



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	domingo, 1 de septiembre de 2024
SOLICITANTE:	CONSTRUCTORA BOLIVAR

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	LA REQUILINA				
DIRECCIÓN:	LOTE 2 UG1				
APARTAMENTOS:	988	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):				26.726 m ²	
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):				41.901 \$/m ²	
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):				46.483 m ²	
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):				2.210.838 \$/m ²	

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 1.119.837	24.091 \$/m ²	1,1%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 70.132.000	1.508.767 \$/m ²	68,2%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 22.264.842	478.989 \$/m ²	21,7%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 6.065.753	130.494 \$/m ²	5,9%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 3.183.929	68.497 \$/m ²	3,1%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 102.766.361	2.210.838 \$/m ²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 106.130.965	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 3.364.604
			3,2%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 1.119.837	1,1%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 28.144.599	27,4%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 69.346.302	67,5%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 4.155.623	4,0%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 102.766.361	100%

FILA VALIDACIÓN

 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	 FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:
---	-----------------------------



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

FECHA
15/04/2024
CÓDIGO
PM05-FO124
VERSIÓN 6

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: LA REQUILINA
ESTRATO: 2 No. de unidades de vivienda: 988
DIRECCIÓN: Lte 2 UG 1
CONSTRUCTORA: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.
FECHA (dd-mm-aa): 1/09/2024

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Placa aligerada en concreto reforzado

2.2. PILOTES

SI NO

Tipo de pilotaje utilizado:

N/A

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Muros portantes de concreto reforzado

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI NO

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo prensado para fachadas ladrillera santafé o similar. Según indiquen planos y/o detalles en fachadas.

2.4.2. BLOQUE

SI NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque de arcilla No. 4 en algunos muros interiores.

2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI NO

Tipo de división y localización:

Muros en drywall en ductos interiores.

2.5. PAÑETES

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:

Muros en concreto con graniplast en las fachadas y muros en concreto y bloque sin acabados en los apartamentos.

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI Cual?

VENTANAS

Descripción del arreglo de ventanería a utilizar (especificar vidrio y marco)

Espesor del vidrio:

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Ladrillo estructural de Perforación Vertical Doble Pared medio fachada Rojo 33*11.5*11 o similar

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Piso en tablon en puntos fijos

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde SI NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

En concreto y acabado en gravilla lavada

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Tubo metálico redondo sobre zócalo

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanque en 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"

Desague por fachada

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR

 SI NO solo en comunal

3.2. VIDEO CAMARAS

 SI NO N/A

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

 SI NO N/A

3.4. PARQUE INFANTIL

 SI NO Exterior

3.5. SALÓN COMUNAL

 SI NO Con acabados

3.6. GIMNASIO

 SI NO

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 Según licencia

3.11. PARQUEO VISITANTES

 SI NO Según licencia

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

 SI NO según planos, acorde a norma vigente.

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

 SI NO según planos, acorde a norma vigente.**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:

4.5.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI

NO

Características y materiales a utilizar:

4.5.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Puerta en lámina metálica o similar con montante en vidrio o similar

4.6. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.6.1. ZONAS SOCIALES

Placa en concreto, se entrega sin cargue de piso y sin afinado

4.6.2. HALL'S

Placa en concreto, se entrega sin cargue de piso y sin afinado

4.6.3. HABITACIONES

Placa en concreto, se entrega sin cargue de piso y sin afinado

4.6.4. COCINAS

Placa en concreto, se entrega sin cargue de piso y sin afinado

4.6.5. PATIOS

N/A

4.7. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES

En concreto y/o bloque a la vista.

4.7.2. HABITACIONES

En concreto y/o bloque a la vista.

4.7.3. COCINAS

En concreto y/o bloque a la vista.

4.7.4. PATIOS

N/A

4.7.5. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:

Mampostería

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 N/A

4.8.4. MESÓN

SI

NO Mesón en acero con poceta

4.8.5. CALENTADOR

SI

NO N/A

4.8.6. LAVADERO

SI

NO Prefabricado apoyado sobre angulos metalicos o similar

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. ENCHAPE PISO

SI

NO

Acabado en ceramica

4.9.3. ENCHAPE PARED

SI

NO

Acabado en ceramica

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: 4,8 L/minutos

4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS

SI

NO

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

AHORRADOR

SI

NO

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

4.9.8. GRIFERIA LAVAPLATOS

SI

NO

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

AHORRADOR

SI

NO

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

4.9.8. DUCHA AHORRADORA

SI

NO

4.10. ILUMINACIÓN

4.10.1. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características:												
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	<u>Led 15W</u>												
4.10.3. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS COMUNES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	<u>Poste metalico luminaria Led</u>												
4.10.4. ILUMINACIÓN TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	<u>Poste metalico luminaria Led</u>												
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	<u>Led 15W</u>												
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	<table border="0"> <tr> <td>Temporizador</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> SI</td> <td><input type="checkbox"/> NO</td> <td>Sensor</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> SI</td> <td><input type="checkbox"/> NO</td> </tr> <tr> <td>Temporizador</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> SI</td> <td><input type="checkbox"/> NO</td> <td>Sensor</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> SI</td> <td><input type="checkbox"/> NO</td> </tr> </table>	Temporizador	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Sensor	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Temporizador	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Sensor	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Temporizador	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Sensor	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO										
Temporizador	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Sensor	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO										
4.10.7. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	<table border="0"> <tr> <td>Temporizador</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> SI</td> <td><input type="checkbox"/> NO</td> <td>Sensor</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> SI</td> <td><input type="checkbox"/> NO</td> </tr> </table>	Temporizador	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Sensor	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO						
Temporizador	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Sensor	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO										

4.11. ILUMINACIÓN NATURAL (Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados) SI NO

4.11.1. HABITACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características:
4.11.2. ESTUDIO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
4.11.3. ZONA SOCIAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____

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.



Firma representante legal o persona natural

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

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 2, de la Localidad de Usme

**LA CURADORA URBANA No.1 DE BOGOTA 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, sus Decretos modificatorios, y el Decreto 057 de 2023, y

CONSIDERANDO

Que mediante radicación No.11001-1-24-0164 del 21 de febrero de 2024 y debida forma de la misma fecha, las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 representada legalmente por el señor CAMILO ANDRES ALZATE CANO identificado con cédula de ciudadanía No.9733761, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S. con NIT.890211777-9 y MARVAL S.A.S. con NIT.890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 en calidad de Fideicomitentes del P.A FC-SUBORDINADO 464, solicitaron sobre el LOTE 2 de la Unidad de Gestión 1, identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40756151, 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 - Zona Residencial, Múltiple Industria y de Servicios.

Que para el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40756151, 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.

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. 11001-3-22-2701 de fecha 7 de diciembre de 2022, en mi calidad de Curadora Urbana No. 3 expedí la Modificación del Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y concedí Modificación de Licencia de Urbanización Vigente, para los predios localizados en la UG 1 – LOTE 1, LOTE 2 LOTE 3 y AV. USMINIA, de la Localidad de Usme.

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

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 2, de la Localidad de Usme

Que mediante Resolución No. 11001-1-23-2079 de fecha 18 de julio de 2023, este Despacho corrigió la Resolución No. 11001-3-22-2701 de fecha 7 de diciembre de 2022.

Que mediante Resolución No. 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023, en mi calidad de Curadora Urbana No. 1 expedí la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", 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, UG 1 –LOTE 2, UG 1 –LOTE 3, UG 1 –PARQUE, de la Localidad de Usme

Que mediante Resolución No. RES 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023, en mi calidad de Curadora Urbana No.1 expedí la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecieron sus normas urbanísticas, y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 2, de la Localidad de Usme

Que la presente solicitud de Licencia de Urbanización de 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, los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT) ,327 de 2004, 438 de 2009, 252 de 2007 y 675 de 2018.

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. 3431003-2021-114 del 10 de agosto de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B., 264556331 del 02 de junio de 2022 expedido por la empresa ENEL Colombia S.A. ESP, y CD-008247-2024 del 6 de marzo de 2024 expedido por la empresa VANTI S.A. ESP.

Que mediante oficios Nos.2017EE19745 del 08 de mayo de 2017 La Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital, actualizó el plano topográfico para el predio UG1 LOTE 2, identificados con Códigos del Sector 102502005025.

Que verificados los planos del Proyecto Urbanístico, presentado ante la Curadora Urbana No.1 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. PROPUESTA 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.

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, 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.

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

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 2, de la Localidad de Usme

Que asimismo, 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 la Curadora Urbana No.1, 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 VIS 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 8VIS) y prioritario tal (VIP) 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 adoptó el Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" se configuran hechos generadores de plusvalía.

Que teniendo en cuenta que a la fecha de expedición de la presente Licencia NO se encuentra inscrita dicha obligación, en el Certificado de Libertad y Tradición del predio, en el que se constató que en ninguna de las anotaciones figura la inscripción que se refiere a la obligación del propietario o poseedor de realizar el pago por participación en la Plusvalía y en atención a lo dispuesto en el Artículo 181 del Decreto 0019 de 2012, se encuentra viable la expedición de la presente Licencia.

Que 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 los solicitantes 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 Decreto 190 de 2004, la resolución 227 de julio 13 de 2006 y la resolución 110 de diciembre 1 de 2014.

Que en 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 las 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 del 2018, para lo cual no existen restricciones ni condicionamientos aplicables al presente trámite.

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

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 2, de la Localidad de Usme

Que las zonas de riesgo por inundación y remoción en masa corresponden a las definidas en el concepto técnico No. CT-4433 de 16 de junio de 2006, actualizado mediante oficio No. CR-4370 radicado No. 2008EE12485 de 5 de diciembre de 2008, por la Dirección de Prevención y Atención a Emergencia.

Que para el predio se adelantó el Estudio de remoción en masa Fase II, por lo que el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias FOPAE (hoy IDIGER) mediante concepto técnico CT-8406 de octubre de 2013 y mediante oficio RO-65087 con referencia 2013EE11098 del 18 de noviembre de 2013, indicó que los estudios realizados CUMPLEN con los términos de referencia de la Resolución 227 de 2006, para los "Estudios detallados de amenaza y riesgo de la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", elaborado por la firma Jam Ingeniería y Medioambiente EU.

Que el estudio de remoción en masa Fase II fue actualizado en 2018 y presentado al hoy Instituto para la Gestión de Riesgo, IDIGER, a través del radicado No. 2018ER11055, la Empresa de Renovación Urbana (ERU) presenta a la entidad un nuevo estudio, en el cual incorpora la implantación urbanística más probable de la totalidad de la Unidad de Gestión 1, producto de los cambios en el urbanismo originados en parte por hallazgos arqueológicos, en la que se plantea el desarrollo de toda el área (71 Ha), como un Proyecto Integral Urbano. Con el radicado 2018ER17825, solicita que se emita un nuevo concepto técnico. El IDIGER conceptúo 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 oficios CT-8406 de octubre de 2018 y RO-105166 del 13 de noviembre de 2018 para el estudio denominado "Elaboración de los estudios y diseños urbanísticos, paisajísticos, sociales y técnicos así como la revisión, ajustes, actualización y complementación de los estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgos por fenómenos de remoción en masa - Fase II para la construcción de las obras de urbanismo correspondientes a la unidad de gestión uno que hace parte del polígono uno en la operación estratégica Nuevo Usme", de Junio de 2018 elaborado por la firma Consorcio Urbanismo 2017.

Que las nuevas actualizaciones según los oficios RO-103378 del 04 de septiembre del 2018 y RO-115386 del 13 de mayo del 2020 del IDIGER, se establece que la información de los estudios y la ejecución de las obras son total responsabilidad del consultor y el urbanizador y no debe hacerse una nueva solicitud.

Que en los oficios se indica: "Por otra parte, se resalta que el presente pronunciamiento del IDIGER no exime al consultor, ni al interventor, ni al constructor de ninguna de las responsabilidades que les corresponden respecto de la seguridad y garantías de estabilidad de las obras y sectores que se proponen intervenir, así como del cumplimiento del resto de la normatividad vigente (...) por lo que en cualquier caso y para cualquier intervención, se debe garantizar que los estudios técnicos y los procesos constructivos garantizan 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."

Que posteriormente, se realizó la "ACTUALIZACIÓN ESTUDIO DE REMOCIÓN EN MASA, VIAS INTERNAS UNIDAD DE GESTIÓN 1 - PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS LOCALIDAD DE USME VERSIÓN 6. AUS-17691-20-1, CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. Y MARVAL S.A.S." con fecha de octubre 6 de 2022 elaborado por el consultor Alfonso Uribe S. y Cía. S.A y fue presentado ante la Curadora Urbana No.1. Para dicho estudio se confirma lo indicado en los conceptos RO-103378 del 04 de septiembre del 2018 y RO-115386 del 13 de mayo del 2020, por IDIGER y el Decreto 1077 de 2015, en el sentido que no es necesario adelantar nuevamente una revisión por dicha entidad, ni por la curaduría urbana y que la información de los estudios y la ejecución de las obras son total

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

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 2, de la Localidad de Usme

responsabilidad del consultor y el urbanizador.

Que para la presente solicitud aportaron copia de la VERSIÓN 7 del estudio denominado "Actualización Estudio de Remoción en masa, Vías internas, Unidad de Gestión 1- Plan Parcial Tres Quebradas Localidad de Usme, Constructora Bolívar S.A Y Marval S.A.S. con fecha de mayo 31 de 2024, El cual incluye 5.586 páginas y 86 planos en formato físico (para este expediente se adjuntó esta información impresa y firmada). Aportan memorial de responsabilidad del Ingeniero Alfonso Uribe en los términos del Artículo 3 de la Resolución 227 de 2006 modificada por la Resolución 110 de 2014. La información contenida en dichos estudios y su análisis son responsabilidad del consultor y urbanizador. La curaduría solo verifica que se aporten pero no es su responsabilidad del contenido al igual que del IDIGER según oficios y concepto técnicos de dicha entidad.

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 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 ambientales de la Formulación del Plan Parcial de Desarrollo "TRES QUEBRADAS" entre el Secretaria Distrital de Ambiente y el Secretaria 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 "Tres Quebradas" Polígono 1 de Usme (...)"

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 dando cumplimiento a lo establecido en los Artículos 2.2.6.1.2.2.1¹ y 2.2.6.1.2.2.2², del Decreto Nacional 1077 de 2015 para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la Licencia Urbanística, este Despacho envió comunicación a vecinos el 2 de Abril de 2024, sin que a la fecha de expedición del presente Acto Administrativo se presentara pronunciamiento alguno.

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

¹ Modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021

² Modificado por el artículo 17 del Decreto 1783 de 2021

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

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 2, de la Localidad de Usme

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 esto, aportaron el 26 de Febrero de 2024 fotografías de la valla con la información indicadas.

Que en respuesta a la solicitud presentada por esta curaduría para la asignación de la numeración que distinguirá los tres (3) 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 Secretaria Distrital de Planeación les asigno a dichos planos los números: CU1US31/4-47, CU1US31/4-48 y CU1US31/4-49.

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, 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.1 de Bogotá D.C., ANA MARIA CADENA TOBÓN,

RESUELVE:

ARTICULO 1. Conceder Licencia de Urbanización para la Etapa 2 – UG 1 LOTE 2, de la Urbanización denominada "TRES QUEBRADAS", establecer sus normas urbanísticas, y fijar las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la UG 1 – LOTE 2, localizado en la Unidad de Gestión 1, identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40756151 del proyecto que se encuentra contenido en los planos radicados por el interesado mediante referencia 11001-1-24-0164 del 21 de febrero de 2024 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 que el ámbito geográfico está conformado por el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria:

DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	AREA M2	PROPIETARIO
UG 1 LOTE 2	50S-40756151	AAA0269RLFZ	190367,87	Patrimonio Autónomo FC-Subordinado 464, cuya vocera es Fiduciaria Colpatria

ARTICULO 3. ADOPCION DE LOS PLANOS URBANISTICOS GENERALES – UNIDAD DE GESTION 1 – ETAPA 2

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

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

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 2, de la Localidad de Usme

números: CU1US31/4-47, CU1US31/4-48 y CU1US31/4-49, 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 desarrollará 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 CAMILO ANDRES ALZATE CANO identificado con cédula de ciudadanía No.9733761, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S. con NIT.890211777-9 y MARVAL S.A.S. con NIT.890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 EN CALIDAD DE Fideicomitentes del P.A FC-SUBORDINADO 464, solicitaron sobre el LOTE 2, localizado en la Unidad de Gestión 1, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40756151 y CHIP AAA0269RLFZ, la aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", delimitada en los planos del Proyecto Urbanístico identificados con los Nos.: CU1US31/4-47, CU1US31/4-48 y CU1US31/4-49, 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 treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de su ejecutoria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021 el cual modificó el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

La solicitud de prórroga deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el Urbanizador y Constructor Responsable, certifiquen la iniciación de la obra bajo la gravedad de juramento.

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 CAMILO ANDRES ALZATE CANO identificado con cédula de ciudadanía No.9733761, y las Sociedades CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S con NIT. 890211777-9, MARVAL S.A.S con NIT. 890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 91280360.

Designar como Constructores Responsables de la ejecución de las obras de Urbanismo, a GUSTAVO ALBERTO PALACIO ROBECHI identificado con cédula de ciudadanía No.10881553 y Matrícula Profesional No. A25091999-10881553 por parte de CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A, 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.S y CONSTRUCCIONES MARVAL

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

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 2, de la Localidad de Usme

S.A.S, sociedades que figuran en la Unión Temporal (UT BMC USME) como fideicomitentes desarrolladores.

ARTICULO 8. La ejecución de las obras de Urbanismo y Saneamiento correspondientes para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo urbanístico denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS", deberá 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: UG1 LOTE 2

9.1.3. CHIP: AAA0269RLFZ.

9.2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO.

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

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

EAAB: Oficio No. 3431003-2021-114 del 2 de agosto de 2021.

CODENSA S.A. E.S.P.: Oficio No. 264556331 del 2 de junio de 2022.

VANTI - GAS NATURAL S.A. E.S.P.: Oficio No. CD-008247-2024 del 6 de marzo de 2024.

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

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 2, de la Localidad de Usme

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), MANZANAS 16, 18 Y 19.

	ITEM	ETAPA 2
1.	ÁREA BRUTA	62.132,75 M ²
2.	ÁREA NO URBANIZABLE	0,00 M ²
2.1	ZONAS DE RONDA	0,00 M ²
3.	CARGAS GENERALES	0,00 M ²
3.1	SISTEMA HÍDRICO	0,00 M ²
3.1.1	Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)	0,00 M ²
3.2	DRENAJES INTERMITENTES	0,00 M ²
3.3	MALLA VIAL ARTERIAL	0,00 M ²
3.3.1	Avenida Caracas	0,00 M ²
3.3.2	Avenida Usminia 1	0,00 M ²
3.3.3	Avenida Usminia 2	0,00 M ²
3.4	OTRAS CARGAS GENERALES	0,00 M ²
3.4.1	Afectación red Acueducto existente	0,00 M ²
3.4.2	Alameda Nuevo Usme	0,00 M ²
4.	ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	62.132,75 M ²
5.	CONTROLES AMBIENTALES	0,00 M ²
6.	ÁREA NETA URBANIZABLE BASE CÁLCULO DE CESIONES (ANU-CONTROL AMBIENTAL)	62.132,75 M ²
7.	CESIONES PÚBLICAS (INCLUYE CONTROL AMBIENTAL)	6.871,69 M ²
7.1	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	3.363,67 M ²
7.1.1	Vías tipo V-4	0,00 M ²
7.1.2	Vías tipo V-7	3.363,67 M ²
7.1.3	Vías tipo V-9	0,00 M ²
7.2	CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUE	3.508,02 M ²
7.2.1	Parques	3.508,02 M ²
7.2.2	ZMPA válida como parque	0,00 M ²
7.3	CESIONES PÚBLICAS PARA EQUIPAMIENTO	0,00 M ²
7.4	CESIONES ADICIONALES	0,00 M ²
8.	ÁREA ÚTIL	55.261,06 M ²
8.1.	Manzana 16 Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios VIS/VIP	26.726,67 M ²

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

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 2, de la Localidad de Usme

8.2.	Manzana 18 Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios VIS/VIP	14.556,34 M ²
8.3.	Manzana 19 Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios VIS/VIP	13.978,05 M ²

El detalle de estas áreas está contenido en los Planos Nos: CU1US31/4-47, CU1US31/4-48 y CU1US31/4-49, que se adoptan mediante la presente Resolución.

ARTICULO 11. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.

Se establecen para LA ETAPA 2 - UNIDAD DE GESTIÓN 1, 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 Indices 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:

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

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

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 2, de la Localidad de Usme

- 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)
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.

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

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 2, de la Localidad de Usme

- 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:

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.
- 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

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

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 2, de la Localidad de Usme

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 m2, 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:

1. Área a destinar.

TIPO DE PROYECTO	PROPORCIÓN
Vivienda VIS y VIP	Para las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 6 m2 por cada unidad de vivienda.
	Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 8.5 m2 por cada unidad de vivienda.
Comercio, Servicios, Industria y Dotacionales.	10 m2 por cada 120 m2 de construcción del área neta urbanizable de estos usos.

2. Destinación

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

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 2, de la Localidad de Usme

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*

* 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 señalado 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

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

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 2, de la Localidad de Usme

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.

ARTICULO 12. USO RESIDENCIAL ETAPA 2 - 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, <u>16, 17, 18 y 19</u>

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

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 2, 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 por 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 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,

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

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 2, de la Localidad de Usme

deslindada, amojonada y acotada, según Planos Nos: CU1US31/4-47, CU1US31/4-48 y CU1US31/4-49, 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 el Decreto 531 de 2010 y la Resolución 6563 de 2001, o las normas que lo modifiquen.

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

Tipo 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.

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

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 2, de la Localidad de Usme

						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

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

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

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 2, de la Localidad de Usme

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 el Decreto Nacional 1538 de 2005 "Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997" 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 Distrital 602 de 2007 - Cartilla de Andenes en el Decreto Distrital 308 de 2018 - Cartilla de Mobiliario Urbano y Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios y las norma técnicas ICONTEC allí relacionadas y deberá garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida.

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 602 de 2007 - Cartilla de Andenes, y en el Decreto Distrital 308 de 2018 - 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 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 construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

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 2, de la Localidad de Usme

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 de la Etapa 2 – UNIDAD DE GESTIÓN 1 del proyecto denominado "TRES QUEBRADAS" deben dar cumplimiento a las siguientes normas:

- **Sismo resistencia.** Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, NSR10 conformado por la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y la Ley 1796 de 2016 y por los Decretos Nacional 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012, la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcción Sismo Resistente y el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.
- **Microzonificación sísmica.** Decreto Distrital 523 de 2010.
- **Buzones e hidrantes.** Decreto Distrital 573 /10 y Decreto Distrital 428 /11, Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS adoptado por la Resolución No. 0330 de 08 de junio de 2017 y sus modificaciones."
- **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 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005 y Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 1140 de 2003 y compilados por el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.
- **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 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, NSR10 conformado por la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y la Ley 1796 de 2016 y el Decreto-Ley 019 de 2012 y reglamentada por reglamentadas por los Decretos Nacionales 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011, 340 de 2012, 945 de 2017 y 2113 de 2019

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

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 2, de la Localidad de Usme

y la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes.

- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción.** Resolución 1257 de 2021 por medio de la cual se modifica la Resolución 0472 de 2017 de sobre la gestión integral de residuos de construcción y demolición – RCD del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Decreto Nacional 838 de 2005 y 2981 de 2013 compilados compilado en el Decreto Único del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015; Artículo 85 del Acuerdo 079 de 2003 y Acuerdo 735 de 2019 - Código de Policía de Bogotá D.C., Resolución 1115 de 2015 de la Secretaría Distrital de Ambiente y demás normas concordantes y la Ley 1801 de 2016 y sus modificaciones (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana).
- **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 90708 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía modificada por las Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40259 de 2017, 41291 de 2018 y 40293 de 2021 expedidas por el Ministerio citado.
- **Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público RETILAP.** Resoluciones 181331 de 2009, 180265 de 2019, 180540 de 2010, 181568 de 2010, 182544 de 2010, 180173 de 2011, 91872 de 2012 90980 de 2012, 40122 de 2016 y 40031 de 2021 del Ministerio de Minas y Energía.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones,** el Espacio Público de Bogotá D.C. Resoluciones 113583 de 2014 y 17021 de 2015 del Instituto de Desarrollo Urbano, IDU y Resolución 060 de 2015 del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.
- **Escrituración y entrega de áreas de cesión al Distrito:** Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 072 de 2023.
- **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 radiación de documentos y condiciones, para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias y Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones.

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

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

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 2, de la Localidad de Usme

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: Resolución IDU 4880 de 2011, en el Decreto 561 de 2007 actualizado por el Decreto 308 de 2018 y en el Decreto Distrital 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano 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 1588 de 2015, Artículo 175 y Numeral 10 del artículo 478 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 072 de 2023.

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 adoptó 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 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 en sus artículos 2.2.6.1.2.3.6 adicionado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021, 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 modificado por el artículo 33 del Decreto 1783 de 2021 y 2.2.6.1.4.7. Modificado por el Art. 34 del Decreto 1783 de 2021

17.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.

Son obligaciones del propietario y/o urbanizador responsable, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, general o por etapas, 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 Decreto Nacional 1077 de 2015 artículos 2.2.6.1.4.6³, 2.2.6.1.4.7⁴ el Artículo 2.2.6.1.2.3.6⁵ y el artículo 59 del Decreto 469 de 2021, entre otras, las siguientes:

³ Modificado por el art.33 del Decreto 1783 de 2021

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

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 2, de la Localidad de Usme

- 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 Decreto 072 de 2023.
- El propietario de los predios y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de las áreas de cesión para espacio público y equipamiento comunal público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 072 de 2023 o las normas que lo deroguen, modifiquen, subroguen, adicione y/o sustituyan.
- 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 - IDRD. El parque de la Urbanización, una vez construido y dotado por el Urbanizador, hará parte del Sistema de Parques Distritales.
- Adecuar y empujar las zonas de cesión pública para parques y equipamientos.
- 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 por la Subdirección Técnica de ese Instituto y las normas contenidas 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 072 de 2023 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.
- 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 límite el desarrollo objeto de la Licencia, de conformidad con lo estipulado en el artículo

⁴ Modificado por el art.34 del Decreto 1783 de 2021

⁵ Modificado por el art.23 del Decreto 1783 de 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 2, de la Localidad de Usme

- 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.
- La valla o aviso se instalará antes de iniciar cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalada durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
 - Cumplir con las condiciones establecidas en el oficio No. 3431003-2021-114 de fecha 2 de agosto de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.
 - 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.

La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera, conforme a lo previsto por el Decreto Nacional No.1220 de Abril 21 de 2005.

ARTICULO 18. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION.

- La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del Urbanizador sobre tales zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad distrital competente.
- La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público y se levantará un Acta de la Inspección suscrita por el Urbanizador y el funcionario que represente a la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el Urbanizador y/o el Titular de la Licencia, a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.
- El Acta de Inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Urbanizador, establecidas en la respectiva Licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el Acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al Urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, plazo que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la Licencia, caso en el cual, en la misma Acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el Artículo 14 de la presente Resolución y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para que inicie las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

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 2, de la Localidad de Usme

- 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.
- Durante la vigencia de la respectiva licencia, sus modificaciones, prórrogas, revalidación, saneamiento, o cualquier otra modalidad aprobada, o dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de la misma, frente al urbanizador que no ha radicado la solicitud de entrega ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la entidad lo requerirá para el cumplimiento de la obligación de entrega y escrituración de las áreas públicas objeto de cesión obligatoria, para lo cual el urbanizador contará con un término que no podrá exceder de 15 días hábiles siguientes al recibo del respectivo requerimiento; comunicado el requerimiento sin que el urbanizador y/o titular de la licencia comparezca ante la entidad a realizar la entrega de las zonas de cesión, se iniciarán las acciones administrativas o judiciales correspondientes.

Parágrafo 1.- En lo referente a las entregas parciales de zonas de cesión, el urbanizador podrá realizar la entrega individual de las vías o de parques o de zonas verdes o zonas comunales, siempre y cuando cada una de las mencionadas zonas a entregar se encuentren total y debidamente construidas, dotadas y conste con certificación y/o paz y salvo de las entidades distritales competentes.

Parágrafo 2.- En el caso de zonas de cesión con destinación para vías se recibirán de acuerdo con la discriminación y amojonamiento señalados en los planos urbanísticos vigentes; en ningún caso se recibirán porciones de vías.

Parágrafo 3.- En todo caso, las entregas parciales de zonas de cesión al DADEP no exime de responsabilidad al urbanizador respecto de la entrega y escrituración de las restantes zonas de cesión al Distrito Capital de Bogotá.

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.11001-1-24-0164
- 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 **CU1US31/4-47, CU1US31/4-48 y CU1US31/4-49** y el medio magnético correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-1-24-0164.
- Los planos Topográficos del predio identificados con Códigos del Sector 102502005025 Certificaciones catastrales expedidas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
- Oficio 2018EE16683 del 13 de Noviembre de 2018 RO-105166 expedido por el IDIGER.
- 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 Usminia.
- Oficios Nos.2017EE19745 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.

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 2, de la Localidad de Usme

- Acta de concertación Plan Parcial Tres Quebradas Polígono 1 Usme del 22 de Julio de 2009, expedida por la Corporación Autónoma Regional – CAR
- Oficio de referencia SM-41644-07 DEL 27 DE Diciembre de 2007 expedido por la Secretaría de Movilidad, referente al estudio de tránsito y movilidad del Plan Parcial Tres Quebradas.
- Los oficios Nos.3431003-2021-114 del 2 de agosto de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B., 264556331 del 02 de junio de 2022 expedido por la empresa ENEL Colombia S.A. ESP, y CD-008247-2024 del 6 de marzo de 2024 expedido por la empresa VANTI S.A. ESP.
- Oficio 2-2019-11128 del 05 de Marzo de 2019 expedido por la Secretaría 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.
- 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.
- 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

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

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 2, de la Localidad de Usme

- 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.

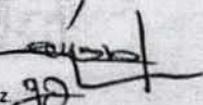
ARTICULO 22. Remitir copia de la Licencia que se concede una vez ejecutoriada a la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, a la Defensoría del Espacio Público y al Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDR en cumplimiento de lo previsto en el Artículo 44 del Decreto 327 de 2004.

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 Secretaría Distrital de Planeación – SDP.

ARTICULO 24. La presente Resolución debe notificarse en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), y proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (artículo 76 ibídem).

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.


Arq. ANA MARIA CADENA TOBÓN
Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C.

Proyectó: Arq. Adolfo Gómez Ríos
Arquitecto de Urbanismo 

Aprobó: Ing. José Joaquín Álvarez
Coordinador de Ingeniería 

Aprobó: Ing. Julián Sarmiento
Catastral y Geodesta 

Aprobó: Juliana Restrepo
Dpto. Jurídico 

Fecha ejecutoria: 27 AGO 2024



CIRABDORA URBANA

Expediente n.º 23-1-2741 del 14 de noviembre de 2023

Resolución n.º 11001-1-23-2926 del 29 de noviembre de 2023

Por la cual se prórroga el término de vigencia de la licencia de construcción del proyecto la Requillina otorgada mediante la Licencia de Construcción n.º 11001-3-22-0299 del 3 de febrero de 2022, para la 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 11001-3-22-0299 del 3 de febrero de 2022 con vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el 25 de marzo de 2022, para la UG 1 LOTE 2 de la urbanización Tres Quebradas de la localidad de Usme.

Que, con radicación n.º 23-1-2741 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 11001-3-22-0299 del 3 de febrero de 2022.

Que el constructor responsable de la ejecución de la Licencia de Construcción n.º 11001-3-22-0299 del 3 de febrero de 2022 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 párrafo 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 párrafo 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 la Requillina otorgada mediante la Licencia de Construcción n.º 11001-3-22-0299 del 3 de febrero de 2022, para la 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 11001-3-22-0299 del 3 de febrero de 2022 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 11001-3-22-0299 del 3 de febrero de 2022, para la 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 11001-3-22-0299 del 3 de febrero de 2022 se mantienen.

PARÁGRAFO TERCERO. Esta prórroga rige a partir del **25 de marzo de 2024**.

ARTÍCULO SEGUNDO. NOTIFÍQUESE 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.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN
Curadora Urbana 1 de Bogotá

Revisó: Daniel Murcia Pabón
Proyectó: Nicolás Otero Álvarez

Fecha de ejecutoria: 27 DIC 2023

Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN		No DE RADICACIÓN	PÁGINA
Curadora Urbana 3		11001-3-22-0754	1
Modificación de Licencia Vigente No.		FECHA DE RADICACIÓN	
11001-3-22-2819			
Modifica Licencia No. 11001-3-22-0299 Expedida: 03-Feb-22 Ejecutoriada 25-Mar-22 Vigencia 25-Mar-24		08-Jul-2022	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 28 DIC 2022	FECHA DE EJECUTORIA: 28 DIC 2022	CATEGORÍA: IV	

Dirección: UG 1 LOTE 2(ACTUAL)

La Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., ANA MARÍA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confiere la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, el Decreto 1077 de 2018, así como las demás normas reglamentarias y el Decreto Distrital 870 del 5 de diciembre de 2017, en consideración al alcance y características de la solicitud radicada, RESUELVE Otorgar MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE) APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA EL PROYECTO DENOMINADO LA REQUILINA, EL CUAL SE DESARROLLA EN OCHO (8) EDIFICACIONES DE SEIS (6) Y SIETE (7) PISOS (TORRES 1 A 3) Y UNA (1) EDIFICACIÓN DE CINCO (5) PISOS (EDIFICIO COMUNAL Y PARQUEADEROS); PARA NOVECIENTAS OCHENTA Y OCHO (988) UNIDADES DE VIVIENDA Y UN (1) CUENTA CON CIENTO SESENTA Y CINCO (165) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES, SESENTA Y SEIS (66) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES, DEL TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS SE HABILITAN OCHO (8) PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD Y SESENTA Y SEIS (66) Y OCH (82) CUPOS PARA BICICLETAS, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) UG 1 LOTE 2 con CHIP AAA029RLEZ y matrícula(s) inmobiliaria(s) 50540758151 en el lote UNICO, manzana 18 de la urbanización TRES QUEBRADAS ETAPA 2 UG 1.

(Unidad USME) Titular(es): FIDUCIARIA SCOTIA BANK COLPATRIA S A EN CALIDAD DE VICERA DEL P.A. SUBORDINADO 464 (CC/MIT 800144467-6) Rep. Legal ANAYA ARIAS CALICTO DANIEL (CC/MIT 79961037); Constructor Responsable: SANCHEZ CIFUENTES JORGE ARTURO cc. 18373572 Matr. 2820221262 CHI

1. MARCO NORMATIVO			
POT (DECR. 190/2004)	UPZ No 61 (CIUDAD USME)	SEC. NÓRM: NA-USOS: NA-EDIFIC: NA	
a. ÁREA ACTIVIDAD:	URBANA INTEGRAL	f. ZONA:	MÚLTIPLE
g. TRATAMIENTO:	DESARROLLO	h. MODALIDAD:	DESARROLLO
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: ALTA	b. Inundación: NO	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN: CERROS / DEPOSITO LADERA

1.2 ANTECEDENTES

No. Licencia Anterior: 11001-3-22-0299 | Fecha Expedición: 2022-02-03 | Referencia Radicación: 11001-3-21-1376

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO										
DESCRIPCIÓN USO		DESTINACIÓN	ESCALA	UNID. PRIV/RES	UNID. VIS-PUB	BICICL	Sec demarcat.	D	Sistema	Agrupación
VIVIENDA MULTIFAMILIAR		V.I.P	NO APLICA	988	165	66	672	Estrato: 2		
Usos especiales:		VIVIENDA MULTIFAMILIAR								

3. CUADRO DE ÁREAS											
3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO		LA REQUILINA									
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 ÁREAS CONSTR.		Otra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	
LOTE	26726.67	VIVIENDA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
SOTANO(S)	4584.99	VIVIENDA VIP	0.00	0.00	37.44	37.44	37.44	0.00	5404.68	0.00	
SEMISOTANO	435.53	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PRIMER PISO	11991.50	OFICINAS / SERVIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PISOS RESTANTES	44076.32	INST./DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
TOTAL CONSTRUIDO	61078.34	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		TOTAL INTERVENIDO	0.00	0.00	37.44	37.44	0.00	0.00	5404.68	0.00	
		GESTION ANTERIOR					61252.70			DISMINUCIÓN	211.85
LIBRE PRIMER PISO	14745.17	TOTAL CONSTRUIDO					61078.34	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:		G.A	

4. EDIFICABILIDAD									
4.1 VOLUMETRÍA			4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEM. ESPACIO PÚBLICO		
a. No. PISOS HABITABLES	7	6	a. TIPOLOGÍA		AISLADA		a. ANTEJARDIN		
b. ALTURA MAX EN METROS	17.80	15.20	b. AISLAMIENTO		Mts	NIVEL	5.00 MTS POR VIA TIPO V-7		
c. SOTANOS	1		a. LATERAL		N.A.	N.A.	b. CERRAMIENTO		
d. SEMISOTANO	SI		b. LATERAL 2		N.A.	N.A.	Altura: G.A - Longitud: G.A		
e. No EDIFICIOS	12		c. POSTERIOR		N.A.	N.A.	c. VOLADIZO		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		d. POSTERIOR 2		N.A.	N.A.	0.00 MTS POR VIA TIPO V-7		
g. PISO NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	NO		e. ENTRE EDIFICACIONES		9.00	TERRENO	d. RETROCESOS		
h. ÁREA BAJO CUBIERTA INCL.	NO		f. EMPATES PATIO		N.A.	N.A.	DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS		
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.25		g. OTROS		N.A.	N.A.	N.A.		
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	1.22		4.5 ESTRUCTURAS						
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			a. TIPO DE CIMENTACIÓN		LOS A MACIZO/VIGAS DESCOLGADAS			DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS	
DESTINACIÓN	Mts	%	b. TIPO DE ESTRUCTURA		MUIROS CONCRETO REFORZADO			N.A.	
ZONAS VERDES Y RECR. SERVICIOS COMUNALES	9101.00	137.57	c. METODO DE DISEÑO		ZTORRES: PORTICOS C			N.A.: No aplica, G.A.: Gestion(es) anterior(es)	
	1081.02	16.34	d. GRADO DE DESEMPEÑO		RESISTENCIA ULTIMA				
			e. ELEM. NO ESTRUCTURALES		BAJO				
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	N.A.	N.A.	f. ANALISIS SISMICO		ANALISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)			EPP: Para todos los pisos a excepcion de primera planta	
			g. GRUPO USO		GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACION NORMAL				
			h. REVISOR EXTERNO INOEP		SI				

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

PLANOS ARQUITECTONICOS (23) / PLANOS ALINDERAMIENTO (37) / MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD (47) / PLANOS ESTRUCTURALES (20)

6. PRECISIONES

1. LINDEROS Y AREA DEL PREDIO SEGUN PLANOS URBANISTICOS Nos. CU30531/4-16, CU30531/4-17, CU30531/4-18, CU30531/4-19. 2. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERA CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 308 DE 2018 - CARTILLA DE ANDENES. DECRETO 603 DE 2007 - CARTILLA DE MOBILIARIO URBANO, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACION E INTERVENCION DEL ESPACIO PUBLICO. 3. EN CASO QUE DURANTE EL PROCESO DE EXCAVACION O LA EJECUCION DE LA MISMA OBRA, SE LLEGUEN A ENCONTRAR ELEMENTOS QUE HAGAN PARTE DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO DE LA NACION, DE INMEDIATO DEBE INFORMARSE AL INSTITUTO DISTRITAL DE PATRIMONIO CULTURAL, A LAS AUTORIDADES CIVILES Y POLICIVAS Y AL INSTITUTO COLOMBIANO DE ANTROPOLOGIA E HISTORIA, PARA IMPLEMENTAR UN PROGRAMA DE ARQUEOLOGIA PREVENTIVA QUE PERMITA EVALUAR LOS NIVELES DE AFECTACION ESPERADOS SOBRE EL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO POR LAS INTERVENCIONES MENCIONADAS, ASI COMO FORMULAR Y APLICAR LAS MEDIDAS DE MANEJO A QUE HAYA LUGAR. 4. DE CONFORMIDAD CON LA LEY 546 DE 1999 SE PREVEE EN EL PROYECTO EL DISEÑO DE DIEZ (10) UNIDADES DE VIVIENDA PARA POBLACION CON MOVILIDAD REDUCIDA. 5. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE AREAS PARA SOMETER EL PROYECTO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DE 2001. 6. EL PROYECTO REQUIERE CONTROL DE CALIDAD REALIZADO POR EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y SUPERVISOR TECNICO SEGUN TITULO I DE LA NSR-10 Y DECRETO 1077/2015. MICROZONIFICACION SISMICA DECHETO DISTRITAL 523/2010. ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO 4.9, TITULO J-K DE LA NSR-10. EL CONSTRUCTOR DEBERA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGUN DECRETO 1077/2015 Y TITULO H NSR10. EL ESTUDIO DE SUELOS SEGUN DECRETO 523 NUMERAL 5.7 DEBIDO A QUE EL ESPESOR DE DEPOSITO ENTRE LA PLACA DE CONTRAPISO Y EL MACIZO ROCOSO ES MAYOR A 12M, EI TERRENO SE RECLASIFICA COMO ZONA DE MICROZONIFICACION SISMICA PIEDEMONTE-C. EL PROYECTO CUENTA CON REVISOR INDEPENDIENTE EXTERNO FEDERICO AYCARDI VILLANEDA, 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 MAYORIA DE LOS TERMINOS DE REFERENCIA ESTABLECIDOS POR LA DPAE (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 CONSTRUCCION Y CON BASE EN LO ESTABLECIDO EN LA RESOLUCION 227 DE 2006 EN EL ARTICULO 4 "ACTUALIZACION DE LOS ESTUDIOS" DONDE SE SEÑALA QUE "... EN LOS EVENTOS EN QUE LAS CONDICIONES FISICAS DE LOS TERRENOS O DEL PROYECTO URBANISTICO O ARQUITECTONICO 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 TERMINOS DE LA LICENCIA N° 11001-3-22-0299

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.

APROBACION DE LA CURADURIA URBANA 3 - 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]





Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

Curadora urbana 3

No DE RADICACION

11001-3-22-07-4

2

Modificación de Licencia Vigente No.

11001-3-22-2819

FECHA DE RADICACION

08-Jul-2022

Modifica Licencia Vigente. 11001-3-22-0299
Expedida: 03-Feb-22 Ejecutoriada: 25-Mar-22 Vigencia: 25-Mar-24

FECHA DE EXPEDICION:

20 DIC 2022

FECHA DE EJECUTORIA:

28 DIC 2022

CATEGORIA: IV

Dirección: UG 1 LOTE 2(ACTUAL)

7. IMPUESTOS

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENT A	AREA DECL	VALOR
DELINEACION	22320005767	2022-12-19	2022-12-19	6442.12	\$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.

Quando 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.)

En 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 las 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 65 del Código de Policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público 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 5 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.

Quando 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 de 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 65 del Acuerdo 079 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C., Ley 1258 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"

Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN		No DE RADICACIÓN	PÁGINA
Curadora Urbana 3		11001-3-21-1375	1
Licencia de Construcción.		FECHA DE RADICACIÓN	
11001-3-22-0299		23-Sep-2021	
FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA:	CATEGORÍA: IV	
03 FEB 2022	25 MAR 2022		
Dirección: UG 1 LOTE 2(ACTUAL)			



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

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, CERRAMIENTO PARA EL PROYECTO DENOMINADO LA REQUILINA, EL CUAL SE DESARROLLA EN ONCE (11) EDIFICACIONES DE SEIS (6) Y SIETE (7) PISOS (TORRES 1 A 3), UNA (1) EDIFICACIÓN DE CINCO (5) PISOS (EDIFICIO COMUNAL Y PARQUEADEROS), Y UNA (1) EDIFICACIÓN DE UN (1) PISO (SUBESTACION Y PORTERIA); PARA NOVECIENTAS OCHENTA Y OCHO (988) UNIDADES DE VIVIENDA V.I.P., CUENTA CON CIENTO SESENTA Y CINCO (165) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES, SESENTA Y SEIS (66) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES, DEL TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS SE HABILITAN OCHO (8) PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD Y SEISCIENTOS SETENTA Y DOS (672) CUPOS PARA BICICLETAS, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) UG 1 LOTE 2 con Chip(s) AAA0266RRLFZ y matrícula(s) inmobiliaria(s) 50S40756151 en el lote UNICO, manzana 16 de la urbanización TRES QUEBRADAS ETAPA 2 UG 1 (Localidad USME). Titular(es): FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A EN CALIDAD DE VOCERA DEL P.A SUBORDINADO 464 (CC/NIT 800144467-6) Rep. Legal ANAYA ARIAS CALIXTO DANIEL (CC/NIT 79961037). Constructor Responsable: SANCHEZ CIFUENTES JORGE ARTURO cc. 18373572 Mat. 25202212162 CND

1. MARCO NORMATIVO			
POT DESARROLLO	UP2 No.61 (CIUDAD USME)	SEC. NORM: N.A.-USOS: N.A. EDIFIC: N.A.	
e. AREA ACTIVIDAD:	URBANA INTEGRAL	f. ZONA:	MULTIPLE
g. TRATAMIENTO:	DESARROLLO	h. MODALIDAD:	DESARROLLO
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: ALTA	b. Inundación: NO	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN: CERROS / DEPOSITO LADERA

2. CARACTERISTICAS BASICAS DEL PROYECTO											
2.1 USOS					2.2 ESTACIONAMIENTOS						
DESCRIPCIÓN USO		DESTINACIÓN	ESCALA	UNID	PRV/RES	VIS-PUB	BICICL	Sec.demanda:	D	Sistema:	Agrupación
VIVIENDA MULTIFAMILIAR		V.I.P.	NO APLICA	988	165	66	672	Estrato:	2		
Usos específicos: VIVIENDA MULTIFAMILIAR V.I.P.											

3. CUADRO DE AREAS									
3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		LA REQUILINA							
3.2 PROYECTO ARQUITECTONICO		3.3 AREAS CONSTR.							
		Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	
LOTE	26726.67	VIVIENDA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SOTANO(S)	4800.63	VIVIENDA VIP	61252.78	0.00	0.00	61252.78	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO	438.19	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	12030.63	OFICINAS / SERVIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	44182.85	INSTIT /DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	61252.7	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		TOTAL INTERVENIDO	61252.70	0.00	0.00	61252.70	0.00	0.00	0.00
		GESTION ANTERIOR				N.A.			N.A.
LIBRE PRIMER PISO	14695.84	TOTAL CONSTRUIDO				61252.70	M. LINEALES DE CERRAMIENTO		718.6

4. EDIFICABILIDAD									
4.1 VOLUMETRIA			4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEM. ESPACIO PUBLICO		
a. No PISOS HABITABLES	7	6	a. TIPOLOGIA		b. AISLAMIENTO		a. ANTEJARDIN		
b. ALTURA MAX EN METROS	17.6	15.2			MTS		AISLADA		5.00 MTS POR VIA TIPO V-7
c. SOTANOS	1		a. LATERAL		N.A.		N.A.		NO
d. SEMISOTANO	SI		b. LATERAL 2		N.A.		N.A.		b. CERRAMIENTO
e. No EDIFICIOS	13		c. POSTERIOR		N.A.		N.A.		Altura: 1.50 - Longitud: 718.6
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		d. POSTERIOR 2		N.A.		N.A.		c. VOLADIZO
g. PISO NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	NO		e. ENTRE EDIFICACIONES		9.00		TERRENO		0.00 MTS POR VIA TIPO V-7
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL	NO		f. EMPATES PATIO		N.A.		N.A.		NO
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.25		g. OTROS		N.A.		N.A.		
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	1.22		4.5 ESTRUCTURAS						
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			a. TIPO DE CIMENTACIÓN		LOSA MACIZA V-DESCOLGADAS 2TORRES-ZAPATAS		d. RETROCESOS		
DESTINACIÓN	Mis	%	b. TIPO DE ESTRUCTURA		MURDS CONCRETO REFORZADO -TORRES; PÓRTICOS C		DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS		
ZONAS VERDES Y RECR	9101.00	137.57	c. METODO DE DISEÑO		RESISTENCIA ULTIMA		N.A.		
SERVICIOS COMUNALES	1130.35	17.09	d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES		BAJO		N.A. No aplica, G.A.-Gestion(es) anterior(es)		
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	N.A.	N.A.	e. ANALISIS SISMICO		ANALISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)		EPP: Para todos los pisos a excepcion de primera planta		
			f. GRUPO USO		GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACION NORMAL				
			g. REVISOR EXTERNO INDEP.		SI				

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

PLANOS ARQUITECTONICOS (67) / MEMORIA DE CALCULO (12) / PLANOS ESTRUCTURALES (381) / ESTUDIOS DE SUELOS (2) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (2) / MEMORIAS MEDIOS DE EVACUACION (1) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (11) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (5)

6. PRECISIONES

1. LINDEROS Y AREA DEL PREDIO SEGUN PLANOS URBANISTICOS Nos. CU3US31/4-16, CU3US31/4-17, CU3US31/4-18, CU3US31/4-19. 2. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERA CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN Estricto CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 308 DE 2018 - CARTILLA DE ANDENES, DECRETO 603 DE 2007 - CARTILLA DE MOBILIARIO URBANO, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACION E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PUBLICO. 3. 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 ANTRPOLOGIA E HISTORIA, PARA IMPLEMENTAR UN PROGRAMA DE ARQUEOLOGIA PREVENTIVA QUE PERMITA EVALUAR LOS NIVELES DE AFECTACIÓN ESPERADOS SOBRE EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO POR LAS INTERVENCIÓNES MENCIONADAS; ASI COMO FORMULAR Y APLICAR LAS MEDIDAS DE MANEJO A QUE HAYA LUGAR. 4. DE CONFORMIDAD CON LA LEY 546 DE 1999 SE PREVÉE EN EL PROYECTO EL DISEÑO DE DIEZ (10) UNIDADES DE VIVIENDA PARA POBLACION CON MOVILIDAD REDUCIDA.

VIGENCIA Y PRORROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA VENTICUATRO (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

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director grupo	FIRMA CURADORA
<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>
	ARQ. ADOLFO GOMEZ BOCAS C.P. 252027-29562 CND.	ARQ. ADOLFO GOMEZ BOCAS C.P. 252027-29562 CND.	ARQ. ADOLFO GOMEZ BOCAS C.P. 252027-29562 CND.	



**ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

Curador urbano 3

No DE RADICACION

PAGINA

11001-3-21-175**2**

Licencia de Construcción:

FECHA DE RADICACION

23-Sep-2021**11001-3-22-0299**

FECHA DE EXPEDICIÓN:

03 FEB 2022

FECHA DE EJECUTORIA:

25 MAR 2022

CATEGORÍA: IV

Dirección: UG 1 LOTE 2(ACTUAL)

7. IMPUESTOS

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	23534010058571	2022-01-24	61252.7	\$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 requieran 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 requieran 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 2750 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.

RESOLUCIÓN No. 592 del 19 de septiembre de 2019

"Por la cual se aclara la Resolución 556 de agosto 21 de 2019 "Por la cual se transfiere a título de aporte fiduciario la propiedad de cinco (5) predios, para el desarrollo de proyectos de vivienda VIS y VIP"."

LA GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.

En uso de sus facultades legales y estatutarias, y en especial las conferidas en el Acuerdo 643 de 2016 del Concejo de Bogotá D.C., los Acuerdos 01 y 04 de 2016 de la Junta Directiva de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., así como en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, y

CONSIDERANDO:

Que mediante Resolución N° 556 de agosto 21 de 2019, la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.**, determinó la transferencia del pleno derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce, sobre los predios identificados con las matrículas inmobiliarias 50S-40716312, 50S-40756150, 50S-40756151, 50S-40756152 y 50S-40756154, al **PATRIMONIO AUTÓNOMO FC- SUBORDINADO 464**, cuya vocera y representante es la **FIDUCIARIA COLPATRIA S.A.**

Que a pesar de lo consignado en la motivación de la misma, en la parte resolutive, se ordenó la transferencia de los inmuebles antes mencionados a título de aporte fiduciario, cuando lo que correspondía era en efecto, realizar dicha transferencia a título gratuito.

Que al analizar las consideraciones de la resolución referida, las cuales contienen sus fundamentos y motivaciones, es claro que lo que busca concluir la administración al proferirla, es el realizar la transferencia a título gratuito de unos bienes inmuebles fiscales de propiedad de la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.** a un Patrimonio Autónomo constituido para el desarrollo la Unidad de Gestión 1 del Plan Parcial "Tres Quebradas" -Unidad en la cual se desarrollará y construirá un proyecto de vivienda de interés social-, por cuanto, encontramos que al referirse a la normatividad que aplica a la transferencia de inmuebles fiscales a patrimonios autónomos en los cuales se desarrollen programas de Vivienda de Interés Social, se cita el Artículo 41 de la Ley 1537 de 2012 "Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones.". Es así como en la parte considerativa, se señala lo siguiente:

"Que la Ley 1537 de 2012 establece en su artículo 2º que "las entidades públicas del orden nacional y territorial deberán: a) Promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;" y en su artículo 41 dispone que "Las entidades públicas del orden nacional y territorial que hagan

RESOLUCIÓN No. 592 del 19 de septiembre de 2019

"Por la cual se aclara la Resolución 556 de agosto 21 de 2019 "Por la cual se transfiere a título de aporte fiduciario la propiedad de cinco (5) predios, para el desarrollo de proyectos de vivienda VIS y VIP"."

parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, los bancos inmobiliarios, así como los órganos autónomos e independientes, podrán transferir a título gratuito a Fonvivienda, a los patrimonios autónomos que este, Findeter, o las entidades que establezca el Gobierno Nacional, constituyan, o a las entidades públicas que desarrollen programas de Vivienda de Interés Social de carácter territorial, departamental, municipal o distrital, los bienes inmuebles fiscales de su propiedad, o la porción de ellos, que puedan ser destinados para la construcción o el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social, de acuerdo a lo establecido en los Planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo complementen o desarrollen".

Que el artículo 43 de la Ley 1537 de 2012, señala que "(...) cualquier acto de disposición del derecho real de dominio de bienes de propiedad de las Entidades Públicas, podrá realizarse a través de acto administrativo, sin perjuicio de las actas de entrega material y recibo de los inmuebles."

Que la Resolución N° 556 de agosto 21 de 2019 fue notificada personalmente al apoderado de la **FIDUCIARIA COLPATRIA S.A.**, entidad financiera que actúa única y exclusivamente como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FC- SUBORDINADO 464**, el día 26 de agosto de 2019, y renunció expresamente a los términos de ejecutoria, por lo cual las disposiciones contenidas en la mencionada resolución quedaron en firme a partir del día 27 de agosto de 2019.

Que el Artículo 90 de la Ley 1151 de 2007 "Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010." Establece que "Las entidades públicas del orden nacional y territorial de carácter no financiero que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, así como los órganos autónomos e independientes, podrán transferir a título gratuito a Fonvivienda o a las entidades públicas que desarrollan programas de vivienda de interés social de carácter territorial, departamental, municipal o Distrital, los bienes inmuebles fiscales de su propiedad, o la porción de ellos con vocación para construcción o el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, de conformidad con el reglamento que expida el Gobierno Nacional y sin perjuicio de lo establecido en los Planes de ordenamiento territorial, previa presentación de una propuesta que contenga el objeto y término de proyecto a desarrollar, así como su viabilidad técnica, jurídica y financiera.(...)" (Subraya y negrillas fuera de texto)

Que el Artículo 6 de la Ley 1537 de 2012 señala:

"Artículo 60. Financiación y desarrollo para los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario. Los recursos mencionados en el artículo anterior podrán ser transferidos

RESOLUCIÓN No. 592 del 19 de septiembre de 2019

"Por la cual se aclara la Resolución 556 de agosto 21 de 2019 "Por la cual se transfiere a título de aporte fiduciario la propiedad de cinco (5) predios, para el desarrollo de proyectos de vivienda VIS y VIP."

directamente a los patrimonios autónomos que constituyan Fonvivienda, Findeter, las entidades públicas de carácter territorial o la entidad que determine el Gobierno Nacional. Para la constitución de patrimonios autónomos el Director o Representante Legal de la entidad respectiva celebrará directamente contratos de fiducia mercantil en los que las entidades del sector central y descentralizado por servicios del nivel nacional y territorial, o cualquier persona natural o jurídica, podrán ser aportantes de bienes o recursos, a título gratuito. Tanto la selección del fiduciario, como la celebración de los contratos para la constitución de los patrimonios autónomos y la ejecución y liquidación de los proyectos por parte de los referidos patrimonios, se registrá exclusivamente por las normas del derecho privado. (...). (Subraya y negrillas fuera de texto)

Que adicionalmente, los Artículos 41 y 43 de la Ley 1537 de 2012 señala:

"**Artículo 41. Transferencia de inmuebles para Vis.** Las entidades públicas del orden nacional y territorial que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, los bancos inmobiliarios, así como los órganos autónomos e independientes, podrán transferir a título gratuito a Fonvivienda, a los patrimonios autónomos que este, Findeter, o las entidades que establezca el Gobierno Nacional, constituyan, o a las entidades públicas que desarrollen programas de Vivienda de Interés Social de carácter territorial, departamental, municipal o distrital, los bienes inmuebles fiscales de su propiedad, o la porción de ellos, que puedan ser destinados para la construcción o el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social, de acuerdo a lo establecido en los Planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo complementen o desarrollen.(...). (Subraya y negrillas fuera de texto)

"**Artículo 43. Actos de Transferencia.** (...) En todo caso, cualquier acto de disposición del derecho real de dominio de bienes de propiedad de las Entidades Públicas, podrá realizarse a través de acto administrativo, sin perjuicio de las actas de entrega material y recibo de los inmuebles." (Subraya y negrillas fuera de texto)

Que el Artículo 209 de la constitución política establece "La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones."

RESOLUCIÓN No. 592 del 19 de septiembre de 2019

"Por la cual se aclara la Resolución 556 de agosto 21 de 2019 "Por la cual se transfiere a título de aporte fiduciario la propiedad de cinco (5) predios, para el desarrollo de proyectos de vivienda VIS y VIP"."

Que el Artículo 3 de la Ley 1437 de 2011 establece que las actuaciones administrativas se desarrollarán, con arreglo, entre otros, al principio de eficacia, en virtud del cual, las autoridades buscarán que los procedimientos logren su finalidad y, para el efecto, removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán decisiones inhibitorias, dilaciones o retardos y sanearán, de acuerdo con este Código las irregularidades procedimentales que se presenten, en procura de la efectividad del derecho material objeto de la actuación administrativa, razón por la cual, una vez revisada la Resolución N° 556 del 21 de agosto de 2019, se considera procedente y pertinente corregir el error por omisión de digitación existente en los numerales primero y noveno de su parte resolutive.

Que el Artículo 45 de la mencionada Ley establece:

"Artículo 45. Corrección de errores formales. 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. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda."

Que la corrección material del acto administrativo o rectificación, se da cuando un acto administrativo válido en cuanto a las formas y al procedimiento, competencia, etc., contiene errores materiales de escritura o transcripción, expresión, numéricos, etc., debió expresar algo e inadvertidamente expresó otra cosa; o la voluntad real del agente fue una y la expresión externa de su voluntad consignó sin quererlo otra, por lo cual se puede rectificar y con ello sanear el acto irregular, toda vez que no constituye extinción, ni tampoco modificación sustancial del acto, pues la corrección supone que el contenido del acto es el mismo y que solo se subsana un error material cometido en su emisión.

Que a la luz de la doctrina especializada, cuando un acto administrativo de carácter particular y concreto se somete a una aclaración o a una corrección material, el acto que se produce se denominará aclaratorio o "por el cual se hace una corrección numérica o de hecho", respectivamente. Sus efectos serán retroactivos y éste último se integra al acto que contiene la decisión de fondo.

Que en ese entendido, el tratadista Luis Enrique Berrocal Guerrero, en su obra "Manual del Acto Administrativo", Editorial Librería del Profesional, Bogotá 2001, págs. 268 y s.s., expone que la corrección material del acto administrativo en los siguientes términos:

RESOLUCIÓN No. 592 del 19 de septiembre de 2019

"Por la cual se aclara la Resolución 556 de agosto 21 de 2019 "Por la cual se transfiere a título de aporte fiduciario la propiedad de cinco (5) predios, para el desarrollo de proyectos de vivienda VIS y VIP"."

"Corrección material del acto: Se presenta cuando el acto es modificado por errores materiales en su formación y transcripción, los cuales pueden ser de escritura, de expresión, numéricos, etc., y que no implican extinción ni modificación esencial del acto. Los errores que dan lugar a esta corrección son los que se presentan en la parte resolutive del acto (...) y se hará en otro acto administrativo, que se integra al que es objeto de la corrección. Sus efectos en el tiempo son retroactivos."

Teniendo en cuenta los fundamentos anteriores, la presente aclaración no incide en el fondo del asunto definido en la Resolución N° 556 de agosto 21 de 2019, por cuanto se mantiene el objeto de la misma, el cual no es otro que, la transferencia del pleno derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.**, sobre los predios identificados con las matrículas inmobiliarias 50S-40716312, 50S-40756150, 50S-40756151, 50S-40756152 y 50S-40756154, al **PATRIMONIO AUTÓNOMO FC- SUBORDINADO 464**, cuya vocera y representante es la **FIDUCIARIA COLPATRIA S.A.**

Que teniendo en cuenta lo anterior, la Resolución No 556 de agosto 21 de 2019 no altera su sentido y alcance con la expedición del presente acto administrativo, por cuanto no se está realizando una nueva evaluación probatoria, o se están aplicando nuevos fundamentos jurídicos, o se están omitiendo aquellos que sirvieron de sustento a la mencionada resolución, razón por la cual, se entiende que la voluntad de la administración permanece incólume.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Aclarar los numerales primero y noveno de la parte resolutive de la Resolución No 556 de agosto 21 de 2019, en el sentido de indicar que la transferencia se realiza a título gratuito de conformidad con su parte motiva, razón por la cual los mismos quedarán así:

"PRIMERO: TRANSFERENCIA. Transferir a título gratuito el pleno derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.** – ERU, identificada con el NIT. 830.144.890-8, sobre los predios identificados con folios de matrícula inmobiliaria 50S-40716312, 50S-40756150, 50S-40756151, 50S-40756152 y 50S-40756154, al **PATRIMONIO AUTÓNOMO FC- SUBORDINADO 464** identificado con el NIT. 830.053.994-4, representado por **FIDUCIARIA COLPATRIA S.A.**"



RESOLUCIÓN No. 592 del 19 de septiembre de 2019

"Por la cual se aclara la Resolución 556 de agosto 21 de 2019 "Por la cual se transfiere a título de aporte fiduciario la propiedad de cinco (5) predios, para el desarrollo de proyectos de vivienda VIS y VIP"."

NOVENO: REGISTRO. Se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur, la inscripción de la transferencia que se realiza con la presente resolución en los folios de matrícula inmobiliaria 50S-40716312, 50S-40756150, 50S-40756151, 50S-40756152, 50S-40756154.

De conformidad con lo establecido en el artículo 35 de la Ley 1537 de 2012 y el literal f) del artículo 22 de la Resolución 6610 de 2019 de la Superintendencia de Notariado y Registro, los actos administrativos de cesión o transferencia de bienes fiscales a otras entidades o a particulares, en desarrollo de programas y proyectos de vivienda de interés social, no causarán derechos registrales."

ARTÍCULO SEGUNDO: Los demás términos y disposiciones contenidas en la Resolución No 556 de agosto 21 de 2019, siguen sin modificación alguna y por consiguiente tienen plenos efectos.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese la presente resolución en los términos del artículo 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, al Representante Legal de la Fiduciaria Colpatria S.A., quien actúa única y exclusivamente como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FC- SUBORDINADO 464**, informándole que contra la presente providencia no procede recurso alguno.

Dada en Bogotá D.C., a los **19 SEP 2019**.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Ursula Ablanque

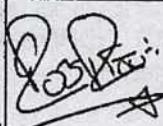
URSULA ABLANQUE MEJÍA

Gerente General

Elaboró: *W* Welmar Hernández Roa - Contratista Subgerencia Jurídica - Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano
Revisó: *E* Eryca Vallejo Villareal - Contratista Subgerencia de Gestión Inmobiliaria - Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano
Aprobó: *A* Adriana del Pilar Collazos Sáenz - Directora de Predios - Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano
J Jorge Sneyder Jiménez Vallejo - Subgerente Jurídico - Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano
A Astrid Olarte Barrera - Asesora de Gerencia General - Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano

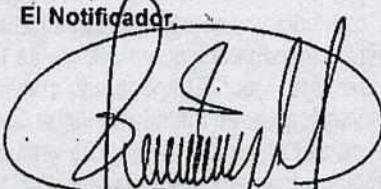
DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN

En la fecha se notificaron personalmente de la resolución No. 592 del 19 de septiembre de 2019, a las siguiente(s) persona(s), quien(es) enterada(s) de su contenido y recibida la copia de la resolución y sus anexos respectivos firma(n) como aparece(n).

Nombre	Documento de Identidad (No y Lugar Expedición)	Poder o Representación Legal (Escriba tipo, número, fecha, notaría, círculo y ciudad del poder o escritura)	Firma	Teléfono
Cesar Roberto Gutiérrez Castro	C.C. 1.093.735.474 de Los Palios T.P. 252.125 C S de la J.	Poder Especial otorgado por Martha Casas, Representante legal de Fiduciaria Colpatria S.A. del 25 de septiembre de 2019, notaría 23 de Bogotá D.C.		3202973058

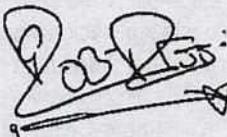
Fecha: 25 de septiembre de 2019.
Hora: 2:00 pm.

El Notificador.


Nombre: JORGE ALVAREZ
C.C. 30003098
T.P. 143053

*Renuncio a terminos
para interponer recurso*

25 SEP 2019



Fecha Recibida 26 Sep 2019.

Señores
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
Carrera 45 #97-70, Piso 4.
Ciudad.

Asunto: **PODER ESPECIAL.**

MARTHA HELENA CASAS SERRANO, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía número 39.788.683 expedida en la ciudad de Bogotá, D.C., actuando en mi condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA COLPATRIA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida y con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., tal como se evidencia en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que a su vez actúa única y exclusivamente como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO 464**, me permito manifestar que confiero Poder Especial, Amplio y Suficiente al abogado **CÉSAR ROBERTO GUTIÉRREZ CASTRO** hombre mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con el número de cédula 1.093.735.474 de Los Patios, Norte de Santander, abogado portador de la Tarjeta Profesional número 252.125 del Consejo Superior de la Judicatura, para que obrando en representación de la Fiduciaria como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO 464**, se notifique de la Resolución No. 592 calendada el 19 de septiembre de 2019; así como también se faculta para que renuncie a los términos para interponer recurso y solicite la ejecutoria del Acto Administrativo.

Nuestro apoderado queda expresamente facultado para adelantar todas las actuaciones accesorias o complementarias para el cumplimiento del presente Mandato, sin que en momento alguno pueda decirse que falta poder suficiente para actuar.

El presente Poder lo otorga **FIDUCIARIA COLPATRIA S.A.**, vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO 464**, por instrucciones expresas del Fideicomitente. Por esta razón La Fiduciaria declara que no se hace responsable ni directa ni indirectamente por los hechos u omisiones realizadas por el apoderado designado durante el cumplimiento del mandato que se ha sido conferido.

El Apoderado se obliga a abstenerse de desarrollar, directamente o por interpuesta persona, cualquier clase de conducta o comportamiento que sea o pueda ser considerado contrario a la Ley, las buenas costumbres y/o la moral social, especialmente, en lo relacionado con el trato a funcionarios públicos y el tratamiento que debe darse a los recursos y demás bienes de naturaleza estatal. En todo caso, el Apoderado mantendrá indemne al FIDUCIARIO por cualquier evento derivado del incumplimiento de la obligación a su cargo aquí regulada y tal incumplimiento generará la revocatoria automática del presente Poder. El Apoderado manifiesta que conoce, entiende y da cumplimiento a la legislación vigente y demás normas concordantes y aplicables en materia de lucha contra la corrupción, así como a la política que en materia de lucha contra la corrupción le aplica a Fiduciaria Colpatría S.A. y que se encuentra disponible al público en la dirección URL <https://scotiabankfiles.azureedge.net/scotiabank-colombia/Colpatria/pdf/empresas/Pol%C3%ADtica-para-la-Lucha-Corrupti%C3%B3n-Diciembre-Colpatria.pdf>

Cordialmente,

Acepto,


MARTHA HELENA CASAS SERRANO
C.C. No 39.788.683 de Bogotá D.C.
Representante Legal
FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. como vocera del
PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO 464


CÉSAR ROBERTO GUTIÉRREZ CASTRO
C.C. No. 1.093.735.474 de Los Patios
T.P. No. 252.125 del C. S de la J.



Referencia No. 23-1-1300

RESOLUCIÓN NO. 11001-1-23-1571 DEL 2 DE MAYO DE 2023

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución 11001-3-21-0301 del 26 de febrero de 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 (sic), LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.", otorgada por la entonces Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C., arquitecta Ana María Cadena Tobón.

LA CURADORA URBANA No. 1 DE BOGOTÁ, D.C.
ARQ. ANA MARIA 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, sus decretos modificatorios, el Decreto 057 de 2023 y,

CONSIDERANDO

Que para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 Lotes 1 y 2 del desarrollo urbanístico denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS", con matrícula inmobiliaria No. 50S-40756151, No. 50S-40756152, No. 50S-40756153, y No. 50S-40716312, la entonces Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C., arquitecta Ana María Cadena Tobón, mediante Resolución 11001-3-21-0301 del 26 de febrero de 2021, concedió Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, estableció sus normas urbanísticas, y fijó las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, con vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el 30 de junio de 2021, a Constructora Bolívar S. A., con NIT. 860.513.493-1, representada legalmente por Carlos Alfonso Sierra Galindo, con cédula de ciudadanía No. 19.262.328, Construcciones Marval S. A., con NIT. 890.205.645-0, Marval S. A., con NIT. 830.144.890-8, ambas representadas legalmente por Cesar Augusto Gómez Rodríguez, con cédula de ciudadanía No. 91.280.360, y la Empresa de Renovación Urbana ERU, con NIT. 830.144.890-8, representada legalmente por Juan Guillermo Jiménez, con cédula de ciudadanía No. 89.002.626.

Que Constructora Bolívar S. A., con NIT. 860.513.493-1, representada legalmente por Álvaro Diego Paloma Iriarte, con cédula de ciudadanía No. 79.950.242, en calidad de apoderada de la sociedad Fiduciaria Scotiabank Colpatria S. A., vocera y administradora del P. A. FC-Subordinado 464, por intermedio de apoderada y con referencia No. 23-1-1300 del 13 de abril de 2023, dentro de la oportunidad legal, presentó solicitud de prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución



RESOLUCIÓN NO. 11001-1-23-1571 DEL 2 DE MAYO DE 2023

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución 11001-3-21-0301 del 26 de febrero de 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 (sic), LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.", otorgada por la entonces Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C., arquitecta Ana María Cadena Tobón.

11001-3-21-0301 del 26 de febrero de 2021, ejecutoriada el 30 de junio de 2021, vigente hasta el 30 de junio de 2023.

Que como constructores responsables de las obras de urbanismo de la referida licencia de urbanización figuran el ingeniero civil Jorge Arturo Sánchez Cifuentes, con cédula de ciudadanía No. 19.373.572, portador de la matrícula profesional No. 25202-12162, por parte de Constructora Bolívar S. A., por parte de Construcciones Marval S. A., y Marval S. A., el ingeniero César Augusto Gómez Rodríguez, con cédula de ciudadanía No. 91.280.360, portador de la matrícula profesional No. 68202-61721, y el arquitecto Francisco Gamez Fuyer, con cédula de ciudadanía No. 19.372.928, portador de la matrícula No. 25700-11628, por parte de la Empresa de Renovación Urbana - ERU.

Que el Decreto 1077 de 2015, que sirvió de sustento para la expedición de la licencia que se prorroga, en su artículo 2.2.6.1.1.1, modificado por el artículo 6 del Decreto 1783 de 2021, indica que las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas, entendida esta como la ampliación del término de vigencia de la misma.

Que el artículo 20 del Decreto 1783 de 2020 adicionó el párrafo 4° al artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, según el cual las solicitudes de prórroga de las licencias urbanísticas deberán resolverse dentro del término de vigencia de las mismas.

Que, asimismo, el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021 modificó el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, como sigue:

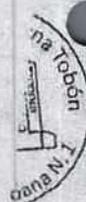
"ARTÍCULO 27. Modifíquese el artículo 2.2.6.1.2.4.1 de la Subsección 4 de la Sección 2 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, y adiciónense los párrafos 4 y 5, los cuales quedarán así:

ARTÍCULO 2.2.6.1.2.4.1. Vigencia de las licencias. (...)

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

(...)"

Que, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, la solicitud de prórroga cumple con los requisitos estipulados, y los ingenieros civiles Jorge Arturo Sánchez Cifuentes y César Augusto Gómez Rodríguez, así como el arquitecto Francisco Gamez Fuyer, en su condición de constructores responsables de las obras de urbanismo, certificaron, bajo gravedad de juramento, que se encuentran iniciadas las obras autorizadas en la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución 11001-3-21-



RESOLUCIÓN NO. 11001-1-23-1571 DEL 2 DE MAYO DE 2023

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución 11001-3-21-0301 del 26 de febrero de 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 (sic), LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.", otorgada por la entonces Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C., arquitecta Ana María Cadena Tobón.

0301 del 26 de febrero de 2021, ejecutoriada el 30 de junio de 2021, vigente hasta el 30 de junio de 2023.

Que, en virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá, D.C., Arq. ANA MARIA CADENA TOBON,

RESUELVE

ARTICULO 1º Conceder a la sociedad Fiduciaria Scotiabank Colpatría S. A., vocera y administradora del P. A. FC-Subordinado 464, cuya apoderada es Constructora Bolivar S. A., con NIT. 860.513.493-1, representada legalmente por Álvaro Diego Paloma Iriarte, con cédula de ciudadanía No. 79.950.242, prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución 11001-3-21-0301 del 26 de febrero de 2021, para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS", en el Lote 2 con matrícula inmobiliaria No. 50S-40756151 y matrícula inmobiliaria No. 50S-40716312, para el Lote 3 con matrícula inmobiliaria No. 50S-40756152, y para la Vía Usminia con matrícula inmobiliaria No. 50S-40756153, de la localidad de Usme, por un término de doce (12) meses adicionales, contados a partir de la fecha de vencimiento de la licencia de urbanización mencionada, ejecutoriada el 30 de junio de 2021, vigente hasta el 30 de junio de 2023, según lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

PARÁGRAFO Hace parte de la presente Resolución la certificación de iniciación de obras presentada por el constructor responsable de las obras de urbanismo, en cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

ARTICULO 2º La presente prórroga rige a partir del 1º de julio de 2023.

ARTICULO 3º Se mantienen vigentes y no se modifican las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones contenidas en la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución 11001-3-21-0301 del 26 de febrero de 2021, ejecutoriada el 30 de junio de 2021, vigente hasta el 30 de junio de 2023.



RESOLUCIÓN NO. 11001-1-23-1571 DEL 2 DE MAYO DE 2023

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución 11001-3-21-0301 del 26 de febrero de 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 (sic), LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usma.", otorgada por la entonces Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C., arquitecta Ana María Cadena Tobón.

ARTÍCULO 4° La presente Resolución debe notificarse en los términos de los artículos 56 y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), y proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría 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 ibídem). En el evento en que la notificación o comunicación no pueda hacerse de forma electrónica, se seguirá el procedimiento previsto por el Decreto 1077 de 2015.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



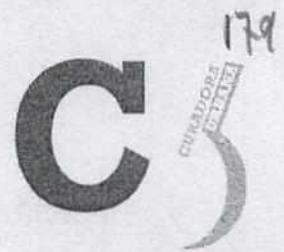
Ana María Cadena Tobón
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN
Curadora Urbana No. 1 de Bogotá, D. C.

Revisó: María Claudia Ardila Morales – Directora Jurídica
Elaboró: William Andrés Alean C. – Abogado

Ejecutoriada en Bogotá D.C. el día

16 MAY 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 BOGOTA 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. Ana
Cura

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.PROPUESTA 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 parágrafo 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. Conceder 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 Colpatria
UG 1 LOTE 2	50S-40716312	AAA0257ELYN	52024,79	Patrimonio Autonomo FC-Subordinado 464, cuya vocera es Fiduciaria Colpatria

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 Matrículas 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.

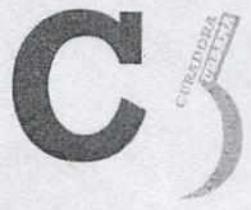
9.1.1. Nombre de la urbanización: **PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS UNIDAD DE GESTION 1 ETAPA 2**

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.

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

RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	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:

Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS)			
Componentes de edificabilidad		Unifamiliar, lotes con unidad básica, bifamiliar	Multifamiliar
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
------------------------------	---------	---

*1/2 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)

Atto

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

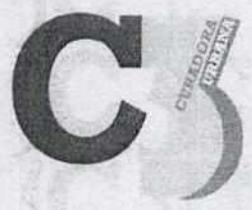
Parágrafo. Las dimensiones de alturas, antejardines, aislamientos y retrocesos se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas establecidas el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004.

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 m², 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

3C
I
Z
L
It

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 Publico 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 Secretaria 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 de2009 y certificación de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP de fecha 20 de Noviembre de 2013, el estrato

de
77
m²

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 señalado 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.

e-Tour

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 m2 por cada unidad de vivienda.
	Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 8.5 m2 por cada unidad de vivienda.
Comercio, Servicios, Industria y Dotacionales.	10 m2 por cada 120 m2 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 construidos 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 Secretaria 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.

Arg. Ana M.
Curado

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 - IDRD. 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.

la
H
A
U

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 límite 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 –SIDEPE–, 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 Usminia.
- 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

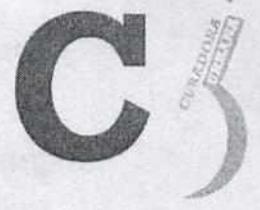
Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los 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

Urban

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 – IDR en cumplimiento de lo previsto en el Artículo 44 del Decreto 327 de 2004.

ARTICULO 23.

Para efectos de lo señalado en el párrafo 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

Referencia: Expediente No. 11001-3-22-0398
Radicación por correspondencia No. 004572

RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-23-2079 del 18 de Julio de 2023

Por la cual se corrige la Resolución No.11001-3-22-2701 del 7 de Diciembre de 2022, otorgada por la Curadora Urbana No.3 de la época Arq. ANA MARIA CADENA TOBON.

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

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, sus decretos modificatorios, el Decreto 057 de 2023, y

CONSIDERANDO

Que para 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. hoy CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S. con NIT.890211777-9 , MARVAL S.A. hoy MARVAL S.A.S. 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, la Curadora Urbana No.3 de la época Arq. ANA MARIA CADENA TOBON otorgó Modificación del proyecto urbanístico general correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", así como la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente para las Etapas 1, 2, 3, 4 y Av. Usminía de la misma unidad de gestión del proyecto denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" a desarrollar sobre los LOTES 1, 2, 3 y Avenida Usminía localizados en la UNIDAD DE GESTION 1, identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40756150, 50S-40756151, 50S-40756152, 50S-40756153, 50S-40756154 y 50S-40716312.

Que mediante escrito con radicación No.004572 del 21 de abril de 2023, el interesado solicitó la corrección de varios numerales de la Resolución No.11001-3-22-2701 del 7 de Diciembre de 2022.

Que la solicitud se corregirá en el siguiente orden:

1. Que en el encabezado de la Resolución 11001-3-22-2701 del 7 de Diciembre de 2022, no se señaló el número de Etapas definitivas objeto de la Modificación de Licencia, por lo que se procede a aclarar el encabezado, el cual quedara así:

RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-23-2079 del 18 de Julio de 2023

Por la cual se corrige la Resolución No.11001-3-22-2701 del 7 de Diciembre de 2022, otorgada por la Curadora Urbana No.3 de la época Arq. ANA MARIA CADENA TOBON.

"Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para redistribuir las Etapas 1, 2,3 y 4 en 8 Etapas de la misma unidad de gestión, 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, LOTE 2, LOTE 3, UG1 LOTE 2, PARQUE y AV. USMINIA, de la Localidad de Usme"

2. Se complementa el párrafo 3 de los Considerandos en cuanto a incluir los Folios de Matrícula Nos. 50S-40756150 Y 50S-407163012.
3. Se corregirá el párrafo 11 de los considerandos en cuanto a señalar correctamente los Chips de los predios los cuales corresponden a: AAA0269RLFZ, AAA0269RLEP, AAA0269RLKC, AAA0269RLJZ AAA0257ENDE, AAA0257ELYN.
4. Que se corrige el párrafo 12 de la Resolución 11001-3-22-2701 del 7 de Diciembre de 2022, en cuanto a lo aprobado en la Resolución 11001-3-21- 0301 del 26 de febrero de 2021, así:

"Que mediante Resolución No.11001-3-21-0301 de fecha 26 de febrero de 2021, la Curadora Urbana No.3 de la época Arq. ANA MARIA CADENA TOBON aprobó 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 establece 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, AAA0269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme (...)"

5. Que se corrige el párrafo 13 de la Resolución 11001-3-22-2701 del 7 de Diciembre de 2022, en cuanto a lo aprobado en la Resolución 11001-3-21-0302 del 26 de febrero de 2021, así:

"Que mediante Resolución No.11001-3-21-0302 de fecha 26 de febrero de 2021, la Curadora Urbana No.3 de la época Arq. ANA MARIA CADENA TOBON aprobó la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, establece sus normas urbanísticas, y fija las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme (...)"

6. Se incluye un nuevo considerando en el que se señala la Resolución No. 11001-3-21-0303 del 26 de febrero de 2021, la cual aprobó:

RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-23-2079 del 18 de Julio de 2023

Por la cual se corrige la Resolución No.11001-3-22-2701 del 7 de Diciembre de 2022, otorgada por la Curadora Urbana No.3 de la época Arq. ANA MARIA CADENA TOBON.

"Que mediante Resolución No. RES 11001-3-21-0303 del 26 de febrero de 2021, este Despacho aprobó la modificación de 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 Modificación de 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 y LOTE 2 de la Localidad de Usme (...)

7. Se complementa el párrafo 22 de la Resolución objeto de corrección así:

"Que en respuesta a la solicitud presentada por este Despacho para la asignación de la numeración de los ocho (8) planos que contienen la Modificación del proyecto urbanístico de para redistribuir las Etapas 1, 2,3 y 4 en 8 Etapas de la misma unidad de gestión del desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaria Distrital de Planeación les asignó a dichos planos los Nos. CU3US31/4-27, CU3US31/4-28, CU3US31/4-29, CU3US31/4-30, CU3US31/4-31, CU3US31/4-32, CU3US31/4-33 y CU3US31/4-34.

8. Se complementa el Artículo 1º de la Resolución 11001-3-22-2701 del 7 de Diciembre de 2022 la cual aprobó la redistribución de las Etapas 1, 2,3 y 4 en 8 Etapas de la misma unidad de gestión del desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS".

9. Que se corrigen el considerando 1º y los Artículos 3º y 5º en cuanto a la Razón Social de dos de las sociedades titulares, así: "MARVAL S.A. y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A." cuando en realidad son: "MARVAL S.A.S con NIT.890205645-0 y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S con NIT.890211777-9"

10. Se complementa y aclara el Artículo 4 de la Resolución 11001-3-22-2701 del 7 de Diciembre de 2022 en cuanto las vigencias de las 8 Etapas de la Urbanización, así:

"Para las Etapas 1, 6, 7 y 8 (anterior Etapa 1) de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se mantiene conforme el Artículo 6 de la Resolución No. RES 11001-3-19-0881 de fecha 17 de mayo de 2019, prorrogada mediante Resolución No. 11001-3-22-0719 del 22 de marzo de 2022.

Para las Etapas 2 y 5 (anterior Etapa 2) de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se mantiene conforme el Artículo 6 de la Resolución No. RES 11001-3-21-0301 de fecha 26 de junio de 2021, ejecutoriada el 30 de junio de 2021.

RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-23-2079 del 18 de Julio de 2023

Por la cual se corrige la Resolución No.11001-3-22-2701 del 7 de Diciembre de 2022, otorgada por la Curadora Urbana No.3 de la época Arq. ANA MARIA CADENA TOBON.

Para las Etapas 3 y 4 (anteriores Etapas 3 y 4) de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se mantiene conforme el Artículo 6 de la Resolución No. RES 11001-3-21-0302 de fecha 26 de febrero de 2021, ejecutoriada el 10 de junio de 2021".

11. Se aclara que el párrafo 2 del Artículo 5 en cuanto al Urbanizador responsable de la Avenida Usminia 1 y Avenida Usminia 2 es el Arquitecto FRANCISCO ANTONIO GAMEZ FULLAR identificado con cédula de ciudadanía No.19372928 y tarjeta profesional No.25700-1162.
12. Se procederá a complementar el Artículo 7 en cuanto a incluir los cuadros de áreas de las 8 Etapas aprobadas en la Resolución 11001-3-22-2701 del 7 de Diciembre de 2022 y se remplazan los planos aprobados con números CU3 US31/4- 27, CU3 US31/4- 30 Y CU3 US31/4- 34_ debido a las correcciones generadas por los anteriores ítems.

Que en respuesta a la solicitud presentada por éste despacho para la asignación de la numeración de los planos que remplazan los mencionados en el presente numeral, La Secretaría Distrital de Planeación les asignó los Nos. CU1 US31/4- 35, CU1 US31/4-36 Y CU1 US31/4- 37 respectivamente.

13. Se complementa el artículo 6, incluyendo un nuevo numeral 6.3 sobre las condiciones de amenaza por remoción en masa e inundación, de la Resolución No. RES No.11001-3-22-2701 del 7 de diciembre de 2022, en cuanto al estudio aportado como parte de la radicación 11001-3-22-0398 y que reposa en el expediente, denominado "ACTUALIZACIÓN ESTUDIO DE REMOCIÓN EN MASA, VIAS INTERNAS UNIDAD DE GESTIÓN 1- PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS LOCALIDAD DE USME VERSIÓN 6. AUS-17691-20-1, CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S. con NIT.890211777-9 , MARVAL S.A.S. con NIT.890205645-0 y la EMPRESA DE RENOVACION URBANA (ERU) NIT.830144890-8 con fecha de octubre 6 de 2022 elaborado por el consultor Alfonso Uribe S. y Cia. S.A.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana No.1 de Bogotá, D.C., Arq. ANA MARIA CADENA TOBON,

RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-23-2079 del 18 de Julio de 2023

Por la cual se corrige la Resolución No.11001-3-22-2701 del 7 de Diciembre de 2022, otorgada por la Curadora Urbana No.3 de la época Arq. ANA MARIA CADENA TOBON.

RESUELVE

ARTICULO 1º. Corregir el encabezado de la Resolución No.11001-3-22-2701 del 7 de diciembre de 2022, quedara así:

"Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para redistribuir las Etapas 1, 2,3 y 4 en 8 Etapas de la misma unidad de gestión, 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, LOTE 2, LOTE 3, UG1 LOTE 2, PARQUE y AV. USMINIA, de la Localidad de Usme"

ARTICULO 2º. Corregir los párrafos Nos. 3,11,12,13, 22 y se incluye un nuevo considerando, los cuales quedarán así

"Párrafo No.3:

Que para los predios identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40716312, 50S-40756150, 50S-40756151, 50S-40756152, 50S-40756153 y 50S-40756154, se cumplió 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."

"Párrafo No.11:

Que mediante Resolución No.11001-3-19-0881 de fecha del 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 No. Del proyecto Urbanístico denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS" y se concedió Licencia de Urbanización 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 y Lote 2, CHIP Nos. AAA0269RLFZ, AAA0269RLEP, AAA0269RLKC, AAA0269RLJZ, AAA0257ENDE y AAA0257ELYN

"Párrafo No.12:

"Que mediante Resolución No.11001-3-21-0301 de fecha 26 de febrero de 2021, la Curadora Urbana No.3 de la época Arq. ANA MARIA CADENA TOBON aprobó 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 establece 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, AAA0269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme (...)"

RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-23-2079 del 18 de Julio de 2023

Por la cual se corrige la Resolución No.11001-3-22-2701 del 7 de Diciembre de 2022, otorgada por la Curadora Urbana No.3 de la época Arq. ANA MARIA CADENA TOBON.

"Párrafo 13:

"Que mediante Resolución No.11001-3-21-0302 de fecha 26 de febrero de 2021, la Curadora Urbana No.3 de la época Arq. ANA MARIA CADENA TOBON aprobó la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, establece sus normas urbanísticas, y fija las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme (...)."

"Párrafo Nuevo:

Que mediante Resolución No. RES 11001-3-21-0303 del 26 de febrero de 2021, este Despacho aprobó la modificación de 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 Modificación de 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 y LOTE 2 de la Localidad de Usme (...)."

"Párrafo 22:

"Que en respuesta a la solicitud presentada por este Despacho para la asignación de la numeración de los ocho (8) planos que contienen la Modificación del proyecto urbanístico de para redistribuir las Etapas 1, 2,3 y 4 en 8 Etapas de la misma unidad de gestión del desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaria Distrital de Planeación les asignó a dichos planos los Nos. CU3US31/4-27, CU3US31/4-28, CU3US31/4-29, CU3US31/4-30, CU3US31/4-31, CU3US31/4-32, CU3US31/4-33 y CU3US31/4-34."

ARTICULO 3º. Se corrigen los Artículos 1, 4, 5 y 7 de la Resolución No.1001-3-22-2701 del 7 de diciembre de 2022, así:

"ARTICULO 1º.

Modificar el Proyecto Urbanístico General de la Unidad de Gestión 1 y Modificar la Licencia de Urbanización Vigente para redistribuir las Etapas 1, 2,3 y 4 en 8 Etapas de la misma unidad de gestión del desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", localizados en la UG 1 - LOTE 1 y UG1- LOTE 2, UG1 – LOTE 3 y AV USMINIA, de la Localidad de Usme en cuanto a ajustar las áreas, corregir y complementar el amojonamiento de los polígonos y ajustar el cuadro general de áreas, conforme a lo definido en el informe técnico DRN N° 0281 DE FECHA 17 DE Diciembre de 2021, expedido por la corporación autónoma Regional de Cundinamarca – CAR (...)"

RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-23-2079 del 18 de Julio de 2023

Por la cual se corrige la Resolución No.11001-3-22-2701 del 7 de Diciembre de 2022, otorgada por la Curadora Urbana No.3 de la época Arq. ANA MARIA CADENA TOBON.

"ARTICULO 4º TERMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION. *El término de vigencia de la presente Modificación de Licencia de Urbanización vigente es la siguiente:*

"Para las Etapas 1, 6, 7 y 8 (anterior Etapa 1) de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se mantiene conforme el Artículo 6 de la Resolución No. RES 11001-3-19-0881 de fecha 17 de mayo de 2019, prorrogada mediante Resolución No. 11001-3-22-0719 del 22 de marzo de 2022.

Para las Etapas 2 y 5 (anterior Etapa 2) de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se mantiene conforme el Artículo 6 de la Resolución No. RES 11001-3-21-0301 de fecha 26 de junio de 2021, ejecutoriada el 30 de junio de 2021.

Para las Etapas 3 y 4 (anteriores Etapas 3 y 4) de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se mantiene conforme el Artículo 6 de la Resolución No. RES 11001-3-21-0302 de fecha 26 de febrero de 2021, ejecutoriada el 10 de junio de 2021".

"ARTICULO 5.TITULAR DE LA LICENCIA Y LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION. *Establecer como titulares de la Modificación de la Licencia y Urbanizador Responsable para el desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" Etapas 1, 2, 3 y 4, 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 RODRIGUEZ 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 1 y Avenida Usminia 2", se designó como profesional responsable por parte de la Empresa de Renovación Urbana (ERU), al arquitecto FRANCISCO ANTONIO GAMEZ FULLAR identificado con cédula de ciudadanía No.19372928 y tarjeta profesional No.25700-11628."

RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-23-2079 del 18 de Julio de 2023

Por la cual se corrige la Resolución No.11001-3-22-2701 del 7 de Diciembre de 2022, otorgada por la Curadora Urbana No.3 de la época Arq. ANA MARIA CADENA TOBON.

"ARTICULO 7. DE LAS AREAS GENERALES DE LA TOTALIDAD DE LA UNIDAD DE GESTIÓN I, DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DENOMINADO PLAN PARCIAL "TRES QUEBRADAS"

ITEM	TOTAL
ÁREA BRUTA	712.450,66 M ²
ÁREA NO URBANIZABLE	39.634,08 M ²
ZONAS DE RONDA	39.634,08 M ²
CARGAS GENERALES	153.250,23 M ²
SISTEMA HÍDRICO	45.531,39 M ²
Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)	33.789,54 M ²
DRENAJES INTERMITENTES	11.741,85 M ²
MALLA VIAL ARTERIAL	95.898,43 M ²
Avenida Caracas	48.411,23 M ²
Avenida Usminia 1	45.780,69 M ²
Avenida Usminia 2	1.706,51 M ²
OTRAS CARGAS GENERALES	11.820,41 M ²
Afectación red Acueducto existente	8.466,54 M ²
Alameda Nuevo Usme	3.353,87 M ²
ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	519.566,35 M ²
CONTROLES AMBIENTALES	27.127,51 M ²
ÁREA NETA URBANIZABLE BASE CÁLCULO DE CESIONES (ANU- CONTROL AMBIENTAL)	492.438,84 M ²
CESIONES PÚBLICAS (INCLUYE CONTROL AMBIENTAL)	224.076,49 M ²
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	74.452,94 M ²
Vías tipo V-4	46.111,32 M ²
Vías tipo V-7	21.209,63 M ²
Vías tipo V-9	7.131,99 M ²
CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUE	101.829,40 M ²
Parques	74.951,42 M ²
ZMPA válida como parque	26.877,98 M ²
CESIONES PÚBLICAS PARA EQUIPAMIENTO	36.265,37 M ²
CESIONES ADICIONALES	11.279,25 M ²
ÁREA ÚTIL	295.489,86 M ²

RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-23-2079 del 18 de Julio de 2023

Por la cual se corrige la Resolución No.11001-3-22-2701 del 7 de Diciembre de 2022, otorgada por la Curadora Urbana No.3 de la época Arq. ANA MARIA CADENA TOBON.

7.1. AREAS GENERALES DE LA ETAPA 1 DEL DESARROLLO URBANISTICO DENOMINADO "TRES QUEBRADAS" (UNIDAD DE GESTION 1).

	ITEM	1
1.	ÁREA BRUTA	172.115,79 M ²
2.	ÁREA NO URBANIZABLE	3.864,26 M ²
2.1	ZONAS DE RONDA	3.864,26 M ²
3.	CARGAS GENERALES	6.297,15 M ²
3.1	SISTEMA HÍDRICO	5.439,45 M ²
3.1.1	Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)	5.227,05 M ²
3.2	DRENAJES INTERMITENTES	212,40 M ²
3.3	MALLA VIAL ARTERIAL	0,00 M ²
3.3.1	Avenida Caracas	0,00 M ²
3.3.2	Avenida Usminia 1	0,00 M ²
3.3.3	Avenida Usminia 2	0,00 M ²
3.4	OTRAS CARGAS GENERALES	857,70 M ²
3.4.1	Afectación red Acueducto existente	857,70 M ²
3.4.2	Alameda Nuevo Usme	0,00 M ²
4.	ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	161.954,38 M ²
5.	CONTROLES AMBIENTALES	21.746,37 M ²
6.	ÁREA NETA URBANIZABLE BASE CÁLCULO DE CESIONES (ANU-CONTROL AMBIENTAL)	140.208,01 M ²
7.	CESIONES PÚBLICAS (INCLUYE CONTROL AMBIENTAL)	88.923,45 M ²
7.1	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	17.534,12 M ²
7.1.1	Vías tipo V-4	10.257,92 M ²
7.1.2	Vías tipo V-7	7.276,20 M ²
7.1.3	Vías tipo V-9	0,00 M ²
7.2	CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUE	31.310,12 M ²
7.2.1	Parques	27.660,11 M ²
7.2.2	ZMPA válida como parque	3.650,01 M ²
7.3	CESIONES PÚBLICAS PARA EQUIPAMIENTO	21.715,37 M ²
7.4	CESIONES ADICIONALES	267,48 M ²
8.	ÁREA ÚTIL	73.030,93 M ²

7.2. AREAS GENERALES DE LA ETAPA 2 DEL DESARROLLO URBANISTICO DENOMINADO "TRES QUEBRADAS" (UNIDAD DE GESTION 1).

	ITEM	2
1.	ÁREA BRUTA	62.132,75 M ²
2.	ÁREA NO URBANIZABLE	0,00 M ²
2.1	ZONAS DE RONDA	0,00 M ²
3.	CARGAS GENERALES	0,00 M ²

RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-23-2079 del 18 de Julio de 2023

Por la cual se corrige la Resolución No.11001-3-22-2701 del 7 de Diciembre de 2022, otorgada por la Curadora Urbana No.3 de la época Arq. ANA MARIA CADENA TOBON.

3.1	SISTEMA HÍDRICO	0,00 M ²
3.1.1	Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)	0,00 M ²
3.2	DRENAJES INTERMITENTES	0,00 M ²
3.3	MALLA VIAL ARTERIAL	0,00 M ²
3.3.1	Avenida Caracas	0,00 M ²
3.3.2	Avenida Usminia 1	0,00 M ²
3.3.3	Avenida Usminia 2	0,00 M ²
3.4	OTRAS CARGAS GENERALES	0,00 M ²
3.4.1	Afectación red Acueducto existente	0,00 M ²
3.4.2	Alameda Nuevo Usme	0,00 M ²
4.	ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	62.132,75 M ²
5.	CONTROLES AMBIENTALES	0,00 M ²
6.	ÁREA NETA URBANIZABLE BASE CÁLCULO DE CESIONES (ANU-CONTROL AMBIENTAL)	62.132,75 M ²
7.	CESIONES PÚBLICAS (INCLUYE CONTROL AMBIENTAL)	6.871,69 M ²
7.1	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	3.363,67 M ²
7.1.1	Vías tipo V-4	0,00 M ²
7.1.2	Vías tipo V-7	3.363,37 M ²
7.1.3	Vías tipo V-9	0,00 M ²
7.2	CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUE	3.508,02 M ²
7.2.1	Parques	3.508,02 M ²
7.2.2	ZMPA válida como parque	0,00 M ²
7.3	CESIONES PÚBLICAS PARA EQUIPAMIENTO	0,00 M ²
7.4	CESIONES ADICIONALES	0,00 M ²
8.	ÁREA ÚTIL	55.261,06 M ²

7.3. AREAS GENERALES DE LA ETAPA 3 DEL DESARROLLO URBANISTICO DENOMINADO "TRES QUEBRADAS" (UNIDAD DE GESTION 1).

	ITEM	3
1.	ÁREA BRUTA	117.357,06 M ²
2.	ÁREA NO URBANIZABLE	13.041,00 M ²
2.1	ZONAS DE RONDA	13.041,00 M ²
3.	CARGAS GENERALES	21.292,71 M ²
3.1	SISTEMA HÍDRICO	18.178,26 M ²
3.1.1	Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)	6.668,81 M ²
3.2	DRENAJES INTERMITENTES	11.529,45 M ²
3.3	MALLA VIAL ARTERIAL	0,00 M ²
3.3.1	Avenida Caracas	0,00 M ²
3.3.2	Avenida Usminia 1	0,00 M ²
3.3.3	Avenida Usminia 2	0,00 M ²
3.4	OTRAS CARGAS GENERALES	3.094,45 M ²
3.4.1	Afectación red Acueducto existente	3.094,45 M ²

RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-23-2079 del 18 de Julio de 2023

Por la cual se corrige la Resolución No.11001-3-22-2701 del 7 de Diciembre de 2022, otorgada por la Curadora Urbana No.3 de la época Arq. ANA MARIA CADENA TOBON.

3.4.2	Alameda Nuevo Usme	0,00 M ²
4.	ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	83.023,35 M²
5.	CONTROLES AMBIENTALES	0,00 M²
6.	ÁREA NETA URBANIZABLE BASE CÁLCULO DE CESIONES (ANU-CONTROL AMBIENTAL)	83.023,35 M²
7.	CESIONES PÚBLICAS (INCLUYE CONTROL AMBIENTAL)	41.646,85 M²
7.1	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	20.883,43 M ²
7.1.1	Vías tipo V-4	17.670,45 M ²
7.1.2	Vías tipo V-7	0,00 M ²
7.1.3	Vías tipo V-9	3.212,98 M ²
7.2	CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUE	8.380,50 M ²
7.2.1	Parques	3.462,11 M ²
7.2.2	ZMPA válida como parque	4.918,39 M ²
7.3	CESIONES PÚBLICAS PARA EQUIPAMIENTO	14.518,73 M ²
7.4	CESIONES ADICIONALES	2.782,58 M ²
8.	ÁREA ÚTIL	41.376,50 M²

7.4. AREAS GENERALES DE LA ETAPA 4 DEL DESARROLLO URBANISTICO DENOMINADO "TRES QUEBRADAS" (UNIDAD DE GESTION 1).

	ITEM	4
1.	ÁREA BRUTA	225.464,63 M²
2.	ÁREA NO URBANIZABLE	10.703,92 M²
2.1	ZONAS DE RONDA	10.703,92 M ²
3.	CARGAS GENERALES	17.837,35 M²
3.1	SISTEMA HÍDRICO	14.483,48 M ²
3.1.1	Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)	14.483,48 M ²
3.2	DRENAJES INTERMITENTES	0,00 M ²
3.3	MALLA VIAL ARTERIAL	0,00 M ²
3.3.1	Avenida Caracas	0,00 M ²
3.3.2	Avenida Usminia 1	0,00 M ²
3.3.3	Avenida Usminia 2	0,00 M ²
3.4	OTRAS CARGAS GENERALES	3.353,87 M ²
3.4.1	Afectación red Acueducto existente	0,00 M ²
3.4.2	Alameda Nuevo Usme	3.353,87 M ²
4.	ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	196.923,34 M²
5.	CONTROLES AMBIENTALES	3.815,31 M²
6.	ÁREA NETA URBANIZABLE BASE CÁLCULO DE CESIONES (ANU-CONTROL AMBIENTAL)	193.108,03 M²
7.	CESIONES PÚBLICAS (INCLUYE CONTROL AMBIENTAL)	71.101,97 M²
7.1	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	27.793,03 M ²
7.1.1	Vías tipo V-4	14.032,60 M ²

RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-23-2079 del 18 de Julio de 2023

Por la cual se corrige la Resolución No.11001-3-22-2701 del 7 de Diciembre de 2022, otorgada por la Curadora Urbana No.3 de la época Arq. ANA MARIA CADENA TOBON.

7.1.2	Vías tipo V-7	9.841,42 M ²
7.1.3	Vías tipo V-9	3.919,01 M ²
7.2	CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUE	44.710,40 M ²
7.2.1	Parques	33.426,94 M ²
7.2.2	ZMPA válida como parque	11.283,46 M ²
7.3	CESIONES PÚBLICAS PARA EQUIPAMIENTO	0,00 M ²
7.4	CESIONES ADICIONALES	6.066,69 M ²
8.	ÁREA ÚTIL	125.821,37 M ²

7.5. AREAS GENERALES DE LA ETAPA 5 DEL DESARROLLO URBANISTICO DENOMINADO "TRES QUEBRADAS" (UNIDAD DE GESTION 1).

	ITEM	5
1.	ÁREA BRUTA	79.573,46 M ²
2.	ÁREA NO URBANIZABLE	12.024,90 M ²
2.1	ZONAS DE RONDA	12.024,90 M ²
3.	CARGAS GENERALES	60.335,82 M ²
3.1	SISTEMA HÍDRICO	7.410,20 M ²
3.1.1	Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)	7.410,20 M ²
3.2	DRENAJES INTERMITENTES	0,00 M ²
3.3	MALLA VIAL ARTERIAL	48.411,23 M ²
3.3.1	Avenida Caracas	48.411,23 M ²
3.3.2	Avenida Usminia 1	0,00 M ²
3.3.3	Avenida Usminia 2	0,00 M ²
3.4	OTRAS CARGAS GENERALES	4.514,39 M ²
3.4.1	Afectación red Acueducto existente	4.514,39 M ²
3.4.2	Alameda Nuevo Usme	0,00 M ²
4.	ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	7.212,74 M ²
5.	CONTROLES AMBIENTALES	1.565,83 M ²
6.	ÁREA NETA URBANIZABLE BASE CÁLCULO DE CESIONES (ANU-CONTROL AMBIENTAL)	5.646,91 M ²
7.	CESIONES PÚBLICAS (INCLUYE CONTROL AMBIENTAL)	7.212,74 M ²
7.1	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	0,00 M ²
7.1.1	Vías tipo V-4	0,00 M ²
7.1.2	Vías tipo V-7	0,00 M ²
7.1.3	Vías tipo V-9	0,00 M ²
7.2	CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUE	11.677,15 M ²
7.2.1	Parques	4.651,03 M ²
7.2.2	ZMPA válida como parque	7.026,12 M ²
7.3	CESIONES PÚBLICAS PARA EQUIPAMIENTO	0,00 M ²
7.4	CESIONES ADICIONALES	995,88 M ²

RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-23-2079 del 18 de Julio de 2023

Por la cual se corrige la Resolución No.11001-3-22-2701 del 7 de Diciembre de 2022, otorgada por la Curadora Urbana No.3 de la época Arq. ANA MARIA CADENA TOBON.

8.	ÁREA ÚTIL	0,00 M ²
----	-----------	---------------------

7.6. AREAS GENERALES DE LA ETAPA 6 DEL DESARROLLO URBANISTICO DENOMINADO "TRES QUEBRADAS" (UNIDAD DE GESTION 1).

	ITEM	6
1.	ÁREA BRUTA	4.169,44 M ²
2.	ÁREA NO URBANIZABLE	0,00 M ²
2.1	ZONAS DE RONDA	0,00 M ²
3.	CARGAS GENERALES	0,00 M ²
3.1	SISTEMA HÍDRICO	0,00 M ²
3.1.1	Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)	0,00 M ²
3.2	DRENAJES INTERMITENTES	0,00 M ²
3.3	MALLA VIAL ARTERIAL	0,00 M ²
3.3.1	Avenida Caracas	0,00 M ²
3.3.2	Avenida Usminia 1	0,00 M ²
3.3.3	Avenida Usminia 2	0,00 M ²
3.4	OTRAS CARGAS GENERALES	0,00 M ²
3.4.1	Afectación red Acueducto existente	0,00 M ²
3.4.2	Alameda Nuevo Usme	0,00 M ²
4.	ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	4.169,44M ²
5.	CONTROLES AMBIENTALES	0,00 M ²
6.	ÁREA NETA URBANIZABLE BASE CÁLCULO DE CESIONES (ANU-CONTROL AMBIENTAL)	4.169,44M ²
7.	CESIONES PÚBLICAS (INCLUYE CONTROL AMBIENTAL)	4.169,44 M ²
7.1	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	728,34 M ²
7.1.1	Vías tipo V-4	0,00 M ²
7.1.2	Vías tipo V-7	728,34 M ²
7.1.3	Vías tipo V-9	0,00 M ²
7.2	CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUE	2.243,21 M ²
7.2.1	Parques	2.243,21 M ²
7.2.2	ZMPA válida como parque	0,00 M ²
7.3	CESIONES PÚBLICAS PARA EQUIPAMIENTO	31,27 M ²
7.4	CESIONES ADICIONALES	1.166,62 M ²
8.	ÁREA ÚTIL	0,00 M ²

RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-23-2079 del 18 de Julio de 2023

Por la cual se corrige la Resolución No.11001-3-22-2701 del 7 de Diciembre de 2022, otorgada por la Curadora Urbana No.3 de la época Arg. ANA MARIA CADENA TOBON.

7.7. AREAS GENERALES DE LA ETAPA 7 DEL DESARROLLO URBANISTICO DENOMINADO "TRES QUEBRADAS" (UNIDAD DE GESTION 1).

	ITEM	7
1.	ÁREA BRUTA	4.150,35 M ²
2.	ÁREA NO URBANIZABLE	0,00 M ²
2.1	ZONAS DE RONDA	0,00 M ²
3.	CARGAS GENERALES	0,00 M ²
3.1	SISTEMA HÍDRICO	0,00 M ²
3.1.1	Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)	0,00 M ²
3.2	DRENAJES INTERMITENTES	0,00 M ²
3.3	MALLA VIAL ARTERIAL	0,00 M ²
3.3.1	Avenida Caracas	0,00 M ²
3.3.2	Avenida Usminia 1	0,00 M ²
3.3.3	Avenida Usminia 2	0,00 M ²
3.4	OTRAS CARGAS GENERALES	0,00 M ²
3.4.1	Afectación red Acueducto existente	0,00 M ²
3.4.2	Alameda Nuevo Usme	0,00 M ²
4.	ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	4.150,35 M ²
5.	CONTROLES AMBIENTALES	0,00 M ²
6.	ÁREA NETA URBANIZABLE BASE CÁLCULO DE CESIONES (ANU-CONTROL AMBIENTAL)	4.150,35 M ²
7.	CESIONES PÚBLICAS (INCLUYE CONTROL AMBIENTAL)	4.150,35 M ²
7.1	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	4.150,35 M ²
7.1.1	Vías tipo V-4	4.150,35 M ²
7.1.2	Vías tipo V-7	0,00 M ²
7.1.3	Vías tipo V-9	0,00 M ²
7.2	CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUE	0,00 M ²
7.2.1	Parques	0,00 M ²
7.2.2	ZMPA válida como parque	0,00 M ²
7.3	CESIONES PÚBLICAS PARA EQUIPAMIENTO	0,00 M ²
7.4	CESIONES ADICIONALES	0,00 M ²
8.	ÁREA ÚTIL	0,00 M ²

7.8. AREAS GENERALES DE LA ETAPA 8 DEL DESARROLLO URBANISTICO DENOMINADO "TRES QUEBRADAS" (UNIDAD DE GESTION 1).

	ITEM	8
1.	ÁREA BRUTA	47.487,20 M ²
2.	ÁREA NO URBANIZABLE	0,00 M ²

RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-23-2079 del 18 de Julio de 2023

Por la cual se corrige la Resolución No.11001-3-22-2701 del 7 de Diciembre de 2022, otorgada por la Curadora Urbana No.3 de la época Arq. ANA MARIA CADENA TOBON.

2.1	ZONAS DE RONDA	0,00 M ²
3.	CARGAS GENERALES	47.487,20 M ²
3.1	SISTEMA HÍDRICO	0,00 M ²
3.1.1	Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)	0,00 M ²
3.2	DRENAJES INTERMITENTES	0,00 M ²
3.3	MALLA VIAL ARTERIAL	47.487,20 M ²
3.3.1	Avenida Caracas	0,00 M ²
3.3.2	Avenida Usminia 1	45.780,69 M ²
3.3.3	Avenida Usminia 2	1.706,51
3.4	OTRAS CARGAS GENERALES	0.00 M ²
3.4.1	Afectación Red de Acueducto existente	0.00 M ²
3.4.2	Alameda Nuevo Usme	0.00M ²
4	Área neta urbanizable (ANU-)	0.00M ²
5	Controles Ambientales	0.00M ²
6	AREA NETA URBANIZABLE BASE CALICULO DE CESIONES	0.00M ²

Adoptar como Planos los que contienen la corrección y la redistribución de las Etapas 1, 2, 3 y 4 en 8 Etapas del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", los planos identificados con los Nos. CU1US31/4-35, CU1US31/4-36 y CU1US31/4-37, los cuales anulan y remplazan los planos Nos. CU3US31/4-27, CU3US31/4-30 y CU3US31/4-34 respectivamente, los demás planos aprobados se mantienen en su totalidad (CU3US31/4-28, CU3US31/4-29 y CU3US31/4-31, CU3US31/4-32 y CU3US31/4-33) 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.

PARAGRAFO: Se solicita a la Curadora Urbana No.3 JUANA SANZ MONTAÑO, incorporar la siguiente Nota en los planos Nos. CU3US31/4-27, CU3US31/4-30 y CU3US31/4-34.

En el plano No.CU3US31/4-27.

"Este plano fue anulado y remplazado en su totalidad por el plano No. CU1US31/4-35."

En el plano No.CU3US31/4-30.

"Este plano fue anulado y remplazado en su totalidad por el plano No. CU1US31/4-36."

En el plano No.CU3US31/4-34.

"Este plano fue anulado y remplazado en su totalidad por el plano No. CU1US31/4-37."

RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-23-2079 del 18 de Julio de 2023

Por la cual se corrige la Resolución No.11001-3-22-2701 del 7 de Diciembre de 2022, otorgada por la Curadora Urbana No.3 de la época Arq. ANA MARIA CADENA TOBON.

ARTICULO 4º. Se complementa la Resolución no.11001-3-22-2701 del 7 de diciembre de 2022, incluyendo el numeral 6.3 respecto a las condiciones de amenaza, así:

6.3 AMENAZA POR REMOCIÓN EN MASA E INUNDACIÓN.

En 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 las Etapas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 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 los solicitantes 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 Decreto 190 de 2004, la resolución 227 de julio 13 de 2006 y la resolución 110 de diciembre 1 de 2014.

En 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.

El predio se encuentra localizado en las 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 del 2018, para lo cual no existen restricciones ni condicionamientos aplicables al presente trámite.

Las zonas de riesgo por inundación y remoción en masa corresponden a las definidas en el concepto técnico No. CT-4433 de 16 de junio de 2006, actualizado mediante oficio No. CR-4370 radicado No. 2008EE12485 de 5 de diciembre de 2008, por la Dirección de Prevención y Atención a Emergencia.

Para el predio se adelantó el Estudio de remoción en masa Fase II, por lo que el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias FOPAE (hoy IDIGER) mediante concepto técnico CT-8406 de octubre de 2013 y mediante oficio RO-65087 con referencia 2013EE11098 del 18 de noviembre de 2013, indicó que los estudios realizados CUMPLEN con los términos de referencia de la Resolución 227 de 2006, para los "Estudios detallados de

RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-23-2079 del 18 de Julio de 2023

Por la cual se corrige la Resolución No.11001-3-22-2701 del 7 de Diciembre de 2022, otorgada por la Curadora Urbana No.3 de la época Arq. ANA MARIA CADENA TOBON.

amenaza y riesgo de la etapa 1 de la unidad de gestión 1 del plan parcial Tres Quebradas", elaborado por la firma Jam Ingeniería y Medioambiente EU"

Que el estudio de remoción en masa Fase II fue actualizado en 2018 y presentado al hoy Instituto para la Gestión de Riesgo, IDIGER, a través del radicado No. 2018ER11055, la Empresa de Renovación Urbana (ERU) presenta a la entidad un nuevo estudio, en el cual incorpora la implantación urbanística más probable de la totalidad de la Unidad de Gestión 1, producto de los cambios en el urbanismo originados en parte por hallazgos arqueológicos, en la que se plantea el desarrollo de toda el área (71 Ha), como un Proyecto Integral Urbano. Con el radicado 2018ER17825, solicita que se emita un nuevo concepto técnico. El IDIGER conceptúo 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 oficios CT-8406 de octubre de 2018 y RO- 105166 del 13 de noviembre de 2018 para el estudio denominado "Elaboración de los estudios y diseños urbanísticos, paisajísticos, sociales y técnicos así como la revisión, ajustes, actualización y complementación de los estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgos por fenómenos de remoción en masa - Fase II para la construcción de las obras de urbanismo correspondientes a la unidad de gestión uno que hace parte del polígono uno en la operación estratégica Nuevo Usme", de Junio de 2018 elaborado por la firma Consorcio Urbanismo 2017."

Sobre nuevas actualizaciones según los oficios RO-103378 del 04 de septiembre del 2018 y RO-115386 del 13 de mayo del 2020 del IDIGER, se establece que la información de los estudios y la ejecución de las obras son total responsabilidad del consultor y el urbanizador y no debe hacerse una nueva solicitud. En los oficios se indica: *"Por otra parte, se resalta que el presente pronunciamiento del IDIGER no exime al consultor, ni al interventor, ni al constructor de ninguna de las responsabilidades que les corresponden respecto de la seguridad y garantías de estabilidad de las obras y sectores que se proponen intervenir, así como del cumplimiento del resto de la normatividad vigente (...) por lo que en cualquier caso y para cualquier intervención, se debe garantizar que los estudios técnicos y los procesos constructivos garantizan 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."*

Posteriormente se realizó la "ACTUALIZACIÓN ESTUDIO DE REMOCIÓN EN MASA, VIAS INTERNAS UNIDAD DE GESTIÓN 1- PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS LOCALIDAD DE USME VERSIÓN 6. AUS-17691-20-1, CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. Y MARVAL S.A." con fecha de octubre 6 de 2022 elaborado por el consultor Alfonso Uribe S. y Cía. S.A y fue presentado ante la Curadora Urbana No.3 de la época Arq. ANA MARIA CADENA TOBON, como parte de la radicación 11001-3-22-0398 y que reposa en el expediente. Para dicho estudio se confirma lo indicado en los conceptos RO-103378 del 04 de septiembre del 2018 y RO-115386 del 13 de mayo del 2020, por IDIGER y el Decreto 1077 de 2015, en el sentido que no es necesario adelantar nuevamente una revisión por dicha entidad, ni por la curaduría urbana y que la información de los estudios y la ejecución de las obras son total responsabilidad del consultor y el urbanizador, por lo

RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-23-2079 del 18 de Julio de 2023

Por la cual se corrige la Resolución No.11001-3-22-2701 del 7 de Diciembre de 2022, otorgada por la Curadora Urbana No.3 de la época Arq. ANA MARIA CADENA TOBON.

tanto concede la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para las Etapas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 de la misma unidad de gestión 1 del Plan parcial Tres Quebradas, para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 1, LOTE 2, LOTE 3, UG1 LOTE 2, PARQUE y AV. USMINIA 1 y AV. USMINIA 2, de la Localidad de Usme

ARTICULO 5. Los demás aspectos contenidos en la Resolución No.11001-3-22-2701 del 7 de Diciembre de 2022, se mantienen.

ARTICULO 6. Contra la presente Resolución no procede recurso alguno.

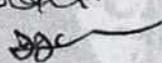
COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

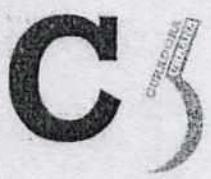

Ana M. Cadena Tobon
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON
Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C.

Elaboró:

NBQ 

JRG 

JJA 



REFERENCIA: 11001-3-22-0398

RESOLUCION: 11001-3-22-2701 del 07 de diciembre de 2022

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para las Etapas 1, 2, 3 y 4 de la misma unidad de gestión, 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, LOTE 2 LOTE 3 y AV. USMINIA, de la Localidad de Usme.

**LA CURADORA URBANA N° 3 de BOGOTA 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

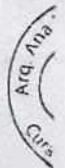
Que mediante radicación No.11001-3-22-0398 del 26 de Abril de 2022 y debida forma de fecha 1 de junio de 2022, las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO identificado con cédula de ciudadanía No.19262328, CONSTRUCCIONES 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, 3 y Avenida Usminia con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40756150, 50S-40756151, 50S-40756152, 50S-40756153, 50S-40756154 y 50S-40716312 solicitaron ante este Despacho, la Modificación del proyecto urbanístico general correspondiente a la Unidad de Gestión 1, así como la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente para las Etapas 1, 2, 3 y Av. Usminia de la misma unidad de gestión del proyecto 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 identificados con con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40756151, 50S-40756152, 50S-40756153 y 50S-40756154 y CHIP Nos.AAA0269RLFZ, AAA0269RLEP, AAA0269RLKC y AAA0269RLJZ 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.

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 de escala urbana y zonal, así como la distribución de las cargas relacionadas con estos elementos.



REFERENCIA: 11001-3-22-0398

RESOLUCION: 11001-3-22-2701 del 07 de diciembre de 2022

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para las Etapas 1, 2, 3 y 4 de la misma unidad de gestión, 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, LOTE 2 LOTE 3 y AV. USMINIA, de la Localidad de Usme.

Que mediante Resolución No.RES 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 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 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 2014.

Que mediante Resolución 713 de 2017 expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, se modificó parcialmente el trazado y la zona de reserva vial de la Avenida Usminia adoptada mediante la Resolución 268 de 2008.

Que al no haberse realizado las respectivas obras de urbanismo contenidas en la Resolución No.RES 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 construcción concedidas mediante las Resoluciones Nos.14-3-1383 de 2014 y sus prórrogas, 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 y LOTE 2 CHIP Nos.AAA0269RLFZ, AAA0269RLEP, AAA0269RLKC y AAA0269RLJZ respectivamente de la Localidad de Usme.

Que mediante Resolución No.11001-3-21-0301 de fecha 26 de febrero de 2021, este Despacho aprobó la Licencia para el proyecto Urbanístico General 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.



REFERENCIA: 11001-3-22-0398

RESOLUCION: 11001-3-22-2701 del 07 de diciembre de 2022

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para las Etapas 1, 2, 3 y 4 de la misma unidad de gestión, 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, LOTE 2 LOTE 3 y AV. USMINIA, de la Localidad de Usme.

Que mediante Resolución No.11001-3-21-0302 de fecha 26 de febrero de 2021, este Despacho aprobó la Licencia para el proyecto Urbanístico General para las Etapas 3 y 4 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 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

Que mediante Resolución No. 11001-3-22-0719 de fecha 22 de marzo de 2022, este despacho concedió prorrogas al término de vigencia de la licencia de urbanización autorizada mediante la Resolución No. 11001-3-19-0881 del 17 de mayo de 2019.

Que mediante informe técnico DRN No. 0281 de fecha 17 de diciembre de 2021, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, determino unos drenajes intermitentes que afectan las áreas de la Unidad de Gestión 1, Etapas 1, 2, 3 y 4 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS".

Que por lo anterior, es pertinente modificar los Planos Urbanísticos Nos. CU3US31/4-10, CU3US31/4-11, CU3US31/4-12, CU3US31/4-13, CU3US31/4-14 y CU3US31/4-15 aprobados mediante Resolución No.11001-3-21-0303 de fecha 26 de febrero de 2021 para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1; Planos Urbanísticos Nos. CU3US31/4-16, CU3US31/4-17, CU3US31/4-18 y CU3US31/4-19, aprobados mediante Resolución No. 11001-3-21-0301 de fecha 26 de febrero de 2021 para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1; Planos Urbanísticos Nos. CU3US31/4-20, CU3US31/4-21, CU3US31/4-22, CU3US31/4-23, CU3US31/4-24, CU3US31/4-25 y CU3US31/4-26, aprobados mediante Resolución No. 11001-3-21-0302 de fecha 26 de febrero de 2021 para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1.

Que dando cumplimiento a lo establecido en los Artículos 2.2.6.1.2.2.1¹ y 2.2.6.1.2.2.2², del Decreto Nacional 1077 de 2015 para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la Licencia Urbanística, este Despacho envió comunicación a vecinos el 5 de Agosto de 2022, al ser devueltos varias se hizo una publicación en El Nuevo Siglo el 11 de Agosto de 2022 sin que a la fecha de expedición del presente Acto Administrativo se presentara pronunciamiento alguno.

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 esto, aportaron el 6 de Octubre de 2022 fotografías de la valla con la información indicada.

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 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 lo dispuesto en

¹ Modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021

² Modificado por el artículo 17 del Decreto 1783 de 2021

REFERENCIA: 11001-3-22-0398

RESOLUCION: 11001-3-22-2701 del 07 de diciembre de 2022

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para las Etapas 1, 2, 3 y 4 de la misma unidad de gestión, 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, LOTE 2 LOTE 3 y AV. USMINIA, de la Localidad de Usme.

el Artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, cuyo texto es el siguiente: en trámites de modificación de licencia vigente NO es exigible el pago del tributo, toda vez que no se trata de una nueva licencia y que las modificaciones deben resolverse aplicando las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

Que la presente solicitud de aprobación de la Modificación del Proyecto Urbanístico general y de la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente para la ETAPA 1, 2, 3 y 4 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.

Que en respuesta a la solicitud presentada por este Despacho para la asignación de la numeración de los ocho (8) planos que contienen la Modificación del proyecto urbanístico de las Etapas 1, 2, 3, y 4 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 asignó a dichos planos los Nos. CU3US31/4-27, CU3US31/4-28, CU3US31/4-29, CU3US31/4-30, CU3US31/4-31, CU3US31/4-32, CU3US31/4-33 y CU3US31/4-34.

Que en consideración a lo antes expuesto, el proyecto presentado es viable por cumplir con las normas urbanísticas vigentes contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto Distrital 190 de 2004 -POT) y Decretos Distritales 327 de 2004, 438 de 2009, 252 de 2007 y 675 de 2018.

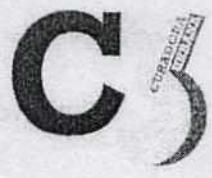
En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No.3 de Bogotá D.C., ANA MARIA CADENA TOBÓN,

RESUELVE:

ARTICULO 1. Modificar el Proyecto Urbanístico General de la Unidad de Gestión 1 y Modificar la Licencia de Urbanización Vigente para las Etapas 1, 2, 3 y 4 de la Urbanización denominada Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", localizados en la UG 1 - LOTE 1 y UG1- LOTE 2, UG1 - LOTE 3 y AV USMINIA, de la Localidad de Usme, en cuanto a ajustar las áreas, corregir y complementar el amojonamiento de los polígonos y ajustar el cuadro general de áreas, conforme lo definido en el informe técnico DRN No. 0281 de fecha 17 de diciembre de 2021, expedido por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR.

ARTICULO 2. Adoptar como Planos los que contienen la Modificación de las Etapas 1, 2, 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1, del proyecto urbanístico del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", los planos identificados con los Nos. CU3US31/4-27, CU3US31/4-28, CU3US31/4-29, CU3US31/4-30, CU3US31/4-31, CU3US31/4-32, CU3US31/4-33 y CU3US31/4-34, 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.

PARÁGRAFO: Los planos aprobados reemplazan y sustituyen en su totalidad a los planos Nos. CU3US31/4-10, CU3US31/4-11, CU3US31/4-12, CU3US31/4-13, CU3US31/4-14 y



REFERENCIA: 11001-3-22-0398

RESOLUCION: 11001-3-22-2701 del 07 de diciembre de 2022

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para las Etapas 1, 2, 3 y 4 de la misma unidad de gestión, 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, LOTE 2 LOTE 3 y AV. USMINIA, de la Localidad de Usme.

CU3US31/4-15 aprobados mediante Resolución No.11001-3-21-0303 de fecha 26 de febrero de 2021 para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1; Planos Urbanísticos Nos. CU3US31/4-16, CU3US31/4-17, CU3US31/4-18 y CU3US31/4-19, aprobados mediante Resolución No. 11001-3-21-0301 de fecha 26 de febrero de 2021 para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1; Planos Urbanísticos Nos. CU3US31/4-20, CU3US31/4-21, CU3US31/4-22, CU3US31/4-23, CU3US31/4-24, CU3US31/4-25 y CU3US31/4-26, aprobados mediante Resolución No. 11001-3-21-0302 de fecha 26 de febrero de 2021 para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1, aprobados por la Curaduría Urbana No.3 Arquitecta Ana María Cadena Tobón.

ARTICULO 3. DE LA LICENCIA QUE SE CONCEDE. Se otorga la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente a las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 en calidad de Fideicomitente del Patrimonio Urbano FC-SUBORDINADO 464 representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO identificado con cédula de ciudadanía No.19262328, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A con NIT.890211777-9 en calidad de Fideicomitente del Patrimonio Urbano FC-SUBORDINADO 464 , MARVAL S.A con NIT.890205645-0 en calidad de Fideicomitente del Patrimonio Urbano FC-SUBORDINADO 464 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 Matrículas Inmobiliarias 50S-40756150, 50S-40756151, 50S-40756152, 50S-40756153, 50S-40756154 y 50S-40716312 y CHIP Nos. AAA0269RLHK, AAA0269RLFZ, AAA0269RLEP, AAA0269RLKC, AAA0269RLJZ y AAA0257ELYN.

La presente Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, se expide de acuerdo con los Planos Urbanísticos y la demás documentación aportada la cual forma parte integral de la solicitud, presentada ante este Despacho, bajo la radicación No.11001-3-22-0389 del 26 de abril de 2022.

ARTICULO 4 TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION. El término de vigencia de la presente Modificación de Licencia de Urbanización Vigente, es la siguiente:

Para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se mantiene conforme el Artículo 6 de la Resolución No. RES 11001-3-19-0881 de fecha 17 de mayo de 2019, prorrogada mediante Resolución No. 11001-3-22-0719 del 22 de marzo de 2022.

Para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se mantiene conforme el Artículo 6 de la Resolución No. RES 11001-3-21-0301 de fecha 26 de junio de 2021, ejecutoriada el 30 de junio de 2021.

Para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se mantiene conforme el Artículo 6 de la Resolución No. RES 11001-3-21-0302 de fecha 26 de febrero de 2021, ejecutoriada el 10 de junio de 2021.

ARTICULO 5. TITULAR DE LA LICENCIA Y LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION. Establecer como titulares de la Modificación de la Licencia y

ia C.
江
分
7
:UA

REFERENCIA: 11001-3-22-0398

RESOLUCION: 11001-3-22-2701 del 07 de diciembre de 2022

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para las Etapas 1, 2, 3 y 4 de la misma unidad de gestión, 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, LOTE 2 LOTE 3 y AV. USMINIA, de la Localidad de Usme.

Urbanizador Responsable para el desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" Etapas 1, 2, 3 y 4, 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 RODRIGUEZ 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), al arquitecto FRANCISCO ANTONIO GAMEZ FULLAR identificado con cédula de ciudadanía No.19372928 y tarjeta profesional No.25700-11628.

ARTICULO 6.

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:

6.1. INFORMACION DEL PROYECTO

- 6.1.1. Nombre de la urbanización: Unidad de Gestión 1, Etapas 1, 2, 3 y 4 Plan Parcial "TRES QUEBRADAS"
- 6.1.2. Nomenclatura Oficial Provisional: UG 1 LOTE 1, UG1 LOTE 2, UG 1 Lote 3, UG 1 Parque y UG 1 Vía Usminia
- 6.1.3. CHIP Nos. AAA0269RLHK, AAA0269RLFZ, AAA0269RLEP, AAA0269RLKC, AAA0269RLJZ y AAA0257ELYN.

6.2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO.

- 6.2.1. Terreno que cobija: Unidad de Gestión 1 Etapa 1 LOTES 1 y 2 del desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS".

ARTICULO 7. DE LAS AREAS GENERALES DE LA TOTALIDAD DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 1, DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DENOMINADO PLAN PARCIAL "TRES QUEBRADAS".

ÁREA BRUTA	712.450,66
AREA NO URBANIZABLE	39.634,09
Zonas de Ronda	39.634,09
CARGAS GENERALES	153.250,22
SISTEMA HIDRICO	45.531,38
Zonas de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA	33.789,52
Drenajes intermitentes	11.741,85

Ca
[]
[]
[]
[]



REFERENCIA: 11001-3-22-0398

RESOLUCION: 11001-3-22-2701 del 07 de diciembre de 2022

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para las Etapas 1, 2, 3 y 4 de la misma unidad de gestión, 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, LOTE 2 LOTE 3 y AV. USMINIA, de la Localidad de Usme.

MALLA VIAL ARTERIAL	95.898,44
Avenida Caracas	48.411,23
Avenida Usminia 1	45.780,69
Avenida Usminia 2	1.706,51
OTRAS CARGAS GENERALES	11.820,40
Afectación Red de Acueducto existente	8.466,53
Alameda Nuevo Usme	3.353,88
AREA NETA URBANIZABLE (ANU)	519.566,36
CONTROL AMBIENTAL	27.127,51
AREA NETA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES (ANU - CONTROL AMBIENTAL)	492.438,85
CESIONES PUBLICAS (incluye control ambiental)	212.550,24
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	74.452,96
Vías tipo V-4	46.111,34
Vías tipo V-7	21.209,63
Vías tipo V-9	7.131,99
CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES	101.792,53
Parques	74.914,55
ZMPA válida como parque	26.877,98
CESIONES PUBLICAS PARA EQUIPAMIENTO	36.304,75
CESIONES ADICIONALES	11.343,78
ÁREA ÚTIL	295.422,84

7.1 AREAS GENERALES DE LA ETAPA 1 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DENOMINADO "TRES QUEBRADAS ", (UNIDAD DE GESTION 1), OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACION DE LICENCIA.

ETAPA 1 (MZ 13, MZ 14, MZ 15 y MZ 17)

ÁREA BRUTA	219.619,28
AREA NO URBANIZABLE	3.864,26
Zonas de Ronda	3.864,26
CARGAS GENERALES	53.784,36
SISTEMA HIDRICO	5.439,46
Zonas de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA	5.227,05
Drenajes intermitentes	212,41
MALLA VIAL ARTERIAL	47.487,20
Avenida Usminia 1	45.780,69
Avenida Usminia 2	1.706,51
OTRAS CARGAS GENERALES	857,70
Afectación Red de Acueducto existente	857,70
AREA NETA URBANIZABLE (ANU)	161.970,67
CONTROL AMBIENTAL	21.746,37



REFERENCIA: 11001-3-22-0398

RESOLUCION: 11001-3-22-2701 del 07 de diciembre de 2022

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para las Etapas 1, 2, 3 y 4 de la misma unidad de gestión, 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, LOTE 2 LOTE 3 y AV. USMINIA, de la Localidad de Usme.

AREA NETA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES (ANU - CONTROL AMBIENTAL)	140.224,30
CESIONES PUBLICAS (incluye control ambiental)	70.575,87
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	17.534,12
Vias tipo V-4	10.257,92
Vias tipo V-7	7.276,20
CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES	31.287,00
Parques	27.636,99
ZMPA válida como parque	3.650,01
CESIONES PUBLICAS PARA EQUIPAMIENTO	21.754,75
CESIONES ADICIONALES	267,48
ÁREA ÚTIL	73.030,93

7.2 AREAS GENERALES DE LA ETAPA 2 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DENOMINADO "TRES QUEBRADAS ", (UNIDAD DE GESTION 1), OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACION DE LICENCIA.

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

ÁREA BRUTA	62.051,98
AREA NO URBANIZABLE	0,00
Zonas de Ronda	0,00
CARGAS GENERALES	0,00
SISTEMA HIDRICO	0,00
Zonas de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA	0,00
MALLA VIAL ARTERIAL	0,00
Avenida Caracas	0,00
Avenida Usminia 2	0,00
OTRAS CARGAS GENERALES	0,00
Afectación Red de Acueducto existente	0,00
AREA NETA URBANIZABLE (ANU)	62.051,98
CONTROL AMBIENTAL	0,00
AREA NETA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES (ANU - CONTROL AMBIENTAL)	62.051,981
CESIONES PUBLICAS (incluye control ambiental)	6.857,94
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	3.363,67
Vias tipo V-7	3.363,67
CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES	3.494,27
Parques	3.494,27
ZMPA válida como parque	0,00
CESIONES PUBLICAS PARA EQUIPAMIENTO	0,00
CESIONES ADICIONALES	0,00
ÁREA ÚTIL	55.194,04

arta
101
don



REFERENCIA: 11001-3-22-0398

RESOLUCION: 11001-3-22-2701 del 07 de diciembre de 2022

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para las Etapas 1, 2, 3 y 4 de la misma unidad de gestión, 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, LOTE 2 LOTE 3 y AV. USMINIA, de la Localidad de Usme.

7.3 AREAS GENERALES DE LA ETAPA 3 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DENOMINADO "TRES QUEBRADAS ", (UNIDAD DE GESTION 1), OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACION DE LICENCIA.

ETAPA 3 (MZ 04, MZ 6, MZ 9, MZ 10, MZ 11 y MZ 12)

ÁREA BRUTA	117.357,06
AREA NO URBANIZABLE	13.041,00
Zonas de Ronda	13.041,00
CARGAS GENERALES	21.292,70
SISTEMA HIDRICO	18.198,25
Zonas de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA	6.668,81
Drenajes Intermitentes	11.529,44
OTRAS CARGAS GENERALES	3.094,45
Afectación red Acueducto Existente	3.094,45
AREA NETA URBANIZABLE (ANU)	83.023,36
CONTROL AMBIENTAL	0,00
AREA NETA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES (ANU - CONTROL AMBIENTAL)	83.023,36
CESIONES PUBLICAS (incluye control ambiental)	43.782,67
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	20.883,44
Vias tipo V-4	17.670,46
Vias tipo V-9	3.212,98
CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES	8.380,50
Parques	3.462,11
ZMPA válida como parque	4.918,39
CESIONES PUBLICAS PARA EQUIPAMIENTO	14.518,73
CESIONES ADICIONALES	2.782,60
ÁREA ÚTIL	41.376,50

7.4 AREAS GENERALES DE LA ETAPA 4 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DENOMINADO "TRES QUEBRADAS ", (UNIDAD DE GESTION 1), OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACION DE LICENCIA.

ETAPA 4 (MZ 2, MZ 3, MZ 7, y MZ 8)

ÁREA BRUTA	225.464,63
AREA NO URBANIZABLE	10.703,92
Zonas de Ronda	10.703,92
CARGAS GENERALES	17.837,35
SISTEMA HIDRICO	14.483,48
Zonas de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA	14.483,48
OTRAS CARGAS GENERALES	3.353,87
Afectación Red de Acueducto existente	0,00
Alameda Nuevo Usme	3.353,87

Urbán

REFERENCIA: 11001-3-22-0398

RESOLUCION: 11001-3-22-2701 del 07 de diciembre de 2022

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para las Etapas 1, 2, 3 y 4 de la misma unidad de gestión, 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, LOTE 2 LOTE 3 y AV. USMINIA, de la Localidad de Usme.

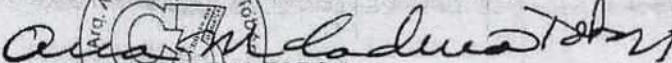
AREA NETA URBANIZABLE (ANU)	196.923,36
CONTROL AMBIENTAL	3.815,31
AREA NETA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES (ANU - CONTROL AMBIENTAL)	193.108,05
CESIONES PUBLICAS (incluye control ambiental)	72.503,43
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	27.793,03
Vías tipo V-4	14.032,60
Vías tipo V-7	9.841,42
Vías tipo V-9	3.919,01
CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES	44.710,40
Parques	33.426,94
ZMPA válida como parque	11.283,46
Cesiones Adicionales	6.066,69
ÁREA ÚTIL	125.821,37

El detalle de estas áreas está contenido en los Planos Nos: CU3US31/4-27, CU3US31/4-28, CU3US31/4-29, CU3US31/4-30, CU3US31/4-31, CU3US31/4-32, CU3US31/4-33 y CU3US31/4-34, que se adoptan mediante la presente Resolución.

ARTICULO 8. Las demás normas urbanísticas y arquitectónicas, así como las disposiciones contenidas en las Resoluciones Nos.11001-3-19-0881 de fecha 17 de mayo de 2019, RES 11001-3-21-0301 de fecha 26 de junio de 2021, RES 11001-3-21-0302 de fecha 26 de febrero de 2021, por la cual se aprobó el desarrollo Urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" Etapas 1, 2, 3 y 4 se mantienen, en lo que no sea contrario a lo establecido en la presente Resolución.

ARTICULO 9. La presente Resolución debe notificarse de manera electrónica en los términos del artículo 4º del Decreto 491 de 2020 y contra ella procede el recurso de reposición ante esta Curaduría Urbana dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (Artículo 76 ibidem y artículo 2.2.6.1.2.3.4 del Decreto 1077 de 2015). En el evento en que la notificación o comunicación no pueda hacerse de forma electrónica, se seguirá el procedimiento normal previsto por el Decreto 1437 de 2011.

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE.


ANA MARIA CADENA TOBON
Curadora Urbana No. 3

Aprobó: Ing. José Joaquín Álvarez,
Coordinador de Ingeniería

Proyectó: Arq. Adolfo Gómez Ríos
Arquitecto de Urbanismo

Aprobó: Juliana Restrepo
Dpto. Jurídico

Fecha ejecutaria: 07 MAR 2023

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 LA REQUILINA MZ
16 - ETAPA 2 DE LA UNIDAD DE GESTION 1 DEL PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS

Cordial saludo, Doctor Álzate:

Atendiendo la solicitud radicada bajo consecutivo No. 1-2024-34268 del proyecto urbanístico denominado LA REQUILINA MZ 16 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 1-2024-34268, conforme a la licencia de construcción 11001-3-22-0299 ejecutoriada el 25 de Marzo de 2022, para el proyecto La REQUILINA MZ 16 ETAPA 2 de la Unida 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 LA REQUILINA MZ 16 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 REVISIÓN, AJUSTES, ACTUALIZACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN DE LOS ESTUDIOS DETALLADOS DE AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO POR FENOMENOS DE REMOSIÓN EN MASA – FASE II PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANISMO CORRESPONDIENTES A LA UNIDAD DE GESTIÓN 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:

"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.A.S 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 LA REQUILINA MZ 16 ETAPA 2 DE LA UNIDA DE GESTIÓN 1 del Plan Parcial Tres Quebradas, adjuntando copia de este oficio.

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 LA REQUILINA MZ 16 ETAPA 2 DE LA UNIDA DE GESTIÓN 1 del Plan Parcial Tres Quebradas.

Cordialmente,

JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ
SUBDIRECCION DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO

Copia:

Anexos Electrónicos: 0

Elaboró: JOSE ALEJANDRO GAITAN HERREÑO

Revisó: CARMEN CASTAÑEDA-SUBDIRECCION DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO -

Aprobó: JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

CERTIFICA

Que el predio identificado con nomenclatura UG 1 - LOTE 2, cuenta con la siguiente información catastral:

CHIP: AAA0269RLFZ

CÉDULA CATASTRAL: 102502052900000000

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S40756151

INSCRITO A NOMBRE DE: EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA.

Al predio antes relacionado que conforma el PROYECTO TRES QUEBRADAS UNIDAD DE GESTIÓN 1, se le asignó en nuestra base de datos cartográfica y con **CARÁCTER PROVISIONAL**, la siguiente nomenclatura: **Proyecto Cristalina: Acceso Peatonal: TRES QUEBRADAS UG1 LT2 CRISTALINA; Proyecto Requilina: Acceso Peatonal: TRES QUEBRADAS UG1 LT2 REQUILINA**, para efectos de tramitar la Licencia de Construcción y Urbanismo ante las Curadurías Urbanas, la instalación de servicios públicos y para la protocolización del Reglamento de Propiedad Horizontal ante la Superintendencia de Notariado y Registro.

Se expide en Bogotá, D.C., a los 14 días del mes de junio del año 2024, según radicación No. 2024_546215, a solicitud de EDUARDO ALFONSO ROZO ROMERO, Apoderado de FIDEICOMISO CIUDAD TRES QUEBRADAS UG1.

Nota: La nomenclatura asignada está sujeta a cambios por actualización en el sector.

Observaciones: *Se recomienda adelantar el trámite de desenglobe ante esta Unidad, una vez cuente con la documentación requerida para el mismo.*

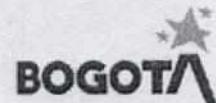
Esta Certificación tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de expedición.

YENNY CAROLINA ROZO GÓMEZ
GERENTE DE INFORMACIÓN CATASTRAL

Elaboró: Victor Andrés Parada Martín/GIC
Revisó: Edgar Ernesto Torres Caicedo/GIC

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

SECRETARÍA DE HABITAT AL RESPONDER OTORGAR EL FIR 1-2024-36697 Fecha: 2024-10-07 12:17:58 Numero: 27341 USM Numero: RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACION DE INMUEBLES Destino: SUIRO PREY SEGUIMIENTO Tipo: CONLIMPACION ENTREGA Origen: CONSTRUCCION PARA VIVIENDA

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.

Table with 3 columns: FECHA (07/06/2024), CÓDIGO (PM05-FO86), VERSIÓN

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

Table with 8 rows containing applicant information: 1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social (CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A), 2. Identificación, 3. Representante legal (CAMILO ANDRES ALZATE CANO), 4. Identificación del representante legal (9.733.761), 5. Registro para la enajenación de inmuebles (86073), 6. Dirección (LOTE 2 UG1), 7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico (notificacionesjudiciales@constructorabolivar.com), 8. Teléfono (6258383)

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Table with 31 rows containing project details: 9. Nombre del proyecto de vivienda (LA REQUILINA), 10. Etapa(s) para esta radicación (ÚNICA), 11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación (988 APARTAMENTOS VIP Vivienda de Interés Prioritaria), 12. Dirección del proyecto (UG1 LT2 REQUILINA), 13. Localidad - UPZ (Usme - UPZ 61 CIUDAD USME), 14. Estrato (2), 15. Número de estacionamientos (190 SI APLICA), 16. Licencia de urbanismo (11001-3-21-0301), 17. Licencia de construcción (11001-3-22-2819), 18. Área del lote (26726.67), 19. Área total de construcción (61078.34), 20. Área a construir (61078.34), 21. Amenaza ALTA y Si requiere obras de mitigación, 22. Avance físico de las obras (48%), 23. Oficio del aval (N° 2-2024-45479), 24. Chip(s) (AAA0269RLFZ), 25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) (50S-40756151), 26. Porcentaje y valor del avance ejecutado (28%, \$ 19.680.000), 27. Fecha de entrega del proyecto (30-jun.-2025), 28. Estará sometido a Propiedad horizontal? (SI), 29. Tiene Gravamen hipotecario? (SI), 30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? (SI), 31. Tiene Fiducia de administración recursos? (SI)

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

- 1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
5. Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
6. Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

Form containing legal declaration: 'Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)'. Includes a stamp 'RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020240165' and 'FECHA 07 OCT 2024'. Contains signatures of Camilo Alzate and a functionary, with dates 28 OCT 2024.

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.



ENAJENADOR: <u>Constructora Bolívar</u>				
Nombre del Proyecto: <u>La Regulina</u>				
(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)				
1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS				
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Registro como enajenador	Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓		
Radicaciones anteriores	Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓		
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓		
	Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar)	✓		
	El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓		
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.	Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
	Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	✓		
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	✓		
Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓		
Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓		
	Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	✓		
	Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	✓		
	Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	✓	✓	
	Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	✓		
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados. *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓		
	Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓		
	Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓		
	El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓		
	Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓		
	Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓		

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL LA REQUILINA

(FORMATO VIP- PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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

EL PROMITENTE COMPRADOR:

Cmp_Pal_Nombre	Cmp_Pal_Identificacion	Cmp_Pal_Estado_Civil
Cmp_Alt_Nombre	Cmp_Alt_Identificacion	Cmp_Alt_Estado_Civil
Cmp_Alt3_Nombre	Cmp_Alt3_Identificacion	Cmp_Alt3_Estado_Civil
Cmp_Alt4_Nombre	Cmp_Alt4_Identificacion	Cmp_Alt4_Estado_Civil
Cmp_Alt5_Nombre	Cmp_Alt5_Identificacion	Cmp_Alt5_Estado_Civil

EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO: Agr_Agrupacion
Uni_Matricula

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, 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 y como promotora y constructora del conjunto residencial "La Requilina" (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 (en adelante El Fideicomiso), con el objeto de que La Promitente Vendedora detente la titularidad del lote de terreno denominado Manzana 16 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

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL LA REQUILINA

(FORMATO VIP- PRECIO EN SMLMV - CRÉDITO Y SUBSIDIO)

Quebradas UG1 LT2 Requilina de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, 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 ____ (), de conformidad con el Certificado de Estratificación expedida por la _____, el día _____ () de _____ de dos mil _____ (); 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 sí se llega a presentar alguna reclasificación del estrato ni **La Constructora** 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 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 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 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

**PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL LA REQUILINA**

(FORMATO VIP- PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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 entepiso 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: Precio y forma de pago. 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 Agr_valor_venta_Letras \$ (Agr_valor_venta). **El Promitente Comprador** se obliga a pagar este valor a **La Promitente Vendedora** en la cuenta destinada para el efecto, así:

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

c.

FECHA	VALOR
Pln_Pgo_Pend_1Fecha	Pln_Pgo_Pend_1Valor
Pln_Pgo_Pend_2Fecha	Pln_Pgo_Pend_2Valor
Pln_Pgo_Pend_3Fecha	Pln_Pgo_Pend_3Valor
Pln_Pgo_Pend_4Fecha	Pln_Pgo_Pend_4Valor
Pln_Pgo_Pend_5Fecha	Pln_Pgo_Pend_5Valor

**PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL LA REQUILINA**

(FORMATO VIP- PRECIO EN SMLMV - CRÉDITO Y SUBSIDIO)

Pln_Pgo_Pend_6Fecha	Pln_Pgo_Pend_6Valor
Pln_Pgo_Pend_7Fecha	Pln_Pgo_Pend_7Valor
Pln_Pgo_Pend_8Fecha	Pln_Pgo_Pend_8Valor
Pln_Pgo_Pend_9Fecha	Pln_Pgo_Pend_9Valor
Pln_Pgo_Pend_10Fecha	Pln_Pgo_Pend_10Valor
Pln_Pgo_Pend_11Fecha	Pln_Pgo_Pend_11Valor
Pln_Pgo_Pend_12Fecha	Pln_Pgo_Pend_12Valor
Pln_Pgo_Pend_13Fecha	Pln_Pgo_Pend_13Valor
Pln_Pgo_Pend_14Fecha	Pln_Pgo_Pend_14Valor
Pln_Pgo_Pend_15Fecha	Pln_Pgo_Pend_15Valor
Pln_Pgo_Pend_16Fecha	Pln_Pgo_Pend_16Valor
Pln_Pgo_Pend_17Fecha	Pln_Pgo_Pend_17Valor
Pln_Pgo_Pend_18Fecha	Pln_Pgo_Pend_18Valor
Pln_Pgo_Pend_19Fecha	Pln_Pgo_Pend_19Valor
Pln_Pgo_Pend_20Fecha	Pln_Pgo_Pend_20Valor
Pln_Pgo_Pend_21Fecha	Pln_Pgo_Pend_21Valor
Pln_Pgo_Pend_22Fecha	Pln_Pgo_Pend_22Valor
Pln_Pgo_Pend_23Fecha	Pln_Pgo_Pend_23Valor
Pln_Pgo_Pend_24Fecha	Pln_Pgo_Pend_24Valor
Pln_Pgo_Pend_25Fecha	Pln_Pgo_Pend_25Valor
Pln_Pgo_Pend_26Fecha	Pln_Pgo_Pend_26Valor
Pln_Pgo_Pend_27Fecha	Pln_Pgo_Pend_27Valor
Pln_Pgo_Pend_28Fecha	Pln_Pgo_Pend_28Valor
Pln_Pgo_Pend_29Fecha	Pln_Pgo_Pend_29Valor
Pln_Pgo_Pend_30Fecha	Pln_Pgo_Pend_30Valor
Pln_Pgo_Pend_31Fecha	Pln_Pgo_Pend_31Valor
Pln_Pgo_Pend_32Fecha	Pln_Pgo_Pend_32Valor
Pln_Pgo_Pend_33Fecha	Pln_Pgo_Pend_33Valor
Pln_Pgo_Pend_34Fecha	Pln_Pgo_Pend_34Valor
Pln_Pgo_Pend_35Fecha	Pln_Pgo_Pend_35Valor
Pln_Pgo_Pend_36Fecha	Pln_Pgo_Pend_36Valor
Pln_Pgo_Pend_37Fecha	Pln_Pgo_Pend_37Valor
Pln_Pgo_Pend_38Fecha	Pln_Pgo_Pend_38Valor
Pln_Pgo_Pend_39Fecha	Pln_Pgo_Pend_39Valor
Pln_Pgo_Pend_40Fecha	Pln_Pgo_Pend_40Valor
Pln_Pgo_Pend_41Fecha	Pln_Pgo_Pend_41Valor
Pln_Pgo_Pend_42Fecha	Pln_Pgo_Pend_42Valor
Pln_Pgo_Pend_43Fecha	Pln_Pgo_Pend_43Valor
Pln_Pgo_Pend_44Fecha	Pln_Pgo_Pend_44Valor
Pln_Pgo_Pend_45Fecha	Pln_Pgo_Pend_45Valor
Pln_Pgo_Pend_46Fecha	Pln_Pgo_Pend_46Valor
Pln_Pgo_Pend_47Fecha	Pln_Pgo_Pend_47Valor
Pln_Pgo_Pend_48Fecha	Pln_Pgo_Pend_48Valor
Pln_Pgo_Pend_49Fecha	Pln_Pgo_Pend_49Valor
Pln_Pgo_Pend_50Fecha	Pln_Pgo_Pend_50Valor

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL LA REQUILINA

(FORMATO VIP- PRECIO EN SMLMV - CRÉDITO Y SUBSIDIO)

- 2. La suma de Pln_Pgo_Ahrr_Prog_Valor1 Pln_Pgo_Ahrr_Prog_Valor2 Pln_Pgo_Ahrr_Prog_Valor3 \$ (Pln_Pgo_Ahrr_Prog_Valor_Letras1 Pln_Pgo_Ahrr_Prog_Valor_Letras2 Pln_Pgo_Ahrr_Prog_Valor_Letras3) con el producto del Ahorro Programado realizado en el Pln_Pgo_Ahrr_Prog_Entidad1 Pln_Pgo_Ahrr_Prog_Entidad2 Pln_Pgo_Ahrr_Prog_Entidad3 (En caso de que se incluya pago con Ahorro Programado)
- 3. La suma de La suma de Pln_Pgo_Ahrr_Prog_Entidad1 Pln_Pgo_Ahrr_Prog_Entidad2 Pln_Pgo_Ahrr_Prog_Entidad3 con el producto de las Cesantías depositadas en Pln_Pgo_Cesantias_Entidad1 Pln_Pgo_Cesantias_Entidad2 Pln_Pgo_Cesantias_Entidad3. (En caso de que se incluya pago con cesantías)
- 4. La suma de Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto. \$ (Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto.), 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 (Haga clic aquí para escribir texto. Haga clic aquí para escribir texto.) quien en el texto del presente contrato se denominará **La Entidad Otorgante Del Subsidio**.
- 5. El saldo del precio, o sea, la suma de Agr_Valor_Credito_Letras1 \$ (Agr_Valor_Credito1) 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 préstamo (en adelante **El Crédito**) que solicitará a (Haga clic aquí para escribir texto.) 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 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 Promitente Vendedora**, 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 Promitente Vendedora** 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

**PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL LA REQUILINA**

(FORMATO VIP- PRECIO EN SMLMV - CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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 así 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 Promitente Vendedora** 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.

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:

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.

**PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL LA REQUILINA**

(FORMATO VIP- PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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**.
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.

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL LA REQUILINA

(FORMATO VIP- PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

- 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 tratara 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 hiciere, 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

**PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL LA REQUILINA**

(FORMATO VIP- PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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** en favor de **La Entidad Crediticia**, en caso de que ésta así lo hubiere exigido al aprobar **El Crédito**, a más tardar el día de fecha Escritura 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 Notaría _____ () de Ibagué.

Parágrafo 1: No obstante el plazo aquí pactado, para que **La Promitente Vendedora** se encuentre obligada 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 Promitente Vendedora** determina que es conveniente modificar la Notaría en la cual se llevará a cabo la firma de la escritura pública de compraventa 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**.

**PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL LA REQUILINA**

(FORMATO VIP- PRECIO EN SMLMV - CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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 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.

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**

**PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL LA REQUILINA**

(FORMATO VIP- PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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.

Parágrafo 5: e 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

PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL LA REQUILINA

(FORMATO VIP- PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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: 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 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

**PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL LA REQUILINA**

(FORMATO VIP- PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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 desglobe 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. **Fiduciaria Scotiabank Colpatría S.A.** (Antes Fiduciaria Colpatría S.A.), **Vocera del Patrimonio Autónomo FC-Subordinado 464**, otorgó la escritura pública setecientos setenta y seis (776) del treinta (30) de enero de dos mil veinticuatro (2024), expedida en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá, y otorgó entre otros, los siguientes actos (i) Tercera Sección efectuó la constitución de la Etapa 2, La Etapa 3 y la Etapa 4 de la "Urbanización Plan Parcial Tres Quebradas Unidad de gestión 1, desarrolladas sobre los predios identificados con matrícula inmobiliaria 50S-40756151 y 50S-40756152; **El Predio** que hace parte de la Etapa 2 de la Urbanización Plan Parcial Tres Quebradas Unidad de gestión 1, surgió del desglobe del predio identificado con matrícula inmobiliaria 50S-40756151, (ii) Quinta Sección **Fiduciaria Scotiabank Colpatría S.A.** (Antes Fiduciaria Colpatría S.A.), **Vocera del Patrimonio Autónomo FC-Subordinado 464**, transfirió **El Predio** a Título de Dominio por Adición a Fiducia Mercantil a **Fiduciaria Davivienda S.A.**, como vocera del **Fideicomiso Ciudad Tres Quebradas UG1**.
2. La construcción de **El Conjunto** la adelanta **La Constructora** con fundamento en la Licencia de Construcción contenida en la Resolución 11001-3-22-0299 expedida el tres (3) de febrero de dos mil veintidós (2022), ejecutoriada el veinticinco (25) de marzo de del mismo año; modificada por Resolución 11001-3-22-2819 expedida el veinte (20) de diciembre de dos mil veintidós (2022), ambas expedidas por la Curaduría Urbana 1 de Bogotá; y Resolución 11001-1-23-2926 del veintinueve (29) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), ejecutoriada el veintisiete (27) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

**PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL LA REQUILINA**

(FORMATO VIP- PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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 encuentra sometido El Inmueble, de las servidumbres que naturalmente le corresponden, y de la hipoteca abierta y sin límite en la cuantía que se constituirá a futuro 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 desglose 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 desglose 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 desglose 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 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

**PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL LA REQUILINA**

(FORMATO VIP- PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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 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, 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**

**PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL LA REQUILINA**

(FORMATO VIP- PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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: De conformidad con lo previsto en la Ley cuando se trate de una vivienda de interés prioritario VIP, las partes se encuentran exentas de cancelar los derechos notariales y derechos registrales, no obstante, **El Promitente Comprador** deberá asumir el 100% de: (i) los gastos por concepto de las copias requeridas para proceder al registro de la escritura pública de compraventa, (ii) los recaudos por ocasión del servicio notarial (iii) el impuesto de registro, cuando no exista una exención por parte del respectivo Departamento.

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 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 **La Promitente Vendedora**, se entenderá que dicho monto se irá completando en la medida en que **La Promitente Vendedora** 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.

**PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL LA REQUILINA**

(FORMATO VIP- PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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 incurrir 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 - SAGRILAF 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

**PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL LA REQUILINA**

(FORMATO VIP- PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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.

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,

**PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL LA REQUILINA**

(FORMATO VIP- PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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@davivienda.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.fidudavivienda.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.
- d. **Teléfono:** (601) 6258100.
- e. La Política de Tratamiento de Información se encuentra disponible en el sitio web:
[https:// www.constructorabolivar.com](https://www.constructorabolivar.com)

3. Canales de comunicación autorizados: De acuerdo con lo establecido en la Ley 2300 de 2023, **El Promitente Comprador** autoriza que **La Constructora** 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: La Constructora podrá contactar a **El Promitente Comprador** 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 a **El Promitente Comprador** sobre la confirmación oportuna de las operaciones monetarias realizadas, para enviar información solicitada por **El Promitente Comprador** 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

**PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL LA REQUILINA**

(FORMATO VIP- PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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 [REDACTED] (ahorros/corriente) No. [REDACTED] del banco [REDACTED], la cual pertenece a [REDACTED]

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 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.

**PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL LA REQUILINA**

(FORMATO VIP- PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

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 en **La Promesa**, se le deben remitir a la siguiente dirección Cmp_Pal_Direccion y al siguiente correo electrónico Cmp_Pal_CorreoE 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 tus 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: 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.
3. Dar aviso inmediato a la otra parte sobre cualquier efecto material adverso que dé lugar a que los datos de creación de la firma sean cuestionados, repudiados y/o queden en entredicho, amenazando la confiabilidad e integridad de los mismos.

**PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL LA REQUILINA**

(FORMATO VIP- PRECIO EN SMLMV – CRÉDITO Y SUBSIDIO)

General_Documento_Fecha

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

FECHA:

=====NOTARÍA _____ () DE _____=====

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

=====FORMATO DE CALIFICACIÓN=====

MATRÍCULA INMOBILIARIA: _____=====

FICHAS CATASTRALES GLOBALES: 102502052900000000 en mayor extensión. ==

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (X) RURAL ()=====

NOMBRE O DIRECCIÓN: UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO No. __TORRE__ QUE
FORMA PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA REQUILINA CUYO ACCESO
PEATONAL ES TRES QUEBRADAS UG1 LT2 REQUILINA DE LA ACTUAL
NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ.

=====DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA=====

=====NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO =====

CÓDIGO	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
0125	COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO	\$ _____
0315	CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA	SIN CUANTÍA
0219	HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA	\$ _____
0304	AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR	SI () NO (X)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACIÓN:

VENDEDOR (A) (ES):=====

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera del FIDEICOMISO CIUDAD TRES
QUEBRADAS UG1. 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: _____

=====PRIMERA SECCIÓN=====

=====COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO=====

Comparecieron de una parte, _____, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía _____ de _____, quien en virtud del poder que le fue otorgado mediante escritura pública _____ (____) del _____ (____) de _____ de dos mil veintitrés (2023), otorgado en la Notaría _____ (____) del Círculo de _____, documento que se protocoliza con este instrumento, obra en nombre y representación de: **1) FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO CIUDAD TRES QUEBRADAS UG1**, identificada con NIT: 830.053.700-6, sociedad legalmente 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., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera mediante Resolución cinco mil cuatrocientos trece (5413) del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), 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**; **2) CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.** identificada con NIT: 860.513.493-1, quien actúa como **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO CIUDAD TRES QUEBRADAS UG1 y Desarrolladora del Conjunto Residencial La Requilina**, sociedad comercial con domicilio en Bogotá, 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., quien se denominará **La Constructora o El Fideicomitente Desarrollador**; **3) y**, de la otra parte; _____, mayor(es) de edad, identificado(a)(os) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ expedida(s) en _____, de estado civil SOLTERO(A) SIN UNIÓN MARITAL DE HECHO, vecina y residente de esta ciudad, Tel: xxxxxxxxxxxx, correo electrónico xxxxxxxxxxxx, actividad económica xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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 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 16** 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 de vivienda de interés prioritario (En adelante, "**El Conjunto**") sobre **El Predio** y transfiera las unidades de vivienda resultantes a los terceros interesados en su adquisición. **EL FIDEICOMISO TRES QUEBRADAS UG1**, es actualmente titular del derecho de dominio del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50S-40813211** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur.

2. **El Fideicomitente Desarrollador** está desarrollando por su cuenta y riesgo el proyecto denominado **Conjunto Residencial La Requilina**, el cual hace parte de un desarrollo de vivienda de interés prioritario sobre el predio relacionado en el numeral anterior.

3. Que, con base en estos antecedentes, y de acuerdo con la instrucción impartida por **El Fideicomitente Desarrollador**, **La Vendedora** concurre a otorgar el presente instrumento público. Contrato de compraventa que contiene las siguientes **CLÁUSULAS**:

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 ejerce sobre **El Inmueble**:

UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO No. __TORRE __ QUE FORMA PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA REQUILINA CUYO ACCESO PEATONAL ASIGNADO ES: TRES QUEBRADAS UG1 LT2 REQUILINA DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ. **El Conjunto** se encuentra integrado novecientos ochenta y ocho (988) Bienes Privados (Apartamentos) desarrollados en treinta y nueve (39) torres de seis (6) y siete (7) pisos de altura cada una.

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

y un metros (3.31m), tres punto treinta y un metros (3.31m), uno punto sesenta y cinco metros (1.65m), treinta y uno punto ochenta y siete metros (31.87m), cuatro punto veintisiete metros (4.27m), y cuatro punto veintisiete metros (4.27m), lindando con predios de la misma urbanización.

PARÁGRAFO PRIMERO: El Predio se identifica con la matrícula inmobiliaria **50S-40813211** y con la cédula catastral en mayor extensión **102502052900000000**.

El Inmueble materia de este acto tiene asignado el **folio de matrícula inmobiliaria individual N.º** _____, y se alindera como a continuación se señala:

UNIDAD PRIVADA APARTAMENTO No. __TORRE _ QUE FORMA PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA REQUILINA CUYO ACCESO PEATONAL ASIGNADO ES: TRES QUEBRADAS UG1 LT2 REQUILINA DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ.

*****LINDEROS ESPECIALES*****

PARÁGRAFO SEGUNDO: Que 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.

PARÁGRAFO TERCERO: De las áreas anteriormente alinderadas se excluyen los muros internos demarcados en los planos como estructurales comunales.

PARÁGRAFO CUARTO: 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 QUINTO: **El Comprador** manifiesta(n) 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 superficial, 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 del proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

4. Que **El Predio** se describe y alindera como a continuación se señala:

MANZANA 16 DE LA "URBANIZACIÓN PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS UNIDAD DE GESTION 1 - ETAPA 2". CABIDA SUPERFICIARIA: VEINTISÉIS MIL

punto treinta y un metros (3.31m), tres punto treinta y un metros (3.31m), uno punto sesenta y cinco metros (1.65m), treinta y uno punto ochenta y siete metros (31.87m), cuatro punto veintisiete metros (4.27m), y cuatro punto veintisiete metros (4.27m), lindando con predios de la misma urbanización.

El Predio se identifica con la matrícula inmobiliaria **50S-40813211** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur y con las con la cédula catastral en mayor extensión **102502052900000000**.

5. Que a la fecha de suscripción del presente contrato la Secretaría de Planeación de Bogotá no ha expedido el certificado de estratificación asignado a **El Inmueble**. 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 sí se llega a presentar alguna reclasificación del estrato **La Vendedora** no responderá por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.

PARÁGRAFO SEXTO: El Inmueble materia de este contrato se destinará específicamente para vivienda familiar. De acuerdo con su área y perímetro los parqueaderos están destinados al estacionamiento de vehículos livianos. Esta destinación no podrá ser variada por **El Comprador** y/o causahabientes a cualquier título.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: 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 del **Fideicomitente Desarrollador** 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 **El Fideicomitente Desarrollador** 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 adelanten ante la autoridad competente. En caso de renuencia de éste a suspender tales obras **El Fideicomitente Desarrollador** 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 **El Fideicomitente Desarrollador** 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 **El Fideicomitente Desarrollador** 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 **El Fideicomitente Desarrollador**.
 - 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 entepiso de las edificaciones.
 - e. **El Fideicomitente Desarrollador** 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 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 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.

SEGUNDA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. La enajenación del inmueble descrito y alindado 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 del **Conjunto** contenido en la escritura pública dos mil cuatrocientos setenta y dos (2472) del veintisiete (27) de junio de dos mil veinticuatro (2024) otorgada en la Notaría Quinta (5) del Círculo Notarial de Bogotá.

PARÁGRAFO PRIMERO: El Comprador manifiesta que:

1. Respetará el reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido **El Inmueble**, y que dará cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento.
2. Que **La 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.
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 correspondan 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.

TERCERA: TITULO DE ADQUISICIÓN. Fiduciaria Scotiabank Colpatría S.A. (Antes Fiduciaria Colpatría S.A.), Vocera del Patrimonio Autónomo FC-Subordinado 464, otorgó la escritura pública setecientos setenta y seis (776) del treinta (30) de enero de dos mil veinticuatro (2024), expedida en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá, y otorgó entre otros, los siguientes actos (i) Tercera Sección efectuó la constitución de la **Etapa 2**, **La Etapa 3** y la **Etapa 4** de la "**Urbanización Plan Parcial Tres Quebradas Unidad de gestión 1**, desarrolladas sobre los predios identificados con matrícula inmobiliaria 50S-40756151 y 50S-40756152; **El Predio** que hace parte de la **Etapa 2** de la **Urbanización Plan Parcial Tres Quebradas Unidad de gestión 1**, surgió del desenglobe del predio identificado con matrícula inmobiliaria 50S-40756151, (ii) Quinta Sección **Fiduciaria Scotiabank Colpatría S.A. (Antes Fiduciaria Colpatría S.A.), Vocera del Patrimonio Autónomo FC-Subordinado 464**, transfirió **El Predio** a Título de Dominio por Adición a Fiducia Mercantil a **Fiduciaria Davivienda S.A.** Como Vocera del **Fideicomiso Ciudad Tres Quebradas UG1**.

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 GRAVÁMENES 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 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 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

_____ () será cancelado por **El Comprador a La Vendedora** de la siguiente forma:

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

1.1. La suma de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$xxxxxxxx,°°) **MONEDA CORRIENTE**, fue cancelada con recursos propios y que **La Vendedora** declara recibidos a satisfacción.

1.2. La suma de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$xxxxxxxx,°°) **MONEDA CORRIENTE** que **El Comprador** pagará con el producto de las cesantías depositadas en xxxxxxxxxxxx y que **La Vendedora** declara recibidas a entera satisfacción.

2. La suma de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS (\$xxxxxxxx,°°) **MONEDA CORRIENTE**, que la pagará con el producto de un subsidio familiar de vivienda (En adelante, "**El Subsidio de Vivienda**") aprobado y adjudicado por xxxxxxxxxxxx (En adelante, "**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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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 préstamo que le(s) concede xxxxxxxxxxxx (En adelante, "**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, las partes comparecientes, fideicomitente desarrollador, vendedor y comprador, declaramos bajo la gravedad de juramento lo siguiente:

- 1) Que el precio de la venta incluida en la presente escritura pública es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente.
- 2) 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** pagará un interés 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: En caso de que parte del precio sea cancelado con el producto de un subsidio de vivienda aprobado a **El Comprador**, éste autoriza expresa e irrevocablemente a **La Entidad Otorgante Del Subsidio** para que la suma correspondiente al subsidio sea abonada directamente a **La Vendedora** en caso de que tal desembolso no haya acaecido con anterioridad a la presente fecha.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: **El Comprador** autoriza expresa e irrevocablemente a **La Entidad Crediticia** para que la suma correspondiente al crédito sea entregada

directamente a **La Vendedora**.

SEXTA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES. **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 ese año.

Por lo anterior, **El 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 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.

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 desglose 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 decrete 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 antes de 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: Ni **La 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 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.

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 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 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 establecido en la regulación de la CREG, los activos de conexión del servicio de energía eléctrica podrán ser transferidos 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.

OCTAVO: ENTREGA DEL INMUEBLE. **La Vendedora** 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 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 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**.

PARÁGRAFO SEXTO: No obstante, la forma de entrega pactada, **Los comparecientes** renuncian a la condición resolutoria derivada de ésta, de manera que el presente instrumento se otorga en forma firme e irresoluble.

NOVENA: GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO. De conformidad con lo previsto en

la Ley cuando se trate de una vivienda de interés prioritario - VIP, las partes se encuentran exentas de cancelar los derechos notariales y derechos registrales. No obstante, **El Comprador** deberá asumir el 100% de:

- (i) Los gastos por concepto de las copias requeridas para proceder al registro de la escritura pública de compraventa e hipoteca.
- (ii) Los recaudos por ocasión del servicio notarial.
- (iii) el impuesto de registro, cuando no exista una exención por parte del respectivo Departamento.

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 Constructora 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 pasado ____ () de ____ de dos mil ____ (), mediante radicado No. _____ ante la Secretaría Distrital del Hábitat.

DÉCIMA PRIMERA: EL SUBSIDIO DE VIVIENDA. Manifiesta La Vendedora que **El Inmueble** objeto de este contrato es una vivienda de interés prioritario 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. Si por cualquier circunstancia no se desembolsa el subsidio a favor de **La Vendedora** o se desembolsa una suma inferior a la indicada en el numeral 2 de la cláusula quinta de esta escritura, **El Comprador** se obliga a cancelar esta suma de dinero con sus propios recursos, reconociendo los intereses de mora a la tasa mensual máxima permitida por la superintendencia financiera, porcentaje mensual que se causará a partir de la fecha en que debió realizarse el desembolso del subsidio.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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.

En caso en que el proyecto no se ejecute aun cuando se haya expedido el acto de asignación de subsidio de vivienda a los hogares beneficiados o cuando las viviendas no se hayan escriturado a los hogares beneficiarios, **Constructora Bolívar S.A.** deberá realizar la devolución de los dineros desembolsados, con la indexación correspondiente hasta la fecha de la devolución de conformidad con lo previsto en las normas especiales.

PARÁGRAFO TERCERO: 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.

En el caso en que la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda revoque el subsidio por la ocurrencia de los eventos establecidos en la ley y en sus reglamentos.

PARÁGRAFO CUARTO: Remate Judicial. En caso de remate de **El Inmueble** que por esta escritura se transfiere, deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo en las normas vigentes. En este evento en los términos del mencionado Decreto "... luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante. -El valor constante de restitución de que trata el presente párrafo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución".

DÉCIMA SEGUNDA: GARANTÍAS. **El Comprador** declara conocer y aceptar que **La Constructora** responderá ante **El Comprador** dentro de los términos que se señalan a continuación:

1. 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. Dentro del año siguiente a la entrega de **El Inmueble**, **El Comprador** deberá formular los reclamos por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas.

2. Dentro del año siguiente a la entrega de **El Inmueble**, **El 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 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 PRIMERO: En la fecha de entrega de **El Inmueble** **La Constructora** entregará a **El Comprador** un "manual del propietario" que tiene por objeto familiarizar 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: Exención de Pago de Derechos Notariales y Derechos Registrales. De conformidad con lo previsto en los artículo 33 y 34 de la Ley 1537 de 2012, en los negocios jurídicos de constitución de propiedad horizontal, adquisición, incluido el leasing habitacional, cuando se ejerza la opción de compra, hipoteca, afectación a vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia de inmuebles definidos como vivienda de interés prioritario, de acuerdo con las normas vigentes, independientemente de la naturaleza jurídica de las partes, para ninguna de ellas se

causarán derechos notariales, ni derechos registrales.

DÉCIMA CUARTA: 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 la promesa de compraventa suscrita entre **El Comprador y La Constructora**, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.

DÉCIMA QUINTA: Para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 675 del año 2001, **La Constructora** declara bajo la gravedad de juramento que en **El Conjunto** a la fecha NO hay deudas pendientes por concepto de administración, por tratarse de una vivienda nueva.

DÉCIMA SEXTA: **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 para todos los efectos a que haya lugar declara su expresa aceptación a lo pactado en la Cláusula Quinta del presente contrato de compraventa.

f) Que autoriza a **La Entidad Crediticia** para que el saldo correspondiente al crédito que le ha sido otorgado sea girado a favor de **El Vendedor**.

g) 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(n) a toda condición resolutoria derivada de las obligaciones contenidas en este contrato.

La Constructora, manifiesta que: 1. Acepta la venta contenida en esta 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.

=====HASTA AQUÍ LA MINUTA=====
=====MANIFESTACIONES SOBRE LA CONSTITUCIÓN DEL=====
=====PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE=====

Compareció(eron) nuevamente: _____ mayor(es) de edad,
identificado(a)(s) con la cédula(s) de ciudadanía número _____ expedida en
_____, y declaró(aron) que mediante la presente Escritura Pública constituye(n)
PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE a favor suyo, de su cónyuge y/o
compañero(a) permanente de su(s) hijo(s) menor(es) y de los que llegare(n) a tener, en
los términos, forma y condiciones previstos en el artículo 60 de la Ley 9a de 1989, en la
Ley 3a de 1991, Decreto Nacional 2817 de 2006, Decreto 2190 de 2009, Ley 1450 de
2011, Resolución 085 de 2011, Ley 1537 de 2012. No obstante ser el patrimonio de familia
inembargable, este sólo podrá ser perseguido judicialmente por quien financie la
adquisición del inmueble vendido mediante el presente contrato.

=====HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA=====

VENDEDORA;

Cédula Ciudadanía _____ de _____,

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado
FIDEICOMISO CIUDAD TRES QUEBRADAS UG1.

COMPRADORA - HIPOTECANTE;

Cédula de ciudadanía No.:
Estado Civil:

Dirección:

Ciudad:

Teléfono:

Actividad Económica:

Correo electrónico :