</b>	UPZ No:61 (CIUDAD USME)	<b>SEC. NORM: N/A-USOS: N/A EDIFIC: N/A</b>
<b>a. AREA ACTIVIDAD:</b>	URBANA INTEGRAL	<b>f. ZONA:</b> RESIDENCIAL
<b>g. TRATAMIENTO:</b>	DESARROLLO	<b>h. MODALIDAD:</b> DESARROLLO
<b>1.2 ZN RIESGO:</b>	a. Remoción en Masa: ALTA	<b>b. Inundación:</b> NO
		<b>1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN:</b> PIEDEMONTE C /

**2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO**

<b>2.1 USOS</b>	<b>2.2 ESTACIONAMIENTOS</b>	<b>Sec.demanda:</b> D	<b>Sistema:</b>	<b>Agrupación:</b>
<b>DESCRIPCIÓN USO</b>	<b>DESTINACIÓN</b>	<b>ESCALA</b>	<b>UNID</b>	<b>PRIVRES</b> <b>VIS-PUB</b> <b>BICICL</b>
<b>VIVIENDA MULTIFAMILIAR</b>	<b>V.I.S</b>	<b>NO APLICA</b>	<b>494</b>	<b>82</b> <b>33</b> <b>266</b>
<b>Usos específicos:</b>	<b>VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.S.</b>			

**3. CUADRO DE AREAS**

<b>3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:</b>	<b>LAS VIOLETAS</b>				
<b>3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO</b>	<b>3.3 AREAS CONSTR.</b>	<b>Obra Nueva</b>	<b>Reconstrucim.</b>	<b>Ampliación</b>	<b>SUBTOTAL</b>
<b>LOTE</b>	<b>VIVIENDA</b>	36949.89	0.00	0.00	36949.89
<b>SOTANO(S)</b>	<b>VIVIENDA VIP</b>	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>SEMISOTANO</b>	<b>COMERCIO</b>	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>PRIMER PISO</b>	<b>OFICINAS / SERVIC</b>	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>PISOS RESTANTES</b>	<b>INSTIT./DOTAC</b>	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL CONSTRUIDO</b>	<b>INDUSTRIA</b>	0.00	0.00	0.00	0.00
	<b>TOTAL INTERVENIDO</b>	36949.89	0.00	0.00	36949.89
	<b>GESTION ANTERIOR</b>				N.A.
<b>LIBRE PRIMER PISO</b>	<b>8217.18</b>	<b>TOTAL CONSTRUIDO</b>			36949.89
					M LINEALES DE CERRAMIENTO: 498.77

**4. EDIFICABILIDAD**

<b>4.1 VOLUMETRIA</b>		<b>4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS</b>		<b>4.3 ELEM. ESPACIO PUBLICO</b>	
<b>a. No PISOS HABITABLES</b>	7 / 3	<b>a. TIPOLOGIA</b>		<b>a. ANTEJARDIN</b>	
<b>b. ALTURA MAX EN METROS</b>	16.30 / 10.50	<b>b. AISLAMIENTO</b>		<b>4.00 Y 5.00 MTS POR VIA TIPO V-7</b>	
<b>c. SÓTANOS</b>	1	<b>a. LATERAL</b>		<b>7.00 MTS POR VIA TIPO V-7</b>	
<b>d. SEMISOTANO</b>	SI	<b>b. LATERAL 2</b>		<b>b. CERRAMIENTO</b>	
<b>e. No EDIFICIOS</b>	18	<b>c. POSTERIOR</b>		<b>Altura: 1.60 - Longitud: 498.77</b>	
<b>f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN</b>	1	<b>d. POSTERIOR 2</b>		<b>c. VOLADIZO</b>	
<b>g. PISO NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.</b>	NO	<b>e. ENTRE EDIFICACIONES</b>		<b>9.00</b>	
<b>h. AREA BAJO CUBIERTA INCL</b>	NO	<b>f. EMPATES PATIO</b>		<b>TERRENO</b>	
<b>i. INDICE DE OCUPACIÓN</b>	0.25	<b>g. OTROS</b>		<b>N.A. NO</b>	
<b>j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN</b>	1.15	<b>4.5 ESTRUCTURAS</b>		<b>d. RETROCESOS</b>	
<b>4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO</b>		<b>a. TIPO DE CIMENTACIÓN</b>		<b>DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS</b>	
<b>DESTINACIÓN</b>	<b>Mts</b> <b>%</b>	<b>b. TIPO DE ESTRUCTURA</b>		<b>N.A.</b>	
<b>ZONAS VERDES Y REGR. SERVICIOS COMUNALES</b>	7479.52 / 233 / 710.39 / 22	<b>c. METODO DE DISEÑO</b>		<b>N.A.: No aplica, G.A.: Gestion(es) anterior(es)</b>	
<b>ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES</b>	N.A. / N.A.	<b>d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES</b>		<b>EPP: Para todos los pisos a excepción de primera planta</b>	
		<b>e. ANÁLISIS SISMICO</b>			
		<b>f. GRUPO USO</b>			
		<b>g. REVISOR EXTERNO INDEP.</b>		<b>SI</b>	

**5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA**

PLANOS ARQUITECTONICOS (59) / MEMORIA DE CALCULO (10) / PLANOS ESTRUCTURALES (206) / ESTUDIOS DE SUELOS (2) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1) / MEMORIAS MEDIOS DE EVACUACIÓN (1) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (5)

**6. PRECISIONES**

1. AREA Y LINDEROS DEL PREDIO CON LOS QUE SE DESARROLLO EL PROYECTO CORRESPONDE CON LO SEÑALADO EN TITULOS Y PLANO DE LOTE. 2. LA PRESENTE LICENCIA NO AUTORIZA INTERVENCIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO. PARA INTERVENCIÓN Y EXCAVACIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO DEBERÁ OBTENER LAS RESPECTIVAS LICENCIAS. 3. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 308 DE 2018-CARTILLA DE ANDENES, DECRETO 803 DE 2007 -CARTILLA DE MOBILIARIO URBANO, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACIÓN E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. 4. SE DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LAS ENTIDADES COMPETENTES SOBRE REDES AERIAS ELECTRICAS Y DE TELEFONOS (HETIE). 5. EL PROYECTO DEBERÁ FACILITAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 1077 DE 2015. 6. DE CONFORMIDAD CON LA LEY 546 DE 1989 SE PREVE EN EL PROYECTO EL DISEÑO PARA CUATRO (4) UNIDADES DE VIVIENDA PARA LA POBLACION MINUSVALIDA. 7. EL PREDIO CUENTA CON RESOLUCIÓN DE URBANISMO RES. 11001-3-19-0881 DEL 17 DE MAYO DE 2019. 8. EL PROYECTO REQUIERE CONTROL DE CALIDAD REALIZADO POR EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y SUPERVISOR TÉCNICO SEGÚN TITULO I DE LA NSR-10 Y DECRETO 1077/2015. MICROZONIFICACION SISMICA DECRETO DISTRICTAL 523/2010. ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO A.9. TITULOS J-K DE LA NSR10. EL CONSTRUCTOR DEBERÁ GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGÚN DECRETO 1077/2015 Y TITULO H NSR10. EL ESTUDIO DE SUELOS SEGÚN DECRETO 523 NUMERAL 5.7 DEBIDO A QUE EL ESPESOR DE DEPÓSITO ENTRE LA PLACA DE CONTRAPISO Y EL MACIZO ROCOSO ES MAYOR A 12M, EL TERRENO SE RECLASIFICA COMO ZONA DE MICROZONIFICACION SISMICA PIEDEMONTE-C. EL PROYECTO CUENTA CON REVISOR INDEPENDIENTE EXTERNO JAVIER FERNANDO SILVA MONTAÑO. 9. MEDIANTE RESPUESTA OFICIAL RO-105166 DE 13-11-2018 Y CONCEPTO CT-8406 EMITIDO POR EL IDIGER CONCLUYE QUE EL ESTUDIO DE AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA DEL PROYECTO POLIGONO UNO USME TRES QUEBRADAS, CUBRE LA TOTALIDAD DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA ESTABLECIDOS POR LA DPAAE (AHORA IDIGER) PARA LA ELABORACION DE ESTUDIOS DETALLADOS DE AMENAZA Y RIESGO POR MOVIMIENTOS EN MASA (FASE II), PARA LAS CONDICIONES Y RECOMENDACIONES PARTICULARES DE CONSTRUCCIÓN Y CON BASE EN LO ESTABLECIDO EN LA RESOLUCIÓN 227 DE 2006 EN EL ARTÍCULO 4 "ACTUALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS" DONDE SE SEÑALA QUE "... EN LOS EVENTOS EN QUE LAS CONDICIONES FÍSICAS DE LOS TERRENOS O DEL PROYECTO URBANÍSTICO O ARQUITECTÓNICO CAMBIEN CON RELACIÓN A LAS CONDICIONES CONTEMPLADAS EN EL ESTUDIO DE RIESGOS, EL ESTUDIO A QUE SE REFIERE LA PRESENTE REGLAMENTACION DEBERÁ AJUSTARSE PARA CONTEMPLAR LAS NUEVAS CONDICIONES. ES NECESARIO ADVERTIR QUE EN CASO QUE SE PROYECTEN NUEVAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN CONFORME CON LAS CONDICIONES ESPECÍFICAS DE IMPLANTACIÓN DE LOS FUTUROS DESARROLLOS URBANÍSTICOS, DICHAS MEDIDAS DEBERÁN SER PRECISADAS Y ANALIZADAS DE ACUERDO CON LOS REQUERIMIENTOS TÉCNICOS ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN 227 DE 2006. SIN QUE SE REQUIERA UN NUEVO CONCEPTO POR PARTE DEL IDIGER. VIGENCIA Y PRORROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA VIENTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA. Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

**APROBACIÓN CURADURIA URBANA 3 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

<b>Vo. Bo. Jurídica</b>	<b>Vo. Bo. Ingeniería</b>	<b>Vo. Bo. Arquitectura</b>	<b>Vo. Bo. Director grupo</b>	<b>FIRMA CURADORA</b>
<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>
	<b>ARG. ADOLOFO GOMEZ RIOS</b>	<b>ARG. ADOLOFO GOMEZ RIOS</b>	<b>ARG. ADOLOFO GOMEZ RIOS</b>	
	<b>M.P. A.25091999-79651519</b>	<b>M.P. A.25091999-79651519</b>	<b>M.P. A.25091999-79651519</b>	



**ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

Curador urbano 3

Nº DE RADICACION

**11001-3-21-0353**

PAGINA

**2**

Licencia de Construcción.

**11001-3-21-1712**

FECHA DE RADICACION

**25-Mar-2021**

FECHA DE EXPEDICIÓN:

**03 NOV 2021**

FECHA DE EJECUTORIA:

**26 ENE 2022**

CATEGORÍA: IV

Dirección: UG 1 LOTE 2(ACTUAL)

**7. IMPUESTOS**

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	23534010057611	2021-10-20	36.949	\$0,00

**8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA**

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

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

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

Solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.

Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será titular de la licencia.

Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia ciudadana, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

No incurrir en los comportamientos que afecten la integridad urbanística señalada en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016.

Art 60. Decreto 2150 de 1995. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de la obra.

<b>Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN</b>		<b>No DE RADICACIÓN</b>	<b>PAGINA</b>
<b>Curadora Urbana 1</b>		<b>11001-1-23-0310</b>	<b>1</b>
<b>Modificación de Licencia Vigente No.</b>		<b>FECHA DE RADICACIÓN</b>	
<b>11001-1-23-2411</b>		<b>04-Apr-2023</b>	
<b>Modifica Licencia No. LC 11001-3-21-1712</b>		<b>CATEGORÍA: IV</b>	
<b>Expedida: 03-Nov-21 Ejecutoriada 26-Ene-22 Vigencia 26-Ene-24</b>			
<b>FECHA DE EXPEDICIÓN:</b>	<b>FECHA DE EJECUTORIA:</b>		
<b>11 SEP 2023</b>	<b>04 OCT 2023</b>		



**Dirección:** UG 1 LOTE 2(ACTUAL)

La Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C., ANA MARÍA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, el Decreto 1077 de 2015, así como las demás normas reglamentarias y el Decreto Distrital 057 del 15 de febrero de 2023, en consideración al alcance y características de la solicitud radicada,

**RESUELVE**

Otorgar MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE) PARA SEIS (6) EDIFICACIONES CONFORMADAS POR: DIECINUEVE (19) TORRES DE SEIS (6) Y SIETE (7) PISOS, SOTANO Y SEMISOTANO, ADOSADA A LA TORRE 3 UNA EDIFICACION DE CINCO (5) PISOS DENOMINADA PLATAFORMA DE PARQUEADEROS Y UN (1) EDIFICIO COMUNAL ADOADO EN TRES (3) PISOS, SEMI-SOTANO Y SOTANO (TANQUE DE AGUA) PARA CUATROCIENTAS NOVENTA Y CUATRO (494) UNIDADES DE VIVIENDA (VIS) CON OCHENTA Y TRES (83) ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES, TREINTA Y TRES (33) PARA VISITANTES, DE LOS CUALES CINCO (5) ESTAN HABILITADOS PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE MOVILIDAD REDUCIDA Y DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS (256) CUPOS PARA BICICLETAS, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) UG 1 LOTE 2 con CHIP AAA0265RUF2 y matrícula(s) inmobiliaria(s) 50540759151 en el lote ETAPA 2, manzana 19 de la urbanización TRES QUEBRADAS UNIDAD DE GESTION 1 (Localidad USME), Tránsito(es): EDUCUARIA SCOTIA BANK COLPATRIA S.A EN CALIDAD DE VOCERA DEL P.A EC-SUBORDINADO 464 (CCNIT 800144467-6). Constructor Responsable: SANCHEZ CIFUENTES JORGE ARTURO cc. 19373572 Mat. 25202212162 CND

**1. MARCO NORMATIVO**

<b>1.1 POT. DE DESARROLLO</b>	UPZ No.81 (CIUDAD USME)	<b>SEC. NORM. UNICO-USOS:</b> UNICO EDIFIC. UNICO
<b>1.2 AR. ACTIVIDAD:</b>	URBANA INTEGRAL	<b>1.3 ZONA:</b> RESIDENCIAL
<b>1.3 TRATAMIENTO:</b>	DESARROLLO	<b>1.4 MODALIDAD:</b> DESARROLLO
<b>1.2.2 ZN RIESGO:</b>	a. Remoción en Masa: ALTA b. Inundación: NO	<b>1.5 MICRO-ZONIFICACIÓN:</b> PIEDEMONTE G/

**1.2 ANTECEDENTES**

No. Licencia Anterior LC 11001-3-21-1712 | Fecha Expedición: 2021-11-03 | Referencia Radicación: 11001-3-21-0333

**2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO**

<b>2.1 USOS</b>	<b>2.2 ESTACIONAMIENTOS</b>	<b>2.3 VISITANTES</b>	<b>2.4 BICICLETAS</b>
DESCRIPCIÓN USO	Dest. demandada: D	Alfiteña: A	Agrupación
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	Estrato: 2		
Usos específicos: VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VIS)			

**3. CUADRO DE AREAS**

<b>3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:</b>	<b>LAS VIOLETAS - N219</b>							
<b>3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO</b>	<b>3.3 ÁREAS CONSTR.</b>	<b>Obra Nueva</b>	<b>Reconstrucción</b>	<b>Ampliación</b>	<b>SUBTOTAL</b>	<b>Adecuación</b>	<b>Modificación</b>	<b>Reforzamiento</b>
LOTE	14795.16	0.00	0.00	853.59	853.59	0.00	36812.68	0.00
SOTANOS(S)	2697.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO	704.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	5833.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	26329.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	37666.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		<b>TOTAL INTERVENIDO</b>	<b>GESTIÓN ANTERIOR</b>		<b>36949.89</b>		<b>36812.68</b>	<b>137.23</b>
URBE PRIMER PISO	8861.30	TOTAL CONSTRUIDO			<b>37666.25</b>	<b>M 1 LINEALES DE CERRAMIENTO</b>		<b>473.73</b>

**4. EDIFICABILIDAD**

<b>4.1 VOLUMETRÍA</b>		<b>4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTO</b>		<b>4.3 ELIM. ESPACIO PÚBLICO</b>	
a. No. PISOS HABITABLES	7	a. TIPOLOGÍA	AISLADA	b. ANEJ. JARDIN	4.00 Y 5.00 MTS POR VIA TIPO V-7
b. ALTURA MAX EN METROS	16.30	b. AISLAMIENTO	Mts	c. CERRAMIENTO	7.00 MTS POR VIA TIPO V-7
c. SOTANOS	1	a. LATERAL	N.A.	Altura: 1.60 - Longitud: 473.73	
d. SEMISOTANO	SI	b. LATERAL 2	N.A.		
e. No EDIFICIOS	6	c. POSTERIOR	N.A.		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	d. POSTERIOR 2	N.A.		
g. PISO NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	NO	e. ENTRE EDIFICACIONES	9.00		
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	NO	f. EMPATES PATIO	N.A.		
i. INDICE DE OCUPACION	0.24	g. OTROS	N.A.		
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	1.22				
<b>4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO</b>		<b>4.5 ESTRUCTURAS</b>		<b>d. RETROCESOS</b>	
DESTINACIÓN	Mts	a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PLACA CIMENTACIÓN ZTORRES - ZAPATAS V DE AMAR	DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS	
ZONAS VERDES Y RECR.	8044.26	b. TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS CONCRETO REFORZADO ZTORRES: PÓRTICOS C	N.A.	
SERVICIOS COMUNALES	740.69	c. METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ÚLTIMA	N.A.: No aplica. G.A.: Gestión(es) anterior(es)	
		d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	BUENO		
		e. ANÁLISIS SISMICO	ANÁLISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)		
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	N.A.	f. GRUPO USO	GRUPO ESTRUCTURAS DE OCUPACION NORMAL	EPP: Para todos los pisos a excepción de primera planta	
		g. REVISOR EXTERNO INDEP	SI		

**5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA**

PLANOS ARQUITECTONICOS (26) / ESQUEMAS DE SUELOS (1) / MEMORIA DE CALCULO (4) / PLANOS ESTRUCTURALES (66) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (3) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (2)

**6. PRECISIONES**

1. AREA Y LINDEROS DEL PREDIO CON LOS QUE SE DESARROLLO EL PROYECTO CORRESPONDE CON LO SEÑALADO EN GESTION ANTERIOR. 2. LA PRESENTE LICENCIA NO AUTORIZA INTERVENCIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO. PARA INTERVENCIÓN Y EXCAVACIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO DEBERÁ OBTENER LAS RESPECTIVAS LICENCIAS. 3. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESECTICO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 306 DE 2018-CARTILLA DE ANDENES, DECRETO 603 DE 2007 -CARTILLA DE MOBILIARIO URBANO, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACION E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. 4. SE DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LAS ENTIDADES COMPETENTES SOBRE REDES AERIAS ELECTRICAS Y DE TELEFONOS (RETE). 5. EL PROYECTO DEBERÁ FACILITAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA SEGUN LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 1077 DE 2015. 6. DE CONFORMIDAD CON LA LEY 546 DE 1999 SE PREVE EN EL PROYECTO EL DISEÑO PARA SEIS (6) UNIDADES DE VIVIENDA PARA LA POBLACION MINUSVALIDA. 7. EL PREDIO CUENTA CON RESOLUCION DE URBANISMO RES. 11001-3-19-0681 DEL 17 DE MAYO DE 2019. 8. EL PROYECTO REQUIERE CONTROL DE CALIDAD REALIZADO POR EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y SUPERVISOR TÉCNICO SEGUN TITULO I DE LA NSR-10 Y DECRETO 1077/2015. MICROZONIFICACION SISMICA DECRETO DISTRITAL 523/2010. ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO A.8, TITULOS J, K DE LA NSR10. EL CONSTRUCTOR DEBERA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGUN DECRETO (1077/2015 Y TITULO O H NSR10. EL ESTUDIO DE SUELOS SEGUN DECRETO 523 NUMERAL 5.7 DEBIDO A QUE EL ESPESOR DE DEPÓSITO ENTRE LA PLACA DE CONTRAPIE Y EL MACIZO ROCOSO ES MAYOR A 12M, EL TERRENO SE RECLASIFICA COMO ZONA DE MICROZONIFICACION SISMICA PIEDEMONTE-C. EL PROYECTO CUENTA CON REVISOR INDEPENDIENTE EXTERNO JAVIER FERNANDO SILVA MONTAÑO. MEDIANTE RESPUESTA OFICIAL RO-105166 DE 13-11-2018 Y CONCEPTO CT-8456 EMITIDO POR EL IDIGER, CONCLUYE QUE EL ESTUDIO DE AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA DEL PROYECTO POLIGONO UNO USME TRES QUEBRADAS, CUBRE LA TOTALIDAD DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA ESTABLECIDOS POR LA DPAA (HORA IDIGER) PARA LA ELABORACION DE ESTUDIOS DE TALLADOS Y RIESGO POR MOVIMIENTOS EN MASA (FASE II). PARA LAS CONDICIONES Y RECOMENDACIONES PARTICULARES DE CONSTRUCCIÓN Y CON BASE EN LO ESTABLECIDO EN LA RESOLUCION 227 DE 2006 EN EL ARTICULO 4 "ACTUALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS" DONDE SE SEÑALA QUE " EN LOS EVENTOS EN QUE LAS CONDICIONES FISICAS DE LOS TERRENOS O DEL PROYECTO URBANISTICO O ARQUITECTÓNICO CAMBIEN CON RELACION A LAS CONDICIONES CONTEMPLADAS EN EL ESTUDIO DE RIESGOS, EL ESTUDIO A QUE SE REFIERE LA PRESENTE REGLAMENTACION DEBERA AJUSTARSE PARA CONTEMPLAR LAS NUEVAS CONDICIONES, ES NECESARIO ADVERTIR QUE EN CASO QUE SE PROYECTEN NUEVAS MEDIDAS DE MITIGACION CONFORME CON LAS CONDICIONES ESPECIFICAS DE IMPLANTACION DE LOS FUTUROS DESARROLLOS URBANISTICOS, DICHAS MEDIDAS DEBERAN SER PRECISADAS Y ANALIZADAS DE ACUERDO CON LOS REQUERIMIENTOS TECNICOS ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCION 227 DE 2006, SIN QUE SE REQUIERA UN NUEVO CONCEPTO POR PARTE DEL IDIGER.

VIGENCIA Y PRORROGA: LA PRESENTE MODIFICACION DE LICENCIA NO PRORROGA LOS TÉRMINOS DE LA LICENCIA N° LC 11001-3-21-1712

Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. y el recurso de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

**APROBACIÓN DE LA CURADURÍA URBANA 1 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

Vo. Bo. Jurídica: *[Firma]* Vo. Bo. Ingeniería: *[Firma]* Vo. Bo. Arquitectura: *[Firma]* Vo. Bo. Director grupo: *[Firma]* Firma Curadora: *[Firma]*

T.P. 27202-29562 CND

	<b>Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN</b>	No DE RADICACION	PÁGINA
	<b>Curadora urbana 1</b>	<b>11001-1-23-0310</b>	<b>2</b>
Modificación de Licencia Vigente No.		FECHA DE RADICACION	
<b>11001-1-23-2411</b>			
Modifica Licencia Vigente, LC 11001-3-21-1712 Expedida: 03-Nov-21 Ejecutoriada: 26-Ene-22 Vigencia: 26-Ene-24		<b>04-Apr-2023</b>	
FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA	CATEGORÍA: IV	
<b>11 SEP 2023</b>	<b>04 OCT 2023</b>		
Dirección: UG 1 LOTE 2(ACTUAL)			

7. IMPUESTOS					
IMPUESTO	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENT A	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	23320003944	2023-09-04	2023-09-04	38103.98	\$0,00

**8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA**

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (Artículo 2.2.6.1.2.3.6, Numeral 1 Decreto 1077 de 2015).

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 3 Decreto 1077 de 2015.)

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia a la Resolución 541 de 1994 del entonces Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 2041 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área; en caso de alterar el sistema estructural y en reforzamientos.(Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 6 del Decreto 1077 de 2015.)

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 7 del Decreto 1077 de 2015.)

Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.(Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 9 del Decreto 1077 de 2015.)

Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa preconstructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el artículo 13 del anexo general técnico de instalaciones eléctricas(Resolución 90708 de agosto 30 de 2013).

Dar cumplimiento por parte del constructor a las disposiciones contenidas en la normas colombiana de diseño de construcción sismorresistente NSR-10 Capítulo J,K y demás normas vigentes. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 10 del Decreto 1077 de 2015.)

El replanteo será de entera responsabilidad del constructor; éste está obligado a respetar el espacio público y los predios vecinos, y en ningún caso podrá construir sobre estos.

Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras. El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 65 a 85 del Código de Policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio publico y deberes generales para la protección del espacio público.

Se deben adoptar las medidas de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen, de conformidad con el Decreto Nacional 948 de 1995 y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud.

Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

De conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008: Los titulares del impuesto de delimitación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008.

Cuando el proyecto por disposición del IDIGER deba cumplir con los términos de referencia descrito para la fase II por remoción en masa y estos generen modificaciones al proyecto, el interesado deberá tramitar ante una curaduría urbana la modificación de la licencia correspondiente.

Las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya (Decreto 1077 del 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 8.)

En Cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015 fijar aviso de identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de ejecución de la obra.

En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 del 15 de mayo de 2014 expedido por el IDU y el DADEP.

Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

Para el manejo y disposición residuos de construcción, el titular debe cumplir con programa de manejo ambiental de materiales y elementos que hace referencia la Resolución 586 de 2015 del hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible –MADS, Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005, Artículo 85 del Acuerdo 079 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C., Ley 1259 de 2008, Resolución 2397 de 2011 y las Resoluciones 1115 de 2012 y 932 de 2015 de la Secretaría Distrital de Ambiente –SDA que establecen los lineamientos técnico ambientales para las actividades de aprovechamiento y tratamiento de los residuos de construcción y demolición y demás normas concordantes, así como con las disposiciones del Decreto 586 de 2015 Por medio del cual se adopta el modelo eficiente y sostenible de gestión de Residuos de Construcción y Demolición



**Expediente No. 11001-3-21-0353**

**Radicaciones por correspondencia No. 2937 del 10/dic/21 y No. 0046 del 6/ene/22**

**RESOLUCIÓN No. 11001-3-22-0187 DEL 21 DE ENERO DE 2022**

Por la cual se resuelve el recurso de reposición, y en subsidio de apelación, interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021, expedida por esta despacho para el predio ubicado en la UG 1 LOTE 2 (actual), de la urbanización Tres Quebradas Unidad de Gestión 1, de la localidad de Usme.

**LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ D.C.  
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial, las que confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificatorios, así como el Decreto Distrital 670 de 2017, y

**CONSIDERANDO**

**1. ANTECEDENTES**

Que, ante este despacho, mediante referencia No. 11001-3-21-0353 del 25 de marzo de 2021, Fiduciaria COLPATRIA, con NIT. 800.144.467-6, representada legalmente por Calixto Daniel Anaya Arias, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.961.037, en calidad de vocera del P. A. FC-SUBORDINADO 464, radicó solicitud de licencia de construcción, en las modalidades de obra nueva y cerramiento, para el predio ubicado en la UG 1 LOTE 2 (actual), de la urbanización Tres Quebradas Unidad de Gestión 1, de la localidad de Usme.

Que, una vez efectuada la revisión y el cumplimiento de las normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia, esta Curadora Urbana otorgó la Licencia de Construcción No. 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021.

Que, el 14 de octubre de 2021, el citado acto administrativo se notificó electrónicamente a los titulares de la licencia, en virtud de lo dispuesto en el artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA) y, personalmente, el 23 de noviembre del mismo año.

Que, la referida licencia de construcción, se notificó personalmente a la Personería de Bogotá, D.C., el 25 de noviembre de 2021, en virtud de lo dispuesto en el artículo 67 del CPACA.

Que, mediante radicación por correspondencia No. 2937 del 10 de diciembre de 2021, MARITZA CAROLINA CHARRY BERNAL, asesora de la Personería de Bogotá, D.C., presentó recurso de reposición, y en subsidio de apelación, contra la Licencia de



*Por la cual se resuelve el recurso de reposición, y en subsidio de apelación, interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021, expedida por esta despacho para el predio ubicado en la UG 1 LOTE 2 (actual), de la urbanización Tres Quebradas Unidad de Gestión 1, de la localidad de Usme.*

Construcción No. 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021, solicitando que dicha licencia se aclare, modifique y/o revoque.

Que, el 4 de enero de 2022, este despacho corrió traslado del recurso interpuesto a la sociedad titular de la licencia, conforme al parágrafo 2º del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077.

Que, el 6 de enero de 2022, la entidad titular de la licencia descorrió el traslado y se pronunció sobre el recurso.

**2. PROCEDENCIA DEL RECURSO**

El escrito con radicación por correspondencia No. 2937 del 10 de diciembre de 2021, a través del cual se interpuso recurso de reposición, y en subsidio de apelación, contra la Licencia de Construcción No. 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021, se presentó de conformidad con el artículo 76 del CPACA, el cual establece:

*"OPORTUNIDAD Y PRESENTACIÓN. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. (...)"*

Como se indicó anteriormente, la delegada de la Personería se notificó el 25 de noviembre de 2021 de la licencia, e interpuso el recurso de reposición, y en subsidio de apelación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, esto es, el 10 de diciembre de 2021.

Así mismo, el recurso de reposición, y en subsidio de apelación, procede contra los actos administrativos que conceden licencias de construcción, conforme al artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015, que prescribe:

*"Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederá el recurso de reposición y en subsidio apelación:*

- 1. El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo **aclare, modifique** o revoque.*
- 2. El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición." (Negrilla fuera del original)*

Por su parte, el mencionado escrito de recurso fue radicado por MARITZA CAROLINA CHARRY BERNAL, asesora de la Personería de Bogotá, D.C., quien se encuentra acreditada como agente del Ministerio Público ante las Curadurías Urbanas, de acuerdo con la Resolución 225 de 2021 de la Personería de Bogotá D.C.



*Por la cual se resuelve el recurso de reposición, y en subsidio de apelación, interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021, expedida por esta despacho para el predio ubicado en la UG 1 LOTE 2 (actual), de la urbanización Tres Quebradas Unidad de Gestión 1, de la localidad de Usme.*

Adicionalmente, la recurrente sustentó su recurso en inconformidades concretas, motivo por el cual, el escrito también cumple con lo dispuesto en el artículo 77 del CPACA, que indica:

*"Artículo 77. Requisitos. Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta se ha reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.*

*Los recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:*

- 1. Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido.*
- 2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad.*
- 3. Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer.*
- 4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.*

*Sólo los abogados en ejercicio podrán ser apoderados. Si la recurrente obra como agente oficioso, deberá acreditar la calidad de abogado en ejercicio, y prestar la caución que se le señale para garantizar que la persona por quien obra ratificará su actuación dentro del término de dos (2) meses.*

*Si no hay ratificación se hará efectiva la caución y se archivará el expediente.*

*Para el trámite del recurso el recurrente no está en la obligación de pagar la suma que el acto recurrido le exija. Con todo, podrá pagar lo que reconoce deber".*

Por lo anterior, el recurso de reposición, y en subsidio de apelación, interpuesto por MARITZA CAROLINA CHARRY BERNAL, es procedente y se presentó dentro de la oportunidad legal, por lo cual este despacho se pronunciará de fondo al respecto.

### **3. ARGUMENTOS DEL RECURSO**

La asesora de la Personería de Bogotá, D.C., plantea observaciones jurídicas y arquitectónicas, exponiendo los motivos de inconformidad frente al acto administrativo recurrido, así:

#### **"OBSERVACIONES JURÍDICAS**

*Se observa que en el poder que se adjunta refiere a una identificación CHIP diferente al otorgado en la licencia "CHIP(s) AAA0269ENDE", sin embargo, señala la misma matrícula inmobiliaria 50S40756151..."*

*Por la cual se resuelve el recurso de reposición, y en subsidio de apelación, interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021, expedida por esta despacho para el predio ubicado en la UG 1 LOTE 2 (actual), de la urbanización Tres Quebradas Unidad de Gestión 1, de la localidad de Usme.*

*Por lo anterior se solicita se aclare dicha situación, en el entendido que el mencionado documento faculta a LA CONSTRUCTORA COLPATRIA S. A, para adelantar los trámites correspondientes ante la solicitud de la respectiva Licencia de Construcción ante su despacho.*

*Esta aclaración es necesaria, toda vez que en el acta de observaciones se señaló que debía aclararse quién iba a fungir como titular de la licencia...*

*Es así como el representante legal de la CONSTRUCTORA COLPATRIA S. A., informa mediante documento que será la FIDUCIARIA COLPATRIA EN CALIDAD DE VOCERA DEL P.A, quien ostentara la titularidad de esta; teniendo así que es importante señalar las debidas formalidades del poder, en cuanto a las características propias del inmueble, tales como su identificación catastral y folio de matrícula inmobiliaria.*

**OBSERVACIONES DE ARQUITECTURA**

*De acuerdo con la revisión efectuada a la Licencia de Construcción No. No. 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021, expediente No. 11001-3-21-0353 del 25 de marzo de 2021, no se evidencia en los planos aportado, la existencia de ductos de ventilación en las plantas de cubiertas, lo anterior se verifica en los planos R-05, R-17 y R-28, encontrados en la documentación del expediente ya señalado...*

*Es por ello que se debe observar en los planos del expediente de la licencia los baños, espacios de servicios y cocinas deben estar ventilados al exterior o por medio de ductos, diseñados acorde al sistema constructivo y deben proyectarse a cubierta sobresaliendo un mínimo de 0.50 mts de la placa o cubierta inclinada, es por ello que se debe visualizar la proyección de ductos de ventilación en fachadas y cortes en la planta de cubierta y verificar estos puntos en las plantas y su debida continuidad al exterior, para así dar aplicación a la norma respecto al aspecto ya señalado.*

**Norma aplicable al caso. "ACUERDO 20 DE 1995, CAPÍTULO B.4 REQUISITOS PARA LA ILUMINACIÓN Y LA VENTILACIÓN. Sección B.4.3 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN ARTIFICIAL**

**ARTÍCULO B.4.3.1. General.** *Cuando la iluminación y ventilación natural no satisfacen los requisitos mínimos de este capítulo o cuando en cuartos o espacios en los cuales debido a su uso u ocupación pueda presentarse polvo, humo, gases, vapores, o cualquier otra impureza nociva que produzca daños a la salud o riesgos de incendio, o cuando se requiera en cualquier sección de este código, la edificación debe equiparse con medios de ventilación mecánica y luz artificial, bajo las condiciones y capacidades mínimas impuestas en este capítulo, o en la parte D, de este código.*

**ARTÍCULO B.4.3.2. Operación de sistemas de ventilación.** *Cuando se acepte la utilización de ventilación mecánica como alternativa a la deficiencia de medios de ventilación natural, o cuando ésta se requiera, bajo las condiciones dadas en este capítulo, el sistema, equipo y conductos de distribución, deben ser diseñados, construidos, instalados y operados, de acuerdo con los requisitos de la parte D y de las normas complementarias a este código.*



Por la cual se resuelve el recurso de reposición, y en subsidio de apelación, interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021, expedida por esta despacho para el predio ubicado en la UG 1 LOTE 2 (actual), de la urbanización Tres Quebradas Unidad de Gestión 1, de la localidad de Usme.

*Los sistemas de ventilación deben mantenerse en operación durante todo el tiempo de ocupación normal de la edificación o espacio utilizado. Las áreas con vidrios al exterior en cuartos o espacios habitables no necesitan abrirse cuando se disponga de un sistema de ventilación mecánica que cumpla con los anteriores requisitos."*

Corolario, la recurrente solicita la aclaración de los aspectos indicados. Aunado a ello, como soportes jurídicos de las observaciones anotadas, que sustentan los motivos de inconformidad de la agente del Ministerio Público, se señalan:

*"En conclusión, atendiendo a lo evidenciado en las observaciones de arquitectura y Jurídicas, se evidencia, en el expediente de Licencia, que el responsable de esta no da cumplimiento a lo señalado en el Decreto 1203 de 2017, y que, por su parte, la Curaduría Urbana no evidenció el cumplimiento de las normas que aquí se indican, en el aparte normativo correspondiente:*

**Artículo 2156. Código Civil. Mandato especial y general.** Si el mandato comprende uno o más negocios especialmente determinados, se llama especial; si se da para todos los negocios del mandante, es general; y lo será igualmente si se da para todos, con una o más excepciones determinadas. La administración está sujeta en todos casos a las reglas que siguen.

**Código General del Proceso. Artículo 74. Poderes.** Los poderes generales para toda clase de procesos solo podrán conferirse por escritura pública. El poder especial para uno o varios procesos podrá conferirse por documento privado. En los poderes especiales los asuntos deberán estar determinados y claramente identificados. (Subrayado fuera del texto)

**Sentencia T-1033 de 2005 esta Entidad señaló que:** "El poder especial deberá determinar las facultades que tiene el mandatario sin necesidad que, dentro del mandato, se discriminen todas y cada una de las pretensiones que se deben formular en la demanda. Basta nombrar los parámetros generales dentro de los cuales los abogados deberán elaborar su petición. De acuerdo con lo anterior y para presumirse la representación de que alguien represente los intereses de otro, será suficiente que ello aparezca acreditado en el respectivo expediente. Se debe hacer claridad en que el poder especial adquiere plena validez jurídica una vez cumpla con todas sus formalidades. Sin embargo, éste generará efectos jurídicos solamente en el momento en que el mandatario lleve a cabo la ejecución del mandato a el conferido, lo que ocasiona la extinción del mismo de manera inmediata (...)" (negrilla fuera del texto)." 130

A su vez, nuevamente se citan los apartes del Acuerdo 20 de 1995, a los cuales se hizo alusión en la parte superior del presente documento. También, trae la asesora CHARRY BERNAL, lo contenido en el artículo 2.2.6.1.2.2.3, modificado por el artículo 7 del Decreto 1203 de 2017, que consagra:

**"ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.3 De la revisión del proyecto.** El curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y

**Por la cual se resuelve el recurso de reposición, y en subsidio de apelación, interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021, expedida por esta despacho para el predio ubicado en la UG 1 LOTE 2 (actual), de la urbanización Tres Quebradas Unidad de Gestión 1, de la localidad de Usme.**

estructural, incluyendo la revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; los diseños estructurales, estudios geotécnicos y de suelos y diseños de elementos no estructurales, así como el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación aplicables.

*Si bien la revisión del proyecto se podrá iniciar a partir del día siguiente de la radicación, los términos para resolver la solicitud empezarán a correr una vez haya sido radicada en legal y debida forma. [...]*

Conforme a lo dicho, se solicita se aclare, modifique y/o revoque la Licencia de Construcción 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021.

#### **4. ARGUMENTOS DE LA TITULAR DE LA LICENCIA**

En escrito, por medio del cual se describió el traslado del recurso, la apoderada de la sociedad titular de la Licencia de Construcción No. 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021, frente a la observación jurídica, manifestó:

*"La identificación que señala la licencia de construcción de la referencia (CHIP AAA0269RLZF) correspondiente al certificado catastral que hace parte de los documentos anexados al expediente, el cuál es el documento idóneo para verificar la identificación del predio. El mismo, se anexa a la presente respuesta."*

Por otra parte, con relación a la observación de arquitectura, la referida apoderada señaló:

*"Se anexa a la presente respuesta, los planos R-05, R-17 y R-28 corregidos, donde se puede observar en las plantas que la zona de servicios está iluminada y ventilada por el vacío central, para lo cual se anexa en dichos planos el detalle en corte de la marquesina."*

#### **5. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

De acuerdo con los argumentos expuestos que motivaron la inconformidad, procede este despacho a pronunciarse como fueron presentados.

##### **5.1. OBSERVACIÓN JURÍDICA**

En primer lugar, con ocasión de la observación jurídica, que consiste en que en el poder adjunto al expediente se refería una identificación CHIP diferente al otorgado en la licencia de construcción recurrida, pero en el que se señala la misma matrícula inmobiliaria, se tiene que, una vez revisado el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40756151, impreso el 24 de marzo de 2021, que figura en el expediente, dicha Matrícula Inmobiliaria fue abierta con base en la matrícula matriz No. 50S-40716311, con CHIP AAA0257ENDE, para la Unidad de Gestión 1 – Lote 1, que correspondería a la localidad de Usme.



*Por la cual se resuelve el recurso de reposición, y en subsidio de apelación, interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021, expedida por esta despacho para el predio ubicado en la UG 1 LOTE 2 (actual), de la urbanización Tres Quebradas Unidad de Gestión 1, de la localidad de Usme.*

Adicionalmente, efectuada la revisión del mencionado Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40756151, aportado con la solicitud de licencia, en el mismo no figura información relativa al Código Homologado de Identificación Predial -CHIP, que asigna la Unidad Administrativa Especial de Catastro a cada predio del Distrito.

Así mismo, en la anotación No. 1, de fecha 03-01-2019, del Folio de Matrícula Inmobiliaria en comento, se registra división material, por lo tanto, la información que contenía el poder acerca del CHIP AAA0257ENDE, asociado al Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40756151, correspondía al número obrante al Folio de Matrícula Inmobiliaria Matriz No. 50S-40716311, entre tanto se hacía la asignación individual.

En este orden de ideas, la información relativa al CHIP AAA0269RLFZ que figura en la licencia de construcción recurrida y en la que se señala la Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40756151, es la que aparece en la certificación catastral, que identifica al Lote 2 de la Unidad de Gestión 1, a la que se ha hecho referencia, con lo que se identifica, individualiza y precisa el predio al cual se otorgó la licencia de construcción.

Por su parte, Calixto Daniel Anaya Arias, con cédula de ciudadanía No. 79.961.037, representante legal de Fiduciaria COLPATRIA S. A., sociedad que actúa como vocera del P. A. FC – SUBORDINADO 464, en el poder especial, amplio y suficiente conferido a Constructora Bolívar S. A., representada legalmente por Ana Cristina Pardo Ochoa, con cédula de ciudadanía No. 42.747.650, y que, a su vez, es representante legal de la unión temporal denominada BMC USME, indica que la mandataria podrá adelantar los trámites necesarios para autorizar el desarrollo urbanístico de los siguientes predios:

PREDIO CHIP	IDENTIFICACIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA
AAA0257ELYN	UG 1 – LOTE 2	50S-40716312
Anterior UG1-LOTE 1 identificado con CHIP AAA0257ENDE	Lote No. 1	50S-40756150
	Lote No. 2	50S-40756151
	Lote No. 3	50S-40756152
	Parque	50S-40756154

Se colige, entonces, como se ha venido diciendo, que el CHIP con el que se identificó en el poder al Lote 2 de la UG 1, en la Licencia de Construcción No. LC 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021, corresponde al del predio de mayor extensión.

A su vez, en el acta de observaciones y correcciones se solicitó aclarar quién fungiría como titular de la licencia; también, se requirió que, en caso de que Constructora Bolívar S. A., actuara en calidad de fideicomitente, debía aportarse certificación por parte de la fiduciaria en este sentido. Por esta razón, en respuesta a dicha acta, la apoderada de la sociedad titular de la licencia, presentó certificación suscrita por Carlos Alberto Sánchez, director de fideicomisos inmobiliarios de Fiduciaria COLPATRIA S. A., que actúa como vocera del P. A. SUBORDINADO 464, en el que se informó:

*Por la cual se resuelve el recurso de reposición, y en subsidio de apelación, interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021, expedida por esta despacho para el predio ubicado en la UG 1 LOTE 2 (actual), de la urbanización Tres Quebradas Unidad de Gestión 1, de la localidad de Usme.*

- Que, mediante documento privado del 6 de diciembre de 2018, se había celebrado contrato de fiducia mercantil de administración y pagos, entre Fiduciaria COLPATRIA S. A., el P. A. MATRIZ, y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, por medio del cual se constituyó el P. A. FC – SUBORDINADO 464.
- Que el Fideicomitente desarrollador privado sería la Unión Temporal BMC USME, integrada por Constructora Bolívar S. A., MARVAL S. A., y Construcciones MARVAL S. A.
- Que el Fideicomitente gestor y constituyente sería la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D. C., - ERU.

Complementando lo anterior, la apoderada de la sociedad titular de la licencia ratificó que la titular de la licencia sería Fiduciaria COLPATRIA S. A., como vocera del P. A. FC-SUBORDINADO 464, de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015.

En conclusión, esta Curadora Urbana aclara que, por un lado, el predio al cual se otorgó la licencia de construcción recurrida, es el que corresponde al Lote 2 de la U G 1, con **Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40756151, CHIP AAA0269RLFZ**, de la localidad de Usme, segregado del predio de mayor extensión con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40716311 y **CHIP AAA0257ENDE**, motivo por el cual se indicó, en el poder radicado al momento de realizar la solicitud de licencia, este último Código Homologado de Identificación Predial –CHIP, para el predio con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40756151; por otro lado, de conformidad con las certificaciones aportadas, la titular de la licencia objeto del recurso, es Fiduciaria COLPATRIA S. A., como vocera del P. A. FC-SUBORDINADO 464, como en efecto fue expedida e indicada la titularidad.

**5.2. OBSERVACIONES DE ARQUITECTURA**

Frente a la observaciones de arquitectura de la recurrente, se tiene que las disposiciones jurídicas que regulan la iluminación y ventilación de los cuartos y espacios, así como las normas sobre la operación de los sistemas de ventilación se encuentran establecidas en el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, adoptado mediante el Acuerdo 20 de 1995, el cual establece las condiciones en las que pueden instalarse medios de ventilación mecánica y luz artificial para suplir la deficiencia de fuentes naturales. Así, el artículo B.4.3.1, ya citado, dispone:

*"Cuando la iluminación y ventilación natural no satisfacen los requisitos mínimos de este capítulo o cuando en cuartos o espacios en los cuales debido a su uso u ocupación pueda presentarse polvo, humo, gases, vapores, o cualquier otra impureza nociva que produzca daños a la salud o riesgos de incendio, o cuando se requiera en cualquier sección de este código, la edificación debe equiparse con medios de ventilación mecánica y luz artificial, bajo las condiciones y capacidades mínimas impuestas en este capítulo, o en la parte D, de este código."*



*Por la cual se resuelve el recurso de reposición, y en subsidio de apelación, interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021, expedida por esta despacho para el predio ubicado en la UG 1 LOTE 2 (actual), de la urbanización Tres Quebradas Unidad de Gestión 1, de la localidad de Usme.*

De la misma forma, el artículo B.4.3.2 indica:

*“Operación de sistemas de ventilación. Cuando se acepte la utilización de ventilación mecánica como alternativa a la deficiencia de medios de ventilación natural, o cuando ésta se requiera, bajo las condiciones dadas en este capítulo, el sistema, equipo y conductos de distribución, deben diseñarse, construidos, instalados y operados, de acuerdo con los requisitos de la parte D y de las normas complementarias a este código.*

*Los sistemas de ventilación deben mantenerse en operación durante todo el tiempo de ocupación normal de la edificación o espacio utilizado. Las áreas con vidrios al exterior en cuartos o espacios habitables no necesitan abrirse cuando se disponga de un sistema de ventilación mecánica que cumpla con los anteriores requisitos”.*

Según la recurrente, en los planos R-05, R-17 y R-28 no se evidenciaba la existencia de ductos de ventilación en las plantas de cubiertas, aprobados con la Licencia de Construcción No. 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021.

Con relación a esta observación, la apoderada de la sociedad titular de la licencia de construcción anteriormente anotada, anexó nuevos planos arquitectónicos, junto con el escrito en el que describió el traslado del recurso, planos en los cuales se puede observar en las plantas, que la zona de servicios está iluminada y ventilada por el vacío central, y se incluye en los planos el detalle en corte de la marquesina, y anexa copia de la nueva versión de los planos R-05, R-17 y R-28, en los que se evidencian los ajustes mencionados.

De acuerdo con lo anterior, luego de revisar los nuevos planos arquitectónicos aportados, este despacho considera que la nueva versión suple las carencias de los planos aprobados inicialmente mediante el acto administrativo recurrido, además de cumplir todas las normas urbanísticas aplicables al caso.

En consecuencia, esta Curadora Urbana, de conformidad con las pretensiones formuladas sobre este punto por la delegada de la Personería de Bogotá, D.C., se permite modificar la Licencia de Construcción No. LC 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021, reemplazando los planos aprobados con dicho acto administrativo, por los planos R-05, R-17 y R-28, anexos con el escrito mediante el cual la apoderada de la sociedad titular describió el traslado del recurso.

De acuerdo con lo anterior, el numeral 1º del artículo 74 del CPACA dispone:

*“Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:*

- 1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la **aclare, modifique, adicione o revoque.**” (Negritas nuestras)*

Abón /

*Por la cual se resuelve el recurso de reposición, y en subsidio de apelación, interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021, expedida por esta despacho para el predio ubicado en la UG 1 LOTE 2 (actual), de la urbanización Tres Quebradas Unidad de Gestión 1, de la localidad de Usme.*

En virtud de la citada disposición jurídica, este despacho decide modificar el acto administrativo recurrido de conformidad con las observaciones de arquitectura presentadas por la Personería de Bogotá, D.C., y, para el efecto, ordena reemplazar los planos arquitectónicos R-05, R-17 y R-28, por las nuevas versiones aportadas por la sociedad titular de la Licencia de Construcción No. LC 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021.

Por lo anterior, esta Curadora Urbana admite las pretensiones de la recurrente, quien solicitó expresamente, sobre este punto, que se modifique o aclare la Licencia de Construcción No. 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021. Aunado a ello, puesto que se accede a aclarar y modificar el mencionado acto administrativo, se omitirá la remisión del expediente a la Secretaría de Planeación para el estudio de la apelación interpuesta de forma subsidiaria.

En virtud de lo expuesto, la Curadora Urbana No. 3, Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN,

#### **RESUELVE**

**ARTÍCULO 1°** Acceder a las pretensiones del recurso de reposición, y en subsidio de apelación, interpuesto por MARITZA CAROLINA CHARRY BERNAL, en calidad de delegada de la Personería de Bogotá, D.C., contra la Licencia de Construcción No. 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021 expedida por este despacho para el predio ubicado en la UG 1 LOTE 2 (actual), de la urbanización Tres Quebradas, de la localidad de Usme.

**ARTÍCULO 2°** Aclarar que el predio al cual se otorgó la licencia de construcción recurrida, es el que corresponde al Lote 2 de la U G 1, con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40756151, CHIP AAA0269RLFZ, de la localidad de Usme, segregado del predio de mayor extensión con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40716311 y CHIP AAA0257ENDE, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente resolución, cuya titularidad recae en Fiduciaria COLPATRIA S. A., como vocera del P. A. FC-SUBORDINADO 464.

**ARTÍCULO 3°** Aprobar los planos arquitectónicos R-05, R-17 y R-28, aportados por la titular de la Licencia de Construcción No. 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021, mediante radicado No. 0046 del 6 de enero de 2022, los cuales reemplazan los planos R-05, R-17 y R-28 del 1 de julio de 2021, aprobados inicialmente con dicha licencia.

**ARTÍCULO 4°** Los demás aspectos contenidos en la Licencia de Construcción No. 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021 se confirman y no se modifican.



Por la cual se resuelve el recurso de reposición, y en subsidio de apelación, interpuesto contra la Licencia de Construcción No. 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021, expedida por esta despacho para el predio ubicado en la UG 1 LOTE 2 (actual), de la urbanización Tres Quebradas Unidad de Gestión 1, de la localidad de Usme.

**ARTÍCULO 5°** En consideración a la modificación adoptada, con la que se accede a las objeciones realizadas al acto administrativo materia del recurso y, de conformidad con la subsidiaridad de la apelación, se omite la remisión a la Secretaría Distrital de Planeación para el estudio del recurso de apelación interpuesto por la abogada MARITZA CAROLINA CHARRY BERNAL, contra Licencia de Construcción No. 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021.

**ARTÍCULO 6°** La presente Resolución debe notificarse de manera electrónica en los términos del artículo 56 del CPACA.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

*Ana María Cadena Tobón*  
**ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

Curadora Urbana N. 3

Revisó: María Claudia Ardila Morales – Directora Jurídica  
Revisó: Adolfo Gómez Ríos – Arquitecto  
Elaboró: William Andrés Alzán C. - Abogado

*[Handwritten signature]*

Expediente No. 23-1-1752

**RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-23-2401 del 8 de septiembre de 2023**

Por medio de la cual se aprueban los planos de alinderamiento y cuadro de áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal del proyecto denominado "LAS VIOLETAS" ubicado en la UG 1 LOTE 2, Manzana 19 Lote 2 de la Urbanización TRES QUEBRADAS UNIDAD DE GESTION 1 de la Localidad de Usme en Bogotá D.C. y se corrigen los numeral 3.2 y 4.4 de la Modificación de Licencia de Construcción Vigente 11001-1-23-2411 del 11 de septiembre de 2023, en cuanto a corregir los numerales 3.2 y 4.4

**LA CURADORA URBANA 1 DE BOGOTÁ, D.C.  
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confieren las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001 y los Decretos Nacionales 1077 y sus modificaciones y el Decreto Distrital 057 de 2023, y

**CONSIDERANDO**

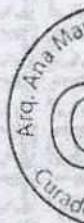
Que bajo radicado No. 23-1-1752 del 18 de agosto de 2023, la sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., con Nit.860513493-1 representada legalmente por el señor CAMILO ANDRES ALZATE identificado con cédula de ciudadanía No. 9.733.761 en calidad de fideicomitente DEL P.A FC-SUBORDINADO 464, solicitó la aprobación de los planos de alinderamiento y el cuadro de áreas válidos para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal del proyecto denominado "LAS VIOLETAS" ubicado en la UG 1 LOTE 2, Manzana 19 Lote 2 de la Urbanización TRES QUEBRADAS UNIDAD DE GESTION 1 de la Localidad de Usme en Bogotá D.C. con Matrícula Inmobiliaria No.50S-40756151 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

Que el proyecto, se aprobó mediante la Licencia de Construcción No. LC 11001-3-21-1712 expedida el 3 de noviembre de 2021, la cual concedí en calidad de anterior Curadora Urbana No.3.

Que posteriormente se aprobó Modificación de Licencia de Construcción Vigente No. 11001-3-23-2411 del 11 de septiembre de 2023, con las cuales se aprobó el proyecto definitivo así: "PARA SEIS (6) EDIFICACIONES CONFORMADAS POR: DIECINUEVE (19) TORRES DE SEIS (6) Y SIETE (7) PISOS, SOTANO Y SEMISOTANO; ADOSADA A LA TORRE 3 UNA EDIFICACION DE CINCO (5) PISOS DENOMINADA PLATAFORMA DE PARQUEADEROS Y UN (1) EDIFICIO COMUNAL ADOSADO EN TRES (3) PISOS, SEMI-SOTANO Y SOTANO (TANQUE DE AGUA), PARA CUATROCIENTAS NOVENTA Y CUATRO (494) UNIDADES DE VIVIENDA (VIS), CON OCHENTA Y TRES (83) ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES, TREINTA Y TRES (33) PARA VISITANTES, DE LOS CUALES CINCO (5) ESTAN HABILITADOS PARA PERSONAS EN CONDICION DE MOVILIDAD REDUCIDA Y DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS (266) CUPOS PARA BICICLETAS."

Que adicionalmente, la sociedad titular solicitó la corrección de los numerales 3.2 y 4.4 de la Modificación de Licencia de Construcción Vigente No. 11001-3-23-2411 del 11 de septiembre de 2023, en cuanto al área del predio, el área libre en primer piso y el planteamiento de zonas verdes recreativas.

Que de conformidad con lo establecido en el Artículo 6 de la Ley 675 de Agosto 3 de 2001, como documentación anexa a la Escritura Pública de Constitución o Adición al Régimen de Propiedad Horizontal: "(...) deberán protocolizarse la Licencia de Construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que sean objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común".



RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-23-2401 del 8 de septiembre de 2023

Por medio de la cual se aprueban los planos de alinderamiento y cuadro de áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal del proyecto denominado "LAS VIOLETAS" ubicado en la UG 1 LOTE 2, Manzana 19 Lote 2 de la Urbanización TRES QUEBRADAS UNIDAD DE GESTION 1 de la Localidad de Usme en Bogotá D.C. y se corrigen los numeral 3.2 y 4.4 de la Modificación de Licencia de Construcción Vigente 11001-1-23-2411 del 11 de septiembre de 2023, en cuanto a corregir los numerales 3.2 y 4.4

Que con la solicitud, los interesados presentaron los documentos requeridos para acreditar su calidad y los Planos de Alinderamiento y Cuadro de Áreas, los cuales hacen parte integral de la presente Resolución.

Que revisada la documentación aportada, se verificó que los Planos y el Cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal del proyecto presentado ante este Despacho para su aprobación, corresponde con los planos aprobados mediante la Licencia de Construcción No. 11001-3-23-2411 del 11 de septiembre de 2023 expedida por este despacho y contiene la información requerida para su protocolización, según el Artículo 6º de Ley 675 de 2001.

Que al tenor del texto del numeral 5º artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015<sup>1</sup>, establece la Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal, así: "**Otras actuaciones.** Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes:  
(...)

**5. Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal.** Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alinderamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común."

Que respecto a la corrección solicitada, el artículo 45 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo dispone: "En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto..."

En mérito de lo expuesto, la Curadora Urbana 1 de Bogotá, D.C., Arq. ANA MARIA CADENA TOBON,

RESUELVE

**ARTÍCULO 1º** Aprobar los planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal para el proyecto denominado "LAS VIOLETAS" ubicado en la UG 1 LOTE 2, Manzana 19 Lote 2 de la Urbanización TRES QUEBRADAS UNIDAD DE GESTION 1 de la Localidad de Usme en Bogotá D.C. con Matricula Inmobiliaria No.50S-40756151 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

<sup>1</sup> Modificado por el artículo 12 del Decreto 1203 de 2017.



**RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-23-2401 del 8 de septiembre de 2023**

Por medio de la cual se aprueban los planos de alinderamiento y cuadro de áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal del proyecto denominado "LAS VIOLETAS" ubicado en la UG 1 LOTE 2, Manzana 19 Lote 2 de la Urbanización TRES QUEBRADAS UNIDAD DE GESTION 1 de la Localidad de Usme en Bogotá D.C. y se corrigen los numeral 3.2 y 4.4 de la Modificación de Licencia de Construcción Vigente 11001-1-23-2411 del 11 de septiembre de 2023, en cuanto a corregir los numerales 3.2 y 4.4

**ARTICULO 2°** Aprobar el siguiente cuadro resumen de áreas para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal.

RESUMEN DE ÁREAS PROYECTO					
A. ÁREAS PROYECTO ARQUITECTÓNICO		B. ÁREAS PROPIEDAD HORIZONTAL			
DESCRIPCIÓN		PRIVADO CUBIERTO	PRIVADO LIBRE	COMÚN CUBIERTO	COMÚN LIBRE
TANQUES	178.83 M2			178.83 M2	
SOTANO / SEMISOTANO / PISO 1	6171.82 M2	2023.12 M2		4148.70 M2	
PISO 1 / PISO 2	5869.21 M2	3856.04 M2		2013.17 M2	
PISO 2 / PISO 3	5763.42 M2	3895.76 M2		1867.66 M2	
PISO 3 / PISO 4	5384.39 M2	3895.76 M2		1488.63 M2	
PISO 4 / PISO 5	4786.04 M2	3895.76 M2		890.28 M2	
PISO 5 / PISO 6	4756.27 M2	3895.76 M2		860.51 M2	
PISO 6 / PISO 7	4756.27 M2	3895.76 M2		860.51 M2	
TOTAL CONSTRUIDO	37666.25 M2	25357.96 M2	0.00 M2	12308.29 M2	
LIBRE EN PRIMER PISO					8015.09 M2

*Proyecto LAS VIOLETAS: PARA CUATROCIENTAS NOVENTA Y CUATRO (494) UNIDADES DE VIVIENDA (VIS), CON OCHENTA Y TRES (83) ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES, TREINTA Y TRES (33) PARA VISITANTES, DE LOS CUALES CINCO (5) ESTAN HABILITADOS PARA PERSONAS EN CONDICION DE MOVILIDAD REDUCIDA Y DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS (266) CUPOS PARA BICICLETAS.*

**ARTICULO 3°** Aprobar veinte (20) planos de alinderamiento y el Cuadro de Áreas que contienen la información de la Propiedad Horizontal del proyecto "LAS VIOLETAS", son válidos para su protocolización con la Escritura del Régimen de Propiedad Horizontal, de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 675 de 2001, y forman parte integrante de la decisión que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

**ARTICULO 4°** Corregir los numerales 3.3 y 4.4 de la Modificación de Licencia de Construcción Vigente 11001-1-23-2411 del 11 de septiembre de 2023, en cuanto al área del predio, el área libre en primer piso y el planteamiento de zonas verdes recreativas, las cuales quedarán así:

3.3. PROYECTO ARQUITECTÓNICO	
LOTE	13978.05 M2
SOTANOS	2697.61 M2
SEMISOTANO	928.12 M2
PRIMER PISO	5962.96 M2
PISOS RESTANTES	28077.56 M2
TOTAL CONSTRUIDO	37666.25 M2
LIBRE PRIMER PISO	8015.09 M2



RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-23-2401 del 8 de septiembre de 2023

Por medio de la cual se aprueban los planos de alindamiento y cuadro de áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal del proyecto denominado "LAS VIOLETAS" ubicado en la UG 1 LOTE 2, Manzana 19 Lote 2 de la Urbanización TRES QUEBRADAS UNIDAD DE GESTION 1 de la Localidad de Usme en Bogotá D.C. y se corrigen los numeral 3.2 y 4.4 de la Modificación de Licencia de Construcción Vigente 11001-1-23-2411 del 11 de septiembre de 2023, en cuanto a corregir los numerales 3.2 y 4.4

4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		
DESTINACION	MTS	%
ZONAS VERDES Y RECR.	7806.23	238

ARTICULO 5° Los demás aspectos contenidos en la Modificación de Licencia de Construcción No. MLC 11001-1-23-2411 del 11 de septiembre de 2023, se mantienen sin modificación.

ARTÍCULO 6° La presente Resolución debe notificarse en los términos de la Ley 1437 de 2011 y contra ella proceden los recursos ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (artículo 76 ibidem).

Expedida en Bogotá D.C, los **08 SEP 2023**

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

*Ana Maria Cadena Tobon*

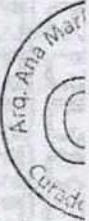
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON  
CURADORA URBANA 1 DE BOGOTÁ

Aprobó: Arq. Diana Carolina Castillo

Revisó Jurídica: Juliana Restrepo

Fecha de ejecutoria: **17 NOV 2023**

CURADURIA URBANA



10960  
162

Expediente n.º 23-1-2742 del 14 de noviembre de 2023

Resolución n.º 11001-1-23-2927 del 29 de noviembre de 2023

Por la cual se prórroga el término de vigencia de la licencia de construcción del proyecto Las Violetas Licencia de Construcción n.º 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021, para UG 1 LOTE 2 de la urbanización Tres Quebradas de la localidad de Usme.

**LA CURADORA URBANA 1 DE BOGOTÁ, D. C.**

**ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial, las que confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificatorios, así como el Decreto Distrital 57 de 2023, y

**CONSIDERANDO**

Que en mi calidad de Curadora Urbana 3 otorgué, en las modalidades de obra nueva y cerramiento, la Licencia de Construcción n.º 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021 con vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el 26 de enero de 2022, para UG 1 LOTE 2 de la urbanización Tres Quebradas de la localidad de Usme.

Que, con radicación n.º 23-1-2742 del 14 de noviembre de 2023, la sociedad Constructora Bolívar S.A., con NIT 860513493-1, representante legal de la Unión Temporal BMC USME, en calidad de fideicomitente del fideicomiso P.A. Subordinado 464, presentó la solicitud de prórroga de la Licencia de Construcción n.º 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021.

Que el constructor responsable de la ejecución de la Licencia de Construcción n.º 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021 es el ingeniero Jorge Arturo Sánchez Cifuentes, con cédula de ciudadanía n.º 19373572 y matrícula profesional n.º 25202212162 CND.

Que las licencias urbanísticas pueden ser objeto de prórrogas conforme al inciso 2 del parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto 1783 de 2021.

Que el artículo 20 del Decreto 1783 de 2021 adicionó el parágrafo 4 al artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, que dispone que las solicitudes de prórroga de las licencias urbanísticas deban resolverse dentro de su término de vigencia inicial.

Que, según el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021, que modificó el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, las solicitudes de prórroga deben radicarse a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia, para lo cual deberá acompañarse la manifestación bajo la gravedad de juramento de la iniciación de la obra por parte del urbanizador o constructor responsable.



Por la cual se prórroga el término de vigencia de la licencia de construcción del proyecto Las Violetas Licencia de Construcción n.º 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021, para UG 1 LOTE 2 de la urbanización Tres Quebradas de la localidad de Usme

Que la solicitud de prórroga cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente y el ingeniero Jorge Arturo Sánchez Cifuentes manifestó, bajo gravedad de juramento, que las obras autorizadas en la Licencia de Construcción n.º 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021 se encuentran iniciadas.

En virtud de lo expuesto, la Curadora Urbana 1, Arq. Ana María Cadena Tobón,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO.** ACCÉDASE a la solicitud de prórroga de la Licencia de Construcción n.º 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021, para UG 1 LOTE 2 de la urbanización Tres Quebradas de la localidad de Usme, a la sociedad Constructora Bolívar S.A., con NIT 860513493-1, representante legal de la Unión Temporal BMC USME, en calidad de fideicomitente del fideicomiso P.A. Subordinado 464, por doce (12) meses adicionales contados a partir del vencimiento de su término inicial.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** La certificación de inicio de obra expedida por el constructor responsable forma parte integral de esta resolución.

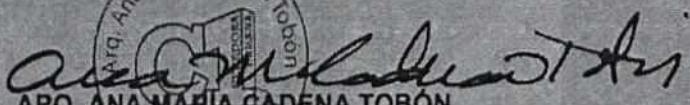
**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las obligaciones y demás disposiciones contenidas en la Licencia de Construcción n.º 11001-3-21-1712 del 3 de noviembre de 2021 se mantienen.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Esta prórroga rige a partir del **26 de enero de 2024.**

**ARTÍCULO SEGUNDO.** NOTIFIQUESE esta decisión en los términos del capítulo 5 del título III de la parte 1 del CPACA.

**ARTÍCULO TERCERO.** INFÓRMESE que en contra de esta decisión proceden los recursos de reposición y de apelación dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, los cuales deben interponerse ante este Despacho.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

  
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN  
Curadora Urbana 1 de Bogotá

Revisó: Daniel Murcia Pabón  
Proyectó: Nicolás Otero Álvarez

Fecha de ejecutoria: **27 DIC 2023**

**REFERENCIA: 11001-3-20-0799**

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

*Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.*

**LA CURADORA URBANA N° 3 de BOGOTÁ D.C.  
 ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

En ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, 812 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios, y el Decreto Distrital 670 de 2017 y

**CONSIDERANDO**

Que mediante radicación No.11001-3-20-0799 del 25 de agosto de 2020, las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO identificado con cédula de ciudadanía No.19262328, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A con NIT.890211777-9 , MARVAL S.A con NIT.890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 y la EMPRESA DE RENOVACION URBANA (ERU) con NIT.830144890-8 representada legalmente por el señor JUAN GUILLERMO JIMENEZ identificado con cédula de ciudadanía No.89002626, solicitaron para los predios localizados en la UNIDAD DE GESTION 1 LOTES 1, 2, y Avenida Usminia con folios de matrícula inmobiliaria Nos.50S-40716312, 50S-40756151, 50S-40756152, 50S-40756153 y 50S-40716312 solicitaron ante este Despacho, la aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la unidad de gestión 1, del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Decreto 438 del 28 de Septiembre de 2009.

Que mediante Decreto 438 del 28 de Septiembre de 2009, El Alcalde Mayor de Bogotá, D.C. adoptó el Plan Parcial denominado "TRES QUEBRADAS", ubicado en la Operación Estratégica Nuevo Usme- Eje de Integración Llanos de la Localidad de Usme, el cual se localiza en Área de Actividad Urbana Integral- Zonas Residencial, Múltiple Industria y de Servicios.

Que para los predios de la UNIDAD DE GESTION 1 LOTES 1, 2, y Avenida Usminia con folios de matrícula inmobiliaria Nos.50S-40716312, 50S-40756151, 50S-40756152, 50S-40756153 y 50S-40716312 identificados con CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP se cumplió con el procedimiento previsto en el numeral 1 del artículo 361 del Decreto 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial – y Decreto Distrital 436 de 2006, para el trámite de Planes Parciales.

Arq. A.

**REFERENCIA: 11001-3-20-0799**

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

*Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.*

Que mediante el Decreto Distrital 252 de 2007 se adoptó la Operación Estratégica Nuevo Usme – Eje de Integración Llanos y el Plan de Ordenamiento Zonal de Usme, en el cual se delimitó el ámbito del presente Plan Parcial y se definieron las determinantes para su formulación.

Que mediante Decreto 675 de 2018, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, modificó el Decreto 252 de 2007 con el objeto de viabilizar el desarrollo del POZ Usme ajustando algunos componentes del sistema funcional y de servicios, facilitando la precisión de los trazados viales con respecto a las determinantes físicas del territorio, como son los elementos asociados a la malla vial intermedia, los parques zonales, los equipamientos se escala urbana y zonal así como la distribución de las cargas relacionadas con estos elementos.

Que mediante Resolución No.14-3-1383 de 2014, este despacho aprobó el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS y se concedió Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1, 2 y 3 de la misma unidad de gestión, se establecieron sus normas urbanísticas, y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AK 13 No.129-51 SUR, PARTE SANTA HELENA LOTE 1 EL UVAL, SANTA HELENA EL UVAL, ZONA DE RONDA Y ZMPA QUEBRADA PIOJÓ, AVENIDA CARACAS, SANTA HELENA LOTE No.2, RONDA Y ZAMPA QUEBRADA PIOJÓ, AV USMINIA, ZONA AV USMINIA, RONDA Y ZMPA QUEBRADA FUCHA y LA LIRA (actuales) de la Localidad de Usme.

Que mediante Resolución No.RES 17-3-0430 del 3 de Abril de 2017, este despacho concedió prórroga al término de la Licencia de Urbanización para las Etapas 1, 2 y 3 de la Unidad de Gestión 1 del Plan Parcial TRES QUEBRADAS, contenidas en la Resolución citada del considerando anterior.

Que mediante Resolución No.RES 18-3-0385 de 2018 este despacho concedió segunda prórroga al término de la Licencia de Urbanización para las Etapas 1, 2 y 3 de la Unidad de Gestión 1 del Plan Parcial TRES QUEBRADAS contenida en la Resolución No. 14-3-1383 de 2014 vigente hasta el 15 de Abril de 2019.

Que mediante Resolución 713 de 2017 expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, se modificó parcialmente el trazado de la y la zona de reserva vial de la Avenida Usminia.

Que al no haberse realizado las respectivas obras de urbanismo contenidas en la Resolución 14-3-1383 de 2014 y al ser modificado el trazado vial de la Avenida Usminia, el interesado expresó mediante comunicación la renuncia a los derechos de urbanización y

**REFERENCIA: 11001-3-20-0799**

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

*Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.*

construcción concedidas mediante las Resoluciones 14-3-1383 de 2014 y sus prorrogas y solicitó nueva licencia para el Proyecto Urbanístico General de la Unidad de Gestión 1 del Plan Parcial TRES QUEBRADAS y conceder Licencia de Urbanización para la Etapa 1 de dicha unidad de gestión.

Que mediante Resolución No.11001-3-19-0881 de fecha 17 de mayo de 2019, la Arquitecta Natalia Bonilla Corrales Curadora Urbana No.3(P), aprobó la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concedió la Licencia de Urbanización Vigente para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecieron sus normas urbanísticas, y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 1,LOTE 2 y Avenida Usminia (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP) de la Localidad de Usme.

Que para efectos de la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios a que se refiere el literal C del artículo 2 de la Resolución No.0462 de 2017, los interesados presentaron copia de los oficios Nos.3431003-2017-0459 del 15 de junio de 2017 y oficio 3431003-S-2020-104184 de fecha 21 de mayo de 2020, expedidos por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B., 08230714 del 06 de junio de 2020 expedido por la empresa CODENSA S.A., y NEDS-9174-2019 del 14 de diciembre de 2019 expedido por la empresa GAS NATURAL S.A.

Que mediante oficios Nos.2017EE19745 y 2017EE19749 del 08 de mayo de 2017 La Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital, actualizó los planos topográficos para los predios UG1 LOTE 1 UG1 LOTE 2 Y AVENIDA USMINIA, identificados con Códigos del Sector 102502005025 y 102502005026 respectivamente.

Que verificados los planos del Proyecto Urbanístico, presentado ante esta Curaduría Urbana para su aprobación, los cuales contienen el planteamiento urbanístico de la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1, del desarrollo urbanístico denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS", fueron encontrados aceptables vialmente por cuanto cumplen con las zonas establecidas para el sistema vial arterial principal, complementario y local, indicadas en los Planos Topográficos con Códigos del Sector 102502005025 y 102502005026 y en el plan parcial adoptado para los mismos mediante Decreto 438 de 2009, cuyo trazado se encuentra indicado en los dos planos anexos al Decreto citado denominados No. 1.PROPUUESTA URBANA : Cuadro de áreas – perfiles viales, No. 2. ESTRUCTURA DEL PLAN PARCIAL: Asignación de Cargas Urbanísticas – Unidades de Gestión Urbanística - Etapas de desarrollo previstas – Detalles de Obras de acceso sobre zona de reserva vial – Propuesta de trazado redes de servicios públicos.

**REFERENCIA: 11001-3-20-0799**

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

*Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.*

Que el sistema de espacio público previsto en el diseño del proyecto en cuanto a la localización de las zonas de cesión obligatorias para Parques de la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 (LOTE 1 ,2 y Avenida Usminia), corresponden con lo indicado en los planos citados del Decreto 438 de 2015, cuyas zonas se encuentran debidamente delimitadas y deslindadas en los planos radicados del proyecto urbanístico.

Que adicionalmente, el proyecto urbanístico propuesto para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo urbanístico denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS", ha sido encontrado aceptable por esta Curaduría Urbana por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto 190 de 2004 (compilación del POT) y el Decreto 438 del 28 de Septiembre de 2009 mediante el cual se aprobó el Plan Parcial denominado "TRES QUEBRADAS" , Decreto 675 de 2018 y Resolución 713 de 2018.

Que con relación al cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Social V.IS en el proyecto urbanístico denominado TRES QUEBRADAS, los interesados cumplen con dicha condición al interior de la urbanización ya que la totalidad del proyecto será destinado a vivienda de interés social y prioritario tal como se indica en los planos urbanísticos aprobados con la presente Resolución.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 del Decreto 438 de 2009 por el cual se adopto el Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" se configuran hechos generadores de plusvalía.

Que el predio se encuentra en sector generador de plusvalía de acuerdo con lo establecido en el Decreto 438 de 2009; sin embargo de conformidad con el artículo 181 del decreto 019 de 2012, no es exigible el cobro de participación en este efecto, por no estar inscrito en los folios de matrícula inmobiliaria

Que mediante oficio 2-2019-11128 del 4 de Marzo de 2019, la Empresa de Renovación Urbana – ERU conceptuó que las modificaciones de las fases de ejecución de las unidades de gestión y/o actuaciones urbanísticas se asigna la competencia para adelantar esta actuación a METROVIVIENDA hoy Empresa de Renovación Urbana - ERU según acuerdo 643 de 2016 bajo el cumplimiento de los parámetros contemplados en el párrafo 2 que dice: *"Estas Fases de ejecución podrán ser modificadas por Metrovivienda siempre que se garantice la prestación efectiva de servicios públicos, accesibilidad y no se alteren los criterios y metodologías del reparto equitativo de cargas y beneficios establecidos en este Decreto"*.

**REFERENCIA: 11001-3-20-0799**

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

*Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.*

Que mediante respuesta al acta de observaciones la Empresa de Renovación Urbana – ERU procedió a aclarar lo siguiente: "...que por su localización la Unidad de Gestión 1 no depende del desarrollo de otras Unidades de Gestión para su puesta en marcha, así las cosas, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano considera pertinente la modificación del periodo de ejecución para esta Unidad de Gestión en el marco de lo establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 50 del Decreto Distrital 438 de 2009..."

Que verificado el Plano No.3 de Amenaza por Remoción en masa a escala 1:40000, incluido en el Decreto 190 de junio 22 de 2004, y los planos complementarios emitidos por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, a escala 1:10000 y actualizados mediante la Resolución 751 de junio 7 de 2018, se determinó que el predio en el cual se adelanta el Desarrollo Urbanístico de la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del denominado PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS objeto de la solicitud, se encuentra en zona de Amenaza Alta y Media por fenómenos de remoción en masa, por lo tanto aportaron un Estudio de Amenaza y Riesgos por Fenómenos de Remoción en Masa, Fase II según lo dispuesto en el Decreto Único del Sector de Vivienda, Ciudad y territorio 1077 de 2015, sus modificaciones y las Resoluciones 462 y 463 de 2017, el cual fue aprobado por el IDIGER según lo dispuesto en el POT, Decreto 190 de 2004, la resolución 227 de julio 13 de 2006 y la resolución 110 de diciembre 1 de 2014

Que verificado el Plano No.4 de amenaza por inundación escala 1:40000, incluido en el Decreto 190 de Junio de 2004, compilatorio del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. actualizado mediante las Resoluciones 1972 de noviembre 24 de 2017, 1060 de julio 19 de 2018 y 1631 de noviembre 9 de 2018 se logró establecer que el predio en el cual se adelanta el Desarrollo Urbanístico de la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del denominado PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS, NO se encuentra en zona de Amenaza por Inundación, por lo cual no existen restricciones ni condicionamientos aplicables al presente trámite.

Que el predio se encuentra localizado en zonas especiales identificadas en el Plano No.5, -Zonas de Tratamiento Especial para mitigación de riesgo por remoción en masa, y no se encuentra en el Plano No.6, -Suelo de Protección por riesgo de remoción en masa e inundación, a escala 1:40000-, incluidos en el Decreto 190 de Junio 22 de 2004, actualizado por la Resolución Distrital 1517 de octubre 17 de 2018, para lo cual no existen restricciones ni condicionamientos aplicables al presente trámite.

Que finalmente las zonas de riesgo por inundación y remoción en masa corresponden a las definidas en el concepto técnico No. 4433 de 16 de junio de 2006, actualizado mediante oficio No. CR-4370 radicado No. 2008EE12485 de 5 de diciembre de 2008 y nuevamente actualizado mediante oficio RO-105166 del 13 de Noviembre de 2018 y

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

*Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.*

concepto técnico CT-8406 realizado por la Dirección de Prevención y Atención a Emergencia y son las zonas aledañas a la ronda hidráulica de cada una de las quebradas que hacen parte del ámbito del plan parcial.

Que de acuerdo con el oficio actualizado citado anteriormente el cual señala en el numeral 5 lo siguiente:

*(...) "Vale la pena precisar que de acuerdo a lo mencionado por el Consultor en su informe es necesario atender todas las recomendaciones presentadas en el estudio detallado; sin embargo, el IDIGER considera necesario prestar especial atención a las siguientes recomendaciones:*

• **Numeral 6.1.4 "Evaluación del riesgo"**

*"...Las obras asociadas a las manzanas para disminuir el riesgo de las mismas y que puedan afectar a la red matriz se encuentran en los tramos extremos de la tubería, es decir, que no inciden directamente sobre el tramo que se encuentra en riesgo alto..."*

• **Numeral 7.6 "Áreas con restricción de uso"**

*El área que se recomienda para ser restringida desde el punto de vista de amenaza y riesgo para uso residencial se enmarca en la ILUSTRACIÓN 357. Las coordenadas del polígono se incluyen en el siguiente cuadro. Los límites físicos son: por el norte con la Manzana 03, por el oriente con la vía VT-1 m por el sur con la Manzana 04 y por el occidente con la Vía V4-1"*

• **Numeral 7.4 "Condiciones y recomendaciones particulares de construcción"**

*"En los planos PL-23 y 24 se presenta la localización de las obras y los detalles constructivos generales para la implantación de las obras, se aclara que las obras de estabilización incluidas en las Manzanas no se incluyen en los planos dado que el alcance del estudio es para obras de urbanismo, sin embargo se incluyen recomendaciones específicas de obras de mitigación manzana por manzana para que sean tenidas en cuenta durante el desarrollo de cada una, garantizando en todo caso que el responsable del estudio geotécnico de la manzana realice los análisis y diseños de obras de mitigación necesarias para mantener una condición de amenaza baja para el área de la manzana y su área de influencia, tomando como referencia los requerimientos de la resolución 227 de 2006 de IDIGER"*

• **Planos PL-23 Obras de mitigación:**

*"... Todas las construcciones proyectadas deben quedar aisladas de la corona del talud una distancia mínima de 5.0m..."*

*"... Se debe respetar el área de influencia de acuerdo a la ubicación de los drenes, estos*

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

se deben Instalar con una tubería de 2", una inclinación del 2%, cada 5.0m y con la longitud indicada, y deben descolar a la red de drenaje pluvial...

"...Los pilotes definitivos deberán soportar un esfuerzo cortante de acuerdo a lo indicado, contar con una longitud mínima de 17.0m, una separación entre elementos de 2.4m entre ejes y estar unidos con una viga cabezal..."

...En el tramo KO+000 a KO+140 de la vía V4-1, todas las construcciones, edificaciones y demás estructuras deben estar aisladas de la corona del talud mínimo 30m...

"...Para el desarrollo de las manzanas se deben tener en cuenta las recomendaciones específicas para cada caso, incluidas en la TABLA 177 "RESUMEN GENERAL DE OBRAS DE MITIGACIÓN Y RECOMENDACIONES CONSTRUCTIVAS" de/informe del Estudio Fase II. El especialista en geotecnia responsable del estudio geotécnico de cada manzana debe tener en cuenta tales recomendaciones y en todo caso realizar los análisis de estabilidad y diseños de obras de estabilización necesarias para mantener un nivel de amenaza bajo acorte con los requerimientos de la Resolución 227 de 2006 del IDIGER..."

"...Para el diseño de las estructuras de contención proyectadas para las obras de urbanismo y recomendadas para las manzanas se pueden utilizar los siguientes coeficientes de presión de tierras:  $K_a=0.31$ ,  $K_p=3.25$ ,  $K_o=0.47$  y  $K_{ae}=0.442$ . asumiendo un relleno granular compactado con ángulo de fricción de 32°. Sin embargo el especialista responsable de los diseños detallados podrá utilizar parámetros diferentes que estén debidamente soportados..."

- "Atender las recomendaciones de monitoreo a corto y a largo plazo, presentadas en el estudio en el **Numeral 8 Plan de mantenimiento y monitoreo**" (...).

Que el predio adelantó estudios de remoción en masa Fase II, por lo que el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias FOPAE mediante oficio RO-65087 con referencia 2013EE11098 del 18 de noviembre de 2013 expedido por la misma entidad citada, se indicó que los estudios realizados CUMPLEN con los términos de referencia de la Resolución 227 de 2006 según concepto técnico No. concepto técnico CT-7033.

Que el estudio de remoción en masa Fase II fue actualizado en 2018 y presentado al hoy Instituto para la Gestión de Riesgo, IDIGER el cual conceptuó que los nuevos estudios realizados CUMPLEN con los términos de referencia de la Resolución 227 de 2006 complementada por la Resolución 110 de 2014. El concepto se emitió mediante oficio RO-105166 del 13 de Noviembre de 2018 y concepto técnico CT-8406.

Que de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 2181 de 2006, el Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" es objeto de concertación ambiental, ya que está dentro de la situación que se describe en el numeral 3 del artículo 10 del citado Decreto, por lo tanto mediante el acta del 21 de mayo de 2009, se declararon concertados los aspectos

**REFERENCIA: 11001-3-20-0799**

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

*Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.*

ambientales de la Formulación del Plan Parcial de Desarrollo "TRES QUEBRADAS" entre el Secretario Distrital de Ambiente y el Secretario Distrital de Planeación, en la que se concluyó lo siguiente: "(...) Efectuada la presentación del proyecto de plan parcial se evidencia que atiende a las observaciones y lineamientos ambientales suministrados por la Secretaría Distrital de Ambiente, por lo que en consecuencia y de conformidad con lo establecido en las Leyes 388 de 1997 y 507 de 1999, en lo aplicable, se declaran concertados los aspectos ambientales de la Formulación del Plan Parcial de Desarrollo (...)"

Que en caso que durante el proceso de excavación o la ejecución de la misma obra, se lleguen a encontrar elementos que hagan parte del patrimonio arqueológico de la Nación, de inmediato debe informarse al **Instituto Distrital de Patrimonio Cultural**, a las autoridades civiles y policivas y al **Instituto Colombiano de Antropología e Historia**, para implementar un programa de arqueología Preventiva que permita evaluar los niveles de afectación esperados sobre el patrimonio arqueológico por las intervenciones mencionadas; así como formular y aplicar las medidas de manejo a que haya lugar.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta entidad comunicó del presente trámite a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de Licencia, mediante oficios remitidos por correo certificado del 05 de octubre de 2020 los cuales fueron enviados a las direcciones indicadas por los interesados en el formulario de solicitud. Debido a que algunas de estas comunicaciones fueron devueltas, se realizó la publicación de la solicitud en el diario El Nuevo Siglo el 06 de octubre de 2020, sin que a la fecha de expedición del presente Acto Administrativo de presentará pronunciamiento alguno al respecto.

Que dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 2.2.6.1.2.2.1 y 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la Licencia Urbanística, los interesados instalaron una valla en el predio en lugar visible desde la vía pública y como prueba de ello el 01 de septiembre de 2020 aportaron al expediente, fotografías de la valla con la información indicada.

Que en respuesta a la solicitud presentada por esta curaduría para la asignación de la numeración que distinguirá los cinco (5) planos que contienen el proyecto urbanístico de la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo urbanístico denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS", objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación les asigno a dichos planos los números: **CU3US31/4-16, CU3US31/4-17, CU3US31/4-18 y CU3US31/4-19.**

**REFERENCIA: 11001-3-20-0799**

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

*Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.*

Que la presente solicitud de aprobación de la Licencia de Urbanización para la ETAPA 2 del desarrollo denominado PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decretos Modificatorios, las Resoluciones Nacionales 462 y 463 de 2017 y los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT) ,327 de 2004, 438 de 2009, 252 de 2007 y 675 de 2018.

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No.3 de Bogotá D.C., ANA MARIA CADENA TOBÓN,

**RESUELVE:**

**ARTICULO 1.** Cconceder Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 – UG 1, de la Urbanización denominada "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 - LOTE 1 y UG1- LOTE 2 y Avenida Usminia, Localidad de Usme, el proyecto que se encuentran contenidos en los planos radicados por el interesado mediante referencia 11001-3-20-0799 del 25 de agosto de 2020, los cuales se adoptan mediante la presente Resolución.

**ARTICULO 2. LOCALIZACION Y AMBITO DE APLICACIÓN**

Para efectos de la correcta aplicación de las disposiciones contenidas en la presente Resolución, se determina el ámbito geográfico está conformado por los predios identificados con los siguientes folios de matrícula inmobiliaria:

DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	AREA M2	PROPIETARIO
UG 1 LOTE 2	50S-40756151	AAA0269RLFZ	190367.87	Patrimonio Autonomo FC-Subordinado 464, cuya vocera es Fiduciaria Colpatría
UG 1 LOTE 2	50S-40716312	AAA0257ELYN	52024,79	Patrimonio Autonomo FC-Subordinado 464, cuya vocera es Fiduciaria Colpatría

**REFERENCIA: 11001-3-20-0799**

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

*Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.*

UG 1 LOTE 3	50S-40756152	AAA0269RLEP	387460,81	Patrimonio Autonomo FC-Subordinado 464, cuya vocera es Fiduciaria Colpatria
UG 1 LOTE AV USMINIA	50S-40756153	AAA0269RLKC	47484,8	Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano.

**ARTICULO 3. ADOPCION DE LOS PLANOS URBANISTICOS GENERALES – UNIDAD DE GESTION 1**

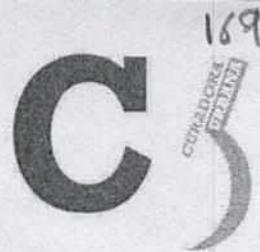
Adoptar como Planos que contienen la Licencia de Urbanización para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 de la Urbanización denominada "TRES QUEBRADAS", los planos identificados con los números: **CU3US31/4-16, CU3US31/4-17, CU3US31/4-18 y CU3US31/4-19**, en dos (2) originales, uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en las planchas a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

**ARTICULO 4. UNIDADES DE GESTION Y CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.**

El Plan Parcial TRES QUEBRADAS se desarrollara en nueve (9) unidades de Gestión, las cuales se encuentran identificadas en el plano No. 6 de 7 (Plan Parcial Tres Quebradas Polígono Uno). "Unidades de Gestión y/o Proyecto de Delimitación de Unidades de Actuación", que hace parte del Decreto 438 de 2009, siendo objeto de aprobación la Licencia de Urbanización para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 de la Urbanización denominada "TRES QUEBRADAS".

**ARTICULO 5. LICENCIA QUE SE CONCEDE.**

Conceder a las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO identificado con cédula de ciudadanía No.19262328, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A con NIT.890211777-9, MARVAL S.A con NIT.890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 y la EMPRESA DE RENOVACION URBANA (ERU) con NIT.830144890-8 representada legalmente por el señor JUAN GUILLERMO JIMENEZ identificado con cédula de ciudadanía No.89002626, de conformidad con la información inscrita en los Folios de Matriculas Inmobiliarias No.50S-40756151, 50S-40756152, 50S-40756153 y 50S-40716312 y CHIP AAA0257ENDE y AAA0269RLKC, la aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1



**REFERENCIA: 11001-3-20-0799**

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

*Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.*

LOTES 1 y 2 del desarrollo urbanístico denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS", delimitada en los planos del Proyecto Urbanístico identificados con los Nos.: **CU3US31/4-16, CU3US31/4-17, CU3US31/4-18 y CU3US31/4-19**, que se adoptan en el artículo 3° de la presente Resolución.

**ARTICULO 6. TERMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.**

El término de vigencia de la Licencia de Urbanización que se otorga con la presente Resolución será de veinte cuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de su ejecutoria, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones, 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 7. TITULAR DE LA LICENCIA Y LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.**

Establecer como titulares de la Licencia y Urbanizador Responsable para el desarrollo urbanístico denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS" a las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO identificado con cédula de ciudadanía No.19262328, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A con NIT.890211777-9 , MARVAL S.A con NIT.890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 y la EMPRESA DE RENOVACION URBANA (ERU) con NIT.830144890-8 representada legalmente por el señor JUAN GUILLERMO JIMENEZ identificado con cédula de ciudadanía No.89002626.

Designar como Constructores Responsables de la ejecución de las obras de Urbanismo, a JORGE ARTURO SANCHEZ CIFUENTES identificado con cédula de ciudadanía No.19373572 y Matrícula Profesional No.25202-12162 por parte de CONSTRUCTORA BOLIVAR, al Ingeniero CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 y Matrícula Profesional No.68202-61721 por parte de MARVAL S.A y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A, sociedades que figuran en la Unión Temporal (UT BMC USME) como fideicomitentes desarrolladores y para la "Avenida Usminia 2", se designó como profesional responsable por parte de la Empresa de Renovación Urbana (ERU), a el arquitecto FRANCISCO GAMEZ FUYER identificado con cédula de ciudadanía No.19372928 y tarjeta profesional No.25700-11628.

**ARTICULO 8.**

La ejecución de las obras de Urbanismo y Saneamiento correspondientes para el desarrollo urbanístico denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS", deberá

**REFERENCIA: 11001-3-20-0799**

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

*Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.*

hacerse dentro del plazo establecido en el Artículo 6 de la presente Resolución y sólo podrá iniciarse 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 de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos, ante las entidades que corresponda.

Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir, de conformidad con el oficio No.1-2012-17733 del 25 de Mayo de 2012 expedido por la Dirección de Vías y Transporte de la SDP y oficio 20142000027281 del 24 de septiembre de 2014 expedido por la Secretaría del Hábitat.

Antes del inicio de las obras correspondientes al desarrollo **PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS ETAPA 2 UNIDAD DE GESTION 1**, el Urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, debe verificar que antes del inicio de las obras, el Urbanizador las replantee por coordenadas.

**ARTICULO 9.**

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información de acuerdo con lo establecido en el Decreto 438 de 2009:

**9.1. INFORMACION DEL PREDIO.**

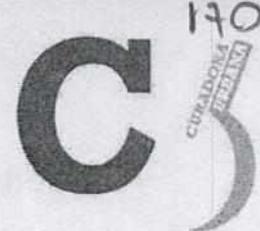
9.1.1. Nombre de la urbanización: **PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS UNIDAD DE GESTION 1 ETAPA 2**

9.1.2. Nomenclatura Oficial Provisional: UG 1 LOTE 1, UG1 LOTE 2, y UG 1 LOTE 3

9.1.3. CHIP: AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP

**9.2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO Y SANEAMIENTO.**

9.2.1. Terreno que cobija: Unidad de Gestión 1 Etapa 2 LOTES 1, 2, Y 3 del desarrollo urbanístico denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS".



REFERENCIA: 11001-3-20-0799

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

**9.3. DE LOS CERTIFICADOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PUBLICOS SOBRE DISPONIBILIDAD DE PRESTACION DE LOS MISMOS:**

EAAB: Oficio No. 3431003-217-0459 del 15 de Junio de 2017 y 3431003-S-2020-104184 de fecha 21 de mayo de 2020.

CODENSA S.A.: Oficio No. 08230714 del 06 de junio de 2020.

GAS NATURAL FENOSA: Oficio No. NEDS-9174-2019 del 14 de diciembre de 2019.

**Parágrafo:** Se deberá cumplir con las exigencias y condiciones técnicas que definan la Empresa de Acueducto y Alcantarillados de Bogotá y demás Empresas prestadoras de servicios públicos. Se deberán respetar las zonas específicas para la construcción para las redes de servicio y las zonas de preservación y manejo ambiental de las diferentes quebradas, que determine la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, cuyas tuberías deben quedar localizadas en zonas previstas para las vías de uso público.

**ARTICULO 10.**

**AREAS GENERALES DE LA ETAPA 2 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DENOMINADO "TRES QUEBRADAS ", (UNIDAD DE GESTION 1),**

**ETAPA 2 (MZ 16, MZ 18 y MZ 19)**

ÁREA BRUTA	149.615,62
AREA NO URBANIZABLE	13.490,82
Zonas de Ronda	13.490,82
CARGAS GENERALES	62.921,66
SISTEMA HIDRICO	8.289,53
Zonas de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA	8.289,53
MALLA VIAL ARTERIAL	50.117,75
Avenida Caracas	48.411,23
Avenida Usminia 2	1.706,51
OTRAS CARGAS GENERALES	4.514,38
Afectación Red de Acueducto existente	4.514,38
AREA NETA URBANIZABLE (ANU)	73.203,14
CONTROL AMBIENTAL	1.565,83
AREA NETA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES (ANU - CONTROL AMBIENTAL)	71.637,31
CESIONES PUBLICAS (incluye control ambiental)	17.125,03

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

<b>MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL</b>	4.092,01
Vias tipo V-7	4.092,01
<b>CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES</b>	18.345,49
Parques	10.440,04
ZMPA válida como parque	7.905,44
ZMPA con pendiente inferior al 25%	7.905,44
<b>CESIONES PUBLICAS PARA EQUIPAMIENTO</b>	31,27
<b>CESIONES ADICIONALES</b>	995,88
<b>ÁREA ÚTIL</b>	56.078,11

<b>RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS</b>	56.078,11 M2
--	--------------

El detalle de estas áreas está contenido en los Planos Nos: CU3US31/4-16, CU3US31/4-17, CU3US31/4-18 y CU3US31/4-19, que se adoptan mediante la presente Resolución.

**ARTICULO 11. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.**

Se establecen para del desarrollo urbanístico denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS ", las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 438 del 28 de septiembre de 2009 y aquellas que lo complementan (Decretos Distritales 190 de 2004 y 327 de 2004), así:

**11.1 INDICES, ALTURAS Y AISLAMIENTOS.**

La edificabilidad se establece a partir de la aplicación de los índices de ocupación (IO), de construcción (IC), la altura y la densidad autorizada para este Plan Parcial que se señalan a continuación:

**11.1.1 INDICES**

**PARA USO RESIDENCIAL:**

<b>Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS)</b>			
Componentes de edificabilidad		<b>Unifamiliar, lotes con unidad básica, bifamiliar</b>	<b>Multifamiliar</b>
Índice Máximo de Ocupación (IO) –sobre ANU	de	0,33	0,28
Índice Máximo de Construcción IC –sobre ANU	de	1,0	1,25

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

Altura No. máximo de pisos*2	3 Pisos	6 Pisos, desde el nivel con mayor altura (cota de nivel ) hasta un máximo de 10 pisos
------------------------------	---------	---

\*2 Las edificaciones en predios en ladera, tendrán la máxima altura permitida, contabilizada desde el nivel de acceso vehicular o peatonal de la cota más elevada del terreno, según las determinaciones para cuantificar las alturas de los edificios, definidas en el artículo 29 del Decreto 327 de 2004. En cualquier caso, las edificaciones no podrán tener más de 6 pisos sin ascensor.

**Parágrafo.** Las áreas destinadas a estacionamientos, ubicados en semisótano, sótano y en un piso como máximo, las instalaciones mecánicas y puntos fijos, no se contabilizarán dentro de los índices de construcción.

**11.1.2 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 usos de vivienda, comercio y servicios, 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, no se contabilizará dentro de la altura permitida, ni se tomará en cuenta para definir la dimensión de los aislamientos.

**11.1.3 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, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MINIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (en metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (en metros)

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

Vivienda	1 a 3	5,00	3,00
	4 a 5	7,00	4,00
	6 a 7	9,00	5,00
	8 a 10	½ de la altura total	1/3 de la altura total

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MINIMOS		
		POSTERIOR (en metros)	ENTRE EDIFICACIONES (en metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (en metros)
Dotacionales, Comercio y Servicios de escala vecinal y zonal	1 a 3	5,00	8,00	4,00
	4 a 5	8,00	12,00	5,00
	6 a 8	10,00	14,00	7,00

**Parágrafo.** Las dimensiones de alturas, antejardines, aislamientos y retrocesos se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas establecidas el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004.

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.
- Cuando en un mismo proyecto se combinen espacialmente distintos usos, aplicará el aislamiento mayor.
- 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, del Artículo 24 del Decreto Distrital 327 de 2004.

#### 11.1.4 RETROCESOS Y ANTEJARDINES

##### 11.1.4.1 ANTEJARDINES:

**REFERENCIA: 11001-3-20-0799**

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

Para el lote único que conforma la urbanización, 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)
Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP	1 a 3	0,00
Vivienda	1 a 3	3,00
	4 a 5	4,00
	6 a 7	5,00
	8 a 10	7,00

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDIN MINIMO (En metros)	RETROCESO CONTRA ZONA DE CESION (parques y equipamientos) (en metros)
Dotacionales, Comercio y Servicios escala vecinal y zonal	1 a 3	3.00	—
	4 a 5	5.00	4.00
	6 a 8	7.00	5.00

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 2004 y las siguientes condiciones:

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
- Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas.
- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empedrado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

**REFERENCIA: 11001-3-20-0799**

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

*Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.*

- En las áreas con uso de comercio y servicios, el antejardín deberá tratarse en material duro, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y contar con un diseño unificado. Sólo podrán ubicarse los elementos de mobiliario urbano adoptados por la Administración Distrital.

**11.4.1.2 RETROCESOS.**

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zona de cesión pública destinada a parque, éstos deberán tener como mínimo 3,00 m. de ancho.

Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2,00 m. de ancho.

**11.4.1.3 VOLADIZOS**

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines; la citada proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas:

- Sobre vías menores a 10 m.: 0,60 m.
- Sobre vías de 10 hasta 15 m.: 0,80 m.
- Sobre vías mayores 15 m a 22 m.: 1,00 m.
- Sobre vías mayores a 22 m.: 1,50 m.
- Sobre el área de cesión para parque recreativo no se permiten voladizos.

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.

**Parágrafo 1.** Las dimensiones de alturas, antejardines, aislamientos y retrocesos se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas establecidas el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004.

**Parágrafo 2.** Los espacios de la vivienda deberán sujetarse a lo establecido por el artículo 389 del Decreto Distrital 190 de 2004, en materia de habitabilidad.

**11.4.1.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL**

En todos los proyectos de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercial, de servicios, industrial y dotacional, con más de 800 m<sup>2</sup>, que compartan áreas comunes, se deben prever las siguientes áreas con destino al equipamiento comunal privado, en las proporciones y destinación que se señalan a continuación:

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

*Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.*

construyendo los respectivos pasos pompeyanos e instalando la señalización y dispositivos de control de tráfico solicitados por la autoridad de tránsito.

Los accesos deben adecuarse a las normas sobre acceso y circulación de personas con limitaciones físicas, en especial a las normas de accesibilidad establecidas por las Leyes 12 de 1987 y 361 de 1997 "Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones", reglamentada por del Decreto Nacional 1538 de 2005 "por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361" y adicionada por la Ley 1287 de 2009, y por el Decreto Distrital 470 de 2007.

La nomenclatura vial usada en el presente acto administrativo y sus documentos soporte es de carácter indicativo y es objeto de confirmación o definición por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD).

**Parágrafo 2.** Las vías que se adoptan en el plan parcial y presente Licencia de urbanización deberán sujetarse a los requerimientos técnicos establecidos por el Decreto Distrital 190 de 2004 y las disposiciones viales específicas contenidas en el Decreto Distrital 323 de 1992, así como a las especificaciones constructivas designadas por el IDU o por el ente receptor de las obras.

**15.4. Normas de Accesibilidad al Espacio Público y a los Edificios, de las Personas con Movilidad Reducida.**

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución No.1959 de 2003 - Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en el Decreto 308 de 2018 - Cartilla de Andenes y en el Decreto 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano, y debe dar cumplimiento a lo establecido en la ley 361 de 1997 y decreto 1077 de 2015 en cuanto a accesibilidad, movilidad y transporte de personas en condiciones de discapacidad.

**15.4.1. Normas Generales para el Espacio Público.** El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución No.1959 de 2003 - Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en el Decreto 308 de 2018 - Cartilla de Andenes, y en el Decreto 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano.

**15.4.2. Diseño y Construcción de Andenes.** De acuerdo con lo establecido en los Decretos 308 de 2018 y 603 de 2007, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de Urbanización, se sujetarán a las siguientes reglas, en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros: Deberán ser construidos



REFERENCIA: 11001-3-20-0799

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

**15.3.2 INTERSECCIONES VIALES DE LA MALLA VIAL ARTERIAL**

1. Intersección Avenida Usminia con Avenida Circunvalar del Sur.
2. Intersección Avenida Caracas con Avenida Circunvalar del Sur.

**15.3.3. MALLA VIAL INTERMEDIA.**

Definida en el artículo 29 del Decreto 252 de 2007. Se adoptan los tramos de los siguientes tipos de vías:

Perfil	Ciclo ruta	Tramo
V - 4	Si	Desde la Av. Caracas, hasta la futura Av. Circunvalar del sur (incluye las glorietas)
V - 5	No	V5-1, V5-2, V5-3, V5-4 (incluyendo las glorietas). Tramos identificados en el No.3 del Decreto 438 de 2009

**15.3.4. MALLA VIAL LOCAL.**

Definida en el artículo 30 del Decreto 252 de 2007. Se adoptan los tramos de los siguientes tipos de vías:

Perfil	Tramo
V - 7	V7-01, V7-02, V7-03, V7-04, V7-05, V7-06, V7-07, V7-08, V7-09, V7-10, V7-11, V7-12, V7-13, V7-14, V7-15, V7-16 (Incluyendo las glorietas). Estos tramos están identificados en el plano No.3 del Decreto 438 de 2009
V - 9	V9-01, V9-02, V9-03, V9-04, V9-05, V9-06, V9-07, V9-08, V9-09, V9-10 (Incluyendo las glorietas). Estos tramos están identificados en el No.3 del Decreto 438 de 2009

**Parágrafo 1.** Para la expedición de las licencias de urbanismo y con base en el plano topográfico aprobado, se definirá con precisión el trazado, líneas de demarcación, paramentación, accesos vehiculares, radios de giro y demás requerimientos técnicos establecidos por la Secretaría Distrital de Movilidad, el Decreto Distrital 190 de 2004 y las disposiciones viales específicas contenidas en el Decreto Distrital 323 de 1992.

Se garantizará la continuidad y conectividad de todos los flujos no motorizados (peatonales y en bicicleta) dentro del área de plan parcial y de este con su entorno

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

15.3. SISTEMA VIAL.

Sistema de movilidad - malla vial arterial e intermedia. El sistema de movilidad del Plan Parcial "TRES QUEBRADAS ", cumple con la función de garantizar la conexión del área de Plan Parcial con el resto de la Localidad de Usme y con la ciudad, mediante las Avenidas Caracas, Avenida Circunvalar del Sur Autopista el Llano y Avenida Usminia, además al generar la red vial, al interior del área delimitada, asegura la movilidad y la conectividad de la zona del plan parcial.

El subsistema vial del plan parcial está conformado por la malla vial arterial e intermedia así:

15.3.1. MALLA VIAL ARTERIAL PRINCIPAL

o de vía	Nombre vía	Perfil	Ancho	Troncal	Ciclo ruta	Tramo
De Integración Ciudad - Región	Av. Caracas	V - 2 A	40 M2	Si	Si (Red Principal)	La quebrada el Piojo hasta la intersección con la futura Av. Circunvalar del Sur
	Av. Circunvalar del Sur	V - 1 A	40 M2	No	No	Desde la intersección con la Av. Caracas hasta la intersección con la Av. Autopista Al Llano
Que consolidan la estructura urbana	Av. Usminia (Resolución 0268/08)	V - 3 A	30 M2	No	No	La quebrada el Piojo hasta la intersección con la futura Av. Circunvalar del Sur

**REFERENCIA: 11001-3-20-0799**

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

*Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.*

provisional que le corresponde es dos (2). Una vez se adelante la construcción de los proyectos arquitectónicos, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

**ARTICULO 15. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.**

**15.1. Localización de la zona de cesión para parque recreativo.**

El área de cesión al Distrito Capital destinada para parque recreativo y equipamientos comunales del desarrollo urbanístico denominado "TRES QUEBRADAS " Unidad de Gestión 1, Etapa 2, (Plan Parcial "TRES QUEBRADAS "), generada por el proceso de Urbanización del se encuentra delimitada, deslindada, amojonada y acotada, según Planos Nos: **CU3US31/4-16, CU3US31/4-17, CU3US31/4-18 y CU3US31/4-19** según condiciones citadas en los planos aprobados en el Plan Parcial 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 en la ciudad.

**15.2. Normas para el parque y equipamiento de cesión al Distrito Capital.**

La totalidad de áreas destinadas a parques deberán ser diseñadas, construidas y dotadas por parte del urbanizador, a excepción del área destinada para "Parque Especial de Protección por Riesgo" de conformidad con el Decreto 438 de 2009.

Los parques zonales generados por el "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS", deberán contar con un plan director que contendrá como mínimo los aspectos determinados en los artículos 252 y 259 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Las áreas destinadas a Equipamiento Comunal Público deben cumplir con lo establecido en el Decreto 675 de 2018.

**Parágrafo.** El plan director deberá contar con un concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente.

En todo caso, estos deberán garantizar como mínimo, un 80% del área de la zona de cesión en superficies blandas, y realizar un diseño paisajístico con criterios de arbolado urbano acorde con lo definido en la Resolución 4090 de 2007 "Por la cual se adopta el Manual de Arborización para Bogotá D.C. "expedida por la Secretaría Distrital de Ambiente y el Director del Jardín Botánico José Celestino Mutis, o las normas que lo modifiquen.

**REFERENCIA: 11001-3-20-0799**

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

*Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.*

**Parágrafo 1.** Para todos los dotacionales que se localicen en el Plan Parcial, como uso complementario se tendrá en cuenta que cuando se trate de escala urbana y zonal, deberán ubicarse sobre vías de la malla vial principal e intermedia sólo en las V-4 que serán construidas y diseñadas para el uso.

**Parágrafo 2.** El comercio y los servicios de escala metropolitana y urbana que se localicen en el Plan Parcial deberán adelantar un Plan de Implantación y sólo se permitirán en edificaciones construidas y diseñadas para ese uso y con acceso desde las vías de la malla vial principal e intermedia y las vías tipo V-4.

**Parágrafo 3.** La implantación de los dotacionales deberá tener en cuenta la proximidad con las zonas verdes y espacio público definidos en este Plan.

**Parágrafo 4.** El uso industrial se debe implantar teniendo en cuenta las determinaciones de los artículos 352 y 353 del Decreto Distrital 190 de 2004.

**Parágrafo 5.** Dependiendo de las condiciones de gestión y comercialización del suelo urbanizado, la tipología del uso residencial asignado a cada manzana y supermanzana podrá ser modificado, siempre y cuando sea de multifamiliar a unifamiliar o a bifamiliar. Estas modificaciones deberán ser incluidas en la respectiva licencia de urbanismo y de construcción.

**ARTICULO 13. OBLIGACION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO.**

Con el fin de cumplir con las obligaciones de provisión de suelo para VIS y VIP de lotes con urbanismo con unidad básica definidas por los Decretos Distritales 190 de 2004 y 252 de 2007, el presente Plan Parcial deberá dar cumplimiento a los siguientes criterios de destinación de suelo útil para tales usos:

Del suelo útil residencial, el % que debe destinarse para el desarrollo de proyectos para VIP	Mínimo 65% (incluye el suelo destinado par lotes con urbanismo)
Del suelo útil residencial, el % que debe destinarse para lotes con urbanismo y unidad básica	Mínimo 20%
Del suelo útil residencial, el % que puede destinarse para el desarrollo de proyectos para VIS	Hasta el 15%

**ARTICULO 14. ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO PROVISIONAL. DOS (2).**

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto 544 de 2009 y certificación de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP de fecha 20 de Noviembre de 2013, el estrato

**REFERENCIA: 11001-3-20-0799**

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

*Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.*

**ARTICULO 12. USO RESIDENCIAL MZ 16, 18 y 19.**

El uso residencial en este Plan Parcial, se clasifica en la siguiente zona:

**1. Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios.** Son las zonas residenciales en las que se delimitan zonas de uso residencial exclusivo (mínimo es del 80% con respecto del área útil) y zonas limitadas de comercio y servicios localizadas en los ejes viales, manzanas comerciales, centros cívicos y comerciales (máximo el 20% del área útil de las manzanas o supermanzanas). Se deberá desarrollar en tipologías unifamiliares o multifamiliares, tanto por sistema de loteo individual como por agrupaciones.

**Parágrafo 1.** El uso comercial y de servicios, en los primeros pisos de las edificaciones de tipo multifamiliar y en los predios construidos y destinados exclusivamente para estos usos, se localizará, en las manzanas con frente a las vías V-4 y Av. Usminia, en las que circula el transporte público y el circuito de la vía V-7.

**Parágrafo 2.** Los sistemas de organización espacial de unidades prediales para el uso residencial corresponde a loteo individual y de agrupaciones de vivienda que se encuentra descrito y reglamentado en los artículos 25, 26 y 29 del Decreto Distrital 327 de 2004.

**12.1. ASIGNACION DE USOS DEL SUELO POR MANZANAS (UNIDAD DE GESTION 1 – ETAPA2)**

Los usos del suelo principal y complementario de las manzanas 16, 18 y 19, se presentan en la siguiente tabla:

Zona	Uso Principal	Uso Complementario	Manzanas y Supermanzanas.
Residencial con Zonas delimitadas de comercio y servicios.	Vivienda Multifamiliar Mínimo 60% del área útil de cada manzana	1). Comercio y Servicios de escala zonal y vecinal. Máximo el 20% del área útil. 2). Dotacionales: Equipamientos colectivos, deportivos y recreativos de escala zonal y vecinal.	02, 03, 04, 06, 10, 14, 15, 16, 17, 18 y 19

**REFERENCIA: 11001-3-20-0799**

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

*Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.*

\* Ver Nota 1 del Cuadro Anexo No.4 Exigencia General de Estacionamientos por Uso, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.  
Para usos complementarios y restringidos: la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes debe resolverse al interior del lote correspondiente y se determina de acuerdo al uso propuesto y según lo establecido en el Cuadro Anexo No.4 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Por cada dos (2) estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, espacios que se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

Por cada treinta (30) cupos exigidos en cualquier uso, se deberá plantear un (1) cupo para personas con movilidad reducida, con dimensiones mínimas de 4,50 m. por 3,80 m., adicionalmente en todo sitio donde existan estacionamientos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de parqueo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados y con dimensiones internacionales, en ningún caso inferior al 2% de los exigidos; nunca podrá haber menos de un espacio habilitado debidamente señalizado con el símbolo gráfico de discapacidad.

#### **11.4.4.6 CERRAMIENTOS**

Los cerramientos se regulan así:

- Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial de hasta 1.20 metros de altura, en materiales que garanticen el 90% de transparencia visual, sobre un zócalo de hasta 0.40 metros.
- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.
- Los cerramientos de carácter temporal se permitirán para cerrar predios sin urbanizar y se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, en materiales livianos no definitivos y tendrán una altura máxima de 2,50 metros.
- Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales.
- No se permiten cerramientos de zonas de cesión pública de ningún tipo, ni de vías públicas ubicadas al interior del plan parcial.

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

1. Área a destinar.

TIPO DE PROYECTO	PROPORCIÓN
Vivienda VIS y VIP	Para las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 6 m <sup>2</sup> por cada unidad de vivienda.
	Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 8.5 m <sup>2</sup> por cada unidad de vivienda.
Comercio, Servicios, Industria y Dotacionales.	10 m <sup>2</sup> por cada 120 m <sup>2</sup> de construcción del área neta urbanizable de estos usos.

2. Destinación

DESTINACIÓN	PORCENTAJE MÍNIMO
1). Zonas verdes recreativas	40%
2). Servicios comunales	15%
3). Estacionamientos adicionales para visitantes e incremento de los porcentajes señalados anteriormente.	Porcentaje restante

3. Localización: En las manzanas destinadas a uso de vivienda, por lo menos el 50% del equipamiento comunal privado, se deberá ubicar de manera concentrada sobre los ejes peatonales Tipo V-9.

**Parágrafo.** En los proyectos de uso dotacional educativo, no se requiere prever equipamiento comunal privado.

**11.4.4.5 ESTACIONAMIENTOS**

Según lo dispuesto en el Artículo 391, el Cuadro Anexo No.4 y Plano No.29 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes, se determina teniendo en cuenta que el predio se encuentra en la zona de demanda "D" de estacionamientos y su exigencia será la siguiente:

Para uso de vivienda Multifamiliar VIS y VIP:

Privado: Un (1) cupo por cada seis (6) viviendas\*

Visitantes: Un (1) cupo por cada quince (15) viviendas\*

**REFERENCIA: 11001-3-20-0799**

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

*Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.*

atendiendo los lineamientos de la "Cartillas de Andenes".

Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones, ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de personas con alguna limitación, de conformidad con las normas vigentes. Los accesos vehiculares en ningún caso implicarán cambio de nivel de los andenes o espacios públicos de circulación peatonal.

Las rampas de accesos a garajes, tendrán una longitud máxima de 3,00 m de forma paralela al andén. Las rampas de acceso a garajes contiguas, tendrán una separación mínima de 0,20 m.

En andenes con anchos inferiores a 1,40 m, la rampa de acceso a garaje se conformará por una superficie alabeada, cuya pendiente no exceda el 15%, garantizando así la circulación peatonal continua.

No debe haber elementos contruidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano, atendiendo la normatividad vigente en la materia.

Los elementos tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros similares de protección, no podrán sobresalir, ni quedar en desnivel negativo.

La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital, requerirá Licencia de Intervención y Ocupación de Espacio Público, expedida por la Dirección del Taller del Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP.

**15.4.3. Otras Normas.**

El diseño y construcción de las edificaciones son de entera responsabilidad del Constructor, no obstante los Proyectos Arquitectónicos que se diseñen al interior del proyecto TRES QUEBRADAS deben dar cumplimiento a las siguientes normas:

**Sismo resistencia.** Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y por el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Nacional 926 de 2010 NSR /10, Decreto Nacional 2525 de 2010, Decreto Nacional 092 de 2011 y Decreto Distrital 340 de 2012.

**Microzonificación sísmica.** Decreto Distrital 523 de 2010.

**Amenaza por Remoción en masa.** Resolución 751 de junio 7 de 2018,

**REFERENCIA: 11001-3-20-0799**

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

*Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.*

**Amenaza por Inundación.** Resolución 1631 de noviembre 9 de 2018 y oficio RO-105166 del 13 de Noviembre de 2018 y concepto técnico CT-8406 del IDIGER

**Buzones e hidrantes.** Decreto Distrital 573 /10 y Decreto Distrital 428 /11 y Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones y RAS, Reglamento de Agua y Saneamiento

**Almacenamiento de Basuras.** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotadas de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema a nivel distrital y nacional, y según las características que determine(n) la(s) entidad(es) encargada(s) de la administración del servicio público de Aseo en el Distrito Capital. Decreto Nacional 2981 de 2013 compilado en el Decreto Único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015

**Cumplimiento de las normas técnicas.** Sobre el particular el Artículo 183 del Decreto 019 de 2012 dispone "El artículo 2 de la Ley 400 de 1997, quedara así: "(...) *Parágrafo. En todo caso, salvo disposición legal en contrario, las autoridades municipales y distritales no podrán expedir ni exigir el cumplimiento de normas técnica o de construcción diferentes a las aprobadas en esta Ley y en las disposiciones que lo reglamentan*"

**Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios.** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, Gas y Aseo), son responsabilidad exclusiva del Constructor, por lo tanto deberá garantizar en el predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos J y K de la Ley 400 de 1997 modificada por la Ley 1229 de 2008 y por el Decreto Nacional 1077 de 2015; Decreto 926 de 2010 NSR /10, Decreto 2525 de 2010, Decreto 092 de 2011, Decreto 340 de 2012 y Decreto 945 de 2017.

**Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción.** Resolución 541 de 1994 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Decreto Único de Ambiente y Desarrollo sostenible 1076 de 2015 y sus modificaciones, Artículo 85 del Acuerdo 079 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C., Resolución 2397 de 2011 de la Secretaría Distrital de Ambiente y demás normas concordantes y el De

**Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.** 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 se establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión. Resolución 180398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía modificada por las

**REFERENCIA: 11001-3-20-0799**

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

*Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.*

Resoluciones 180498 y 181419 de 2005, y la Resolución 180466 de 2007, expedidas por el Ministerio citado.

**Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.** Resolución 899 de 2011 del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.

**Escrituración y entrega de áreas de cesión al Distrito:** Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 161 de 1999 modificado por el Decreto Distrital 845 de 2019, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y Decreto Nacional 1077 de 2015.

**Promoción y comercialización del Proyecto.** Para estos efectos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda, adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones, para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.

**15.4.4. Remisión a otras Normas Comunes Reglamentarias.**

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

**Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C:** Decreto Distrital 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.

**Estacionamientos y condiciones de diseño:** Decreto Distrital 167 de 2004 y Decreto Distrital 1108 de 2000.

**Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo:** Decreto Distrital 327 de 2004 complementado por el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

**Normas aplicables al espacio público:** Decretos Distritales 308 de 2018 y 603 de 2007, Decreto Distrital 345 de 2003, Decreto Distrital 170 de 1999 y Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

**Entrega de Zonas de Cesión al Distrito Capital:** Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 845 de 2019 y Decreto Nacional 1077 de 2015.

**REFERENCIA: 11001-3-20-0799**

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

*Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.*

**ARTICULO 16. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 del Decreto 438 de 2009 por el cual se adopto el Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" se configuran hechos generadores de plusvalía, sin embargo de conformidad con el artículo 181 del decreto 019 de 2012, no es exigible el cobro de participación en este efecto, por no estar inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria.

Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en plusvalía en las situaciones previstas en el Artículo 181 del Decreto 019 de 2012, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones previstas. En todo caso, si la causa es la no liquidación e inscripción de la plusvalía, el Alcalde Municipal o Distrital deberá adelantar el procedimiento previsto en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997. Responderá solidariamente el poseedor y propietario cuando fuere el caso (Parágrafo Artículo 181 del Decreto 019 de 2012).

**ARTICULO 17. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA.**

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia, del Urbanizador Responsable de la Licencia de Urbanización para la **Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1, del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS"**, las cuales se 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, de conformidad con lo establecido en los Artículos 49 del Decreto 327 de 2004, Artículos 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 y Artículo 11 del Decreto 1203 de 2017.

**17.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.**

Efectuar las cesiones gratuitas para parques y equipamiento comunal público, las franjas de control ambiental y las vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y reglamenten, entre ellos, el Decreto 327 de 2004. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, los Artículos 275 y 478 Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 y Artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015.

Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normatividad vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDR. El parque de la Urbanización, una vez construido y dotado por el Urbanizador, hará parte del Sistema de Parques Distritales.

**REFERENCIA: 11001-3-20-0799**

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

*Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.*

Adecuar, empedrar y arborizar las zonas de cesión pública para controles ambientales.

Construir las vías locales de uso público de la Urbanización, incluidos sus andenes, con sujeción al Plano Oficial de la Urbanización que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, de conformidad con el procedimiento establecido en el oficio No.SGT-2002-0014 de Enero 15 de 2002, la Subdirección Técnica de ese Instituto y las normas contenidas en el Decreto 1003 de 2000 y Decretos 308 de 2018 y 603 de 2007, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.

Construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los Planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos.

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

Mantener en la obra la licencia y Planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Diseñar y ejecutar las obras aplicando las disposiciones de la normatividad vigente, sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida.

Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente defina.

Incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que ese Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 161 de 1999 y en los Artículos 275 y 478, Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental - PMRRA, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**REFERENCIA: 11001-3-20-0799**

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

*Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.*

Instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de 100 cm. por 70 cm., localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo objeto de la Licencia, de conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015. En la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en los Numerales 1 al 5 del artículo 2.2.6.1.4.9 del citado Decreto.

El urbanizador responsable debe cumplir con las obligaciones adicionales establecidas en el Plan Parcial, Decreto 438 de 2009 y Decreto 675 de 2018

**ARTICULO 18. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION.**

De conformidad con lo establecido en el Decreto 845 de 2019, el Titular de la Licencia y Urbanizador Responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

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

La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia ante el DADEP, entidad que procederá a fijar fecha para la visita de inspección, una vez el Urbanizador cumpla los requisitos contemplados en el Artículo 6 del Decreto 575 de 2016.

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

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

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

**PARAGRAFO:** En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del Urbanizador, se hará de manera proporcional al avance del Proyecto Urbanístico.

**REFERENCIA: 11001-3-20-0799**

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

*Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.*

Los Municipios y Distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del Urbanizador.

**ARTICULO 19.**

Para todos los fines legales, las obligaciones del Titular de la Licencia y del Urbanizador Responsable, enumeradas en la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral de la misma:

- La solicitud de los interesados de aprobación de Licencia de Urbanización, radicado bajo el número de referencia No. 11001-3-20-0799
- Los Planos de la Licencia de Urbanización para la Etapa 2 de la unidad de gestión 1, del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", aprobados bajo los números **CU3US31/4-16, CU3US31/4-17, CU3US31/4-18 y CU3US31/4-19** y el medio magnético correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-3-20-0799.
- Los planos Topográficos del predio identificados con Códigos del Sector 102502005025 y 102502005026. Certificaciones catastrales expedidas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
- Oficio 2018EE16683 del 13 de Noviembre de 2018 RO-105166 expedido por el IDEGER.
- Decreto 438 del 28 de septiembre de 2009, por medio del cual se adopta el Plan Parcial Tres Quebradas, Decreto 675 de 2018, el cual modifica el Decreto Distrital 252 de 2007 por medio del cual se adoptó la Operación estratégica Nuevo Usme y Resolución 713 de 2017, la cual modifica parcialmente el trazado y la zona de reserva de la Avenida Usminía.
- Oficios Nos. 2017EE18745 del 08 de Mayo de 2017 y 2017EE19749 del 08 de Mayo de 2017 de La Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital, actualizó los planos topográficos para los predios con nomenclaturas, UG1 LOTE 1 y UG1 LOTE 2, identificados con Códigos del Sector 102502005025 y 102502005026 respectivamente.
- Acta de concertación Plan Parcial Tres Quebradas Polígono 1 Usme del 22 de Julio de 2009, expedida por la Corporación Autónoma Regional – CAR

**REFERENCIA: 11001-3-20-0799**

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

*Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.*

- Oficio de referencia SM-41644-07 DEL 27 DE Diciembre de 2007 expedido por la Secretaria de Movilidad, referente al estudio de tránsito y movilidad del Plan Parcial Tres Quebradas.
- Los oficios Nos. 3431003-2017-0459 del 15 de junio de 2017 y oficio 3431003-S-2020-104184 de fecha 21 de mayo de 2020, expedidos por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B., 08230714 del 06 de junio de 2020 expedido por la empresa CODENSA S.A., y NEDS-9174-2019 del 14 de diciembre de 2019 expedido por la empresa GAS NATURAL S.A.
- Oficio 2-2019-11128 del 05 de Marzo de 2019 expedido por la Secretaria Distrital de Planeación aclarando los términos de ejecución de las fases del Plan Parcial Tres Quebradas señaladas en el artículo 50 del Decreto 438 de 2009.
- Copia de la Resolución No.14-3-1353 del 24 de Diciembre de 2014 expedida por la Curaduría Urbana No. 3, por medio de la cual se concedió Licencia de Subdivisión para el predio denominado La Lira.
- Certificación por parte de la señora Sandra Liliana Valderrama Cárdenas, garantizando la correcta aplicación del sistema de cargas y beneficios establecidas en el Decreto 438 de 2009 (Plan Parcial Tres Quebradas).
- Copia en medio magnético del proyecto urbanístico Plan Parcial Tres Quebradas.
- Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Urbanización que se concede para el desarrollo referido mediante la presente Resolución, para el Desarrollo tantas veces citado.

**ARTICULO 20. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.**

Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en las normas vigentes.

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

**REFERENCIA: 11001-3-20-0799**

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

*Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.*

Si los plazos se vencieran sin que se hubieran cancelado las obligaciones y/o constituido las garantías de que trata el inciso anterior, la condición se considerará fallida y operará la pérdida de fuerza ejecutoria de la Licencia. En ese caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo, deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la Licencia de Urbanización, sin que sea posible tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

En ningún caso, ni siquiera cuando el interesado o Urbanizador invoque o acredite la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona natural o jurídica del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución y en particular en este Artículo, toda vez que lo establecido en este Acto Administrativo, 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 21. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR.**

El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el Plano Oficial de la Urbanización.

Una vez registrada la Escritura de Constitución de la Urbanización ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, adquieren el derecho a iniciar las ventas del Proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997.

El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal, conforme a las normas sobre la materia.

El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.

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

**ARTICULO 22.**

Remitir copia de la Licencia que se concede una vez ejecutoriada a la Secretaria Distrital de Planeación – SDP, a la Defensoría del Espacio Público y al Instituto Distrital de

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

**RESOLUCION: 11001-3-21-0301 del 26-febrero-2021**

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

Recreación y Deporte – IDRDR en cumplimiento de lo previsto en el Artículo 44 del Decreto 327 de 2004.

**ARTICULO 23.**

Para efectos de lo señalado en el parágrafo 3 del Artículo 181 de Decreto 019 de 2012, remitir copia de la presente una vez ejecutoriada a la Secretaria Distrital de Planeación – SDP.

**ARTICULO 24.**

La presente Resolución debe notificarse en los términos de los Artículo 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 y contra ella procede el recurso de reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaria Distrital de Planeación –SDP dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación (Artículo 76 ibidem).

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.**

  
Arq. ANA MARIA CADENA FOBÓN  
Curadora Urbana 3

Aprobó: Arq. Natalia Bonilla Corrales  
Coordinadora de Urbanismo

Aprobó: Ing. José Joaquín Álvarez  
Coordinador de Ingeniería

Proyectó: Arq. Adolfo Gómez Ríos  
Arquitecto de Urbanismo

Aprobó: Laura García  
Dpto. Jurídico

Aprobó: Julián Sarmiento

Fecha ejecutoria: **30 JUN 2021**



Bogotá D.C.

**Doctor:**

CAMILO ANDRES ALZATE  
CONSTRUCTORA BOLIVAR

Dirección Electrónica: diego.preciado@constructorabolivar.com  
BOGOTA, D.C. - BOGOTA, D.C.

**Asunto:** VERIFICACIÓN EXISTENCIA OBRAS DE MITIGACIÓN, PROYECTO LAS VIOLETAS MZ  
19 ETAPA 2 DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS

Cordial saludo, Doctor Álzate:

Atendiendo la solicitud radicada No. 1-2024-34269 del proyecto urbanístico denominado LAS VIOLETAS MZ 19 ETAPA 2 DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS, se señala que conforme al literal j) del artículo 21 del Decreto Distrital 121 de 2008 es competencia de la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda "Otorgar la radicación de documentos para la construcción y enajenación de proyectos de vivienda; así mismo, realizar el seguimiento a los citados proyectos y efectuar los requerimientos correspondientes cuando lo considere pertinente".

Ahora bien, de acuerdo con la documentación aportada en la solicitud 1-2024-34269, conforme a la licencia de construcción 11001-3-21-1712 ejecutoriada el 26 de Enero de 2022, para el proyecto LAS VIOLETAS MZ 19 ETAPA 2 de la Unidad de Gestión 1 del Plan Parcial Tres Quebradas, el predio se encuentra ubicado en zona de amenaza por remoción en masa categoría Alta; por lo que en esta situación y dada la normatividad bajo la cual fue expedida la licencia para el proyecto, dentro del otorgamiento de la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra, que debemos verificar si para el proyecto aplica el cumplimiento al literal e) del artículo 141 del Decreto 190 de 2004, "verificación de la existencia de las obras de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que hayan tenido concepto favorable de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias FOPAE (hoy IDIGER), y que hace parte de la licencia de urbanismo."

En cumplimiento a lo anteriormente expuesto, luego de la verificación a su solicitud, y de la revisión a la documentación por usted entregada en la cual anexan 1 USB con información grabada, se encontraron los siguientes antecedentes del Estudio Fase II para el proyecto:

Para el proyecto LAS VIOLETAS MZ 19 ETAPA 2 de la Unidad de Gestión 1 del Plan Parcial Tres Quebradas, la firma Jam Ingeniería y Medio Ambiente EU, llevo a cabo el estudio fase II denominado "ESTUDIOS DETALLADOS DE AMENAZA Y RIESGO DE LA ETAPA 1 DE LA UNIDAD DE GESTION 1 DEL PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS" de 2013, que contó con concepto técnico favorable de IDIGER CT-7033 de octubre de 2013.

Posteriormente, en cumplimiento del Artículo 4 de la Resolución 227 de 2006, la firma Consorcio Urbanismo 2017, llevo a cabo la actualización del estudio fase II denominada "ELABORACION DE LOS ESTUDIOS Y DISEÑO URBANISTICOS, PAISAJISTICOS, SOCIALES Y TECNICOS ASI COMO LA REVISION, AJUSTES, ACTUALIZACION Y COMPLEMENTACION DE LOS ESTUDIOS DETALLADOS DE AMENAZA, VULNETRABILIDAD Y RIESGO POR FENOMENOS DE REMOSION EN MASA – FASE II PARA LA CONSTRUCCION DE LAS OBRAS DE URBANISMO CORRESPONDIENTES A LA UNIDAD DE GESTION UNO QUE HACE PARTE DEL POLIGONO UNO EN LA OPERACIÓN ESTRATEGICA NUEVO USME" de junio de 2018, al respecto informaron a IDIGER obteniendo pronunciamiento RO-103378 del 04 de septiembre de 2018 y RO-115386 del 13 de mayo de 2020 , el cual señala que:

*"Tratándose de obras amparadas por una licencia, debe verificarse con la correspondiente curaduría urbana si requiere solicitarse su modificación, sin que en este caso se requiera un nuevo concepto favorable por parte del IDIGER.*

*"(...) no es necesario la emisión de un nuevo concepto por parte de la entidad, para la actualización del estudio detallado. (...)"*

*"(...) se recomienda remitir esta actualización del estudio a la Secretaría Distrital de Hábitat para que tengan conocimiento del nuevo planteamiento de las obras de mitigación (...)" En consecuencia, se verificó que contará con los memoriales de responsabilidad emitidos y firmado por los profesionales responsables.*

Así que, teniendo en cuenta esta última versión del estudio fase II, " En la Versión 7" del Estudio de Remoción en Masa, de fecha 31 de mayo de 2024, el cual fue contratado por Constructora Bolívar SA, Marval S.AS y Construcciones Marval S.A.S. con el consultor Alfonso Uribe S. y Cía. S.A. se condensan las obras de mitigación ejecutadas y por ejecutar en el Desarrollo Urbanístico de las Etapas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 de la Unidad de Gestión 1 del denominado Plan Parcial Tres Quebradas, en los términos del artículo 3 de la resolución 221 de 2006 modificada por la resolución 110 de 2014. Dicho Estudio de Remoción en Masa fue radicado ante la Curaduría Urbana en el trámite de expedición de la licencia de urbanización aprobada mediante resolución No 11001-3- 21-0301 del 30 de junio del 2021, modificada mediante resolución RES 11001-1-23-1571 del 2 de

mayo de 2023 y aprobada nuevamente en modalidad de desarrollo por modificada por resolución No 11001-241-086 del 17 de Julio de 2024, ejecutoriada el 27 de agosto de 2024".

Se encontró que el consultor determina que las obras de mitigación del riesgo de remoción en masa deben ejecutarse por etapas y en forma concomitante con el desarrollo constructivo del proyecto inmobiliario, citándolo así en el informe:

#### "CAPÍTULO 9 OBRAS DE MITIGACIÓN DE RIESGOS

En los Planos 13 y 14 se presentan las obras detalladas y el manejo del terreno requerido que se pueden resumir en el siguiente listado:

- Reconformación del terreno en la zona baja, media y alta de la ladera, mediante la construcción de terrazas con alturas no mayores a 3.0 m e inclinaciones máximas de 45°.
- Construcción de muros de contención en voladizo en concreto reforzado los cuales permitirán la implantación de las vías del proyecto y darán el soporte lateral a los cortes generados por el nivel de rasante de las vías.
- Conformación de muros en tierra armada para la implantación de las vías a lo largo de todo el plan parcial Tres Quebradas.
- Obras hidráulicas de captación y conducción de aguas consistentes en cunetas revestidas en la parte trasera el muro en tierra armada y en las partes inferiores de las terrazas.
- Empradización en los taludes de corte permanentes en las terrazas y/o muro de tierra armada.
- Construcción de filtros por detrás de los muros de contención y drenes horizontales en zonas específicas.
- Hacen parte de las medidas de mitigación los procesos constructivos de los muros de contención, los cuales deberán construirse en todos los casos con taludes con inclinaciones no mayores a 60° con la horizontal de acuerdo con las recomendaciones contenidas en el estudio de suelos del proyecto.
- Igualmente hacen parte de las medidas de mitigación el plan de mantenimiento y monitoreo de las obras construidas".

**Con lo anterior, esta Subdirección encuentra viabilidad para la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda para el proyecto LAS VIOLETAS MZ 19 ETAPA 2 DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 1 del Plan Parcial Tres Quebradas, adjuntando copia de este oficio.**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL  
**HÁBITAT**

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.

**2-2024-45478**

Fecha: 02/10/2024 06:25:43 PM Folios: 1  
Anexos: 0  
Asunto: VERIFICACIÓN EXISTENCIA OBRAS  
DE MITIGACIÓN, PROYECTO LAS VIOLETAS  
MZ  
Destino: CONSTRUCTORA BOLIVAR  
Tipo: OFICIO SALIDA  
Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIENTO

Cabe resaltar que de acuerdo con lo establecido en el Art. 141 del Decreto 190 de 2004 esta entidad se limita a la verificación de la existencia de las obras de mitigación propuestas en el Estudio Fase II y conforme a las condiciones citadas en dicho estudio, las cuales son total responsabilidad del consultor, por consiguiente esta Subdirección no aprueba ni valida los estudios ni la medidas de mitigación, y la verificación realizada no exime ni al urbanizador o constructor, ni a sus consultores de ninguna de las responsabilidades que les corresponde respecto de la seguridad y garantía de la estabilidad de las obras y sectores a intervenir, así como del cumplimiento a la normatividad vigente, por lo que en cualquier caso y para cualquier intervención, se debe garantizar la seguridad y funcionalidad de las edificaciones y la estabilidad general del lote y su entorno en todo momento, lo cual es competencia del responsable del proyecto. Consecuentemente, las obras deberán hacerse no solo en estricto cumplimiento de lo planteado en los estudios, sino con los controles, seguimientos y registros que permitan a las autoridades competentes la verificación de su cumplimiento en cualquier momento. Además, si en el desarrollo de las obras de mitigación se presentan problemas que pongan en entredicho las conclusiones de los estudios, se deberá adoptar rápida y oportunamente todas las medidas complementarias adicionales que sean necesarias para garantizar la estabilidad del sector, el proyecto y su entorno.

La información aquí consignada no excluye al curador urbano de la función pública de verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, ni al profesional responsable de la realización del estudio geotécnico del cumplimiento de los parámetros establecidos en la NSR-10 conforme al régimen de responsabilidad previsto en el Decreto Nacional 1469 de 2010, la Ley 400 de 1997, La Ley 1523 de 2012 y el decreto Distrital 172 de 2014 y demás normas concordantes.

Este oficio solo aplica para la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda para el proyecto LAS VIOLETAS MZ 19 ETAPA 2 DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS.

Cordialmente,

**JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ**  
**SUBDIRECCION DE PREVENCION Y SEGUIMIENTO**

Copia:

Anexos Electrónicos: 0

Elaboró: JOSE ALEJANDRO GAITAN HERREÑO

Revisó: CARMEN CASTAÑEDA-SUBDIRECCION DE PREVENCION Y SEGUIMIENTO -

Aprobó: JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ





SECRETARÍA DEL  
**HÁBITAT**

184  
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
**2-2024-45478**

Fecha: 02/10/2024 06:25:43 PM Folios: 1  
Anexos: 0  
Asunto: VERIFICACIÓN EXISTENCIA OBRAS  
DE MITIGACIÓN, PROYECTO LAS VIOLETAS  
MZ  
Destino: CONSTRUCTORA BOLIVAR  
Tipo: OFICIO SALIDA  
Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIENTO

