



# SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

## ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

| I. INFORMACIÓN GENERAL |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| FECHA DE ELABORACIÓN:  | <b>martes, 17 de septiembre de 2024</b> |
| SOLICITANTE:           | <b>Fernando Mazuera y CIA S.A.</b>      |

| II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO                                        |                                         |                        |          |        |          |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|----------|--------|----------|
| NOMBRE DEL PROYECTO:                                                | <b>Alondras de Cantoval - Manzana 7</b> |                        |          |        |          |
| DIRECCIÓN:                                                          | <b>Carrera 45#209-50 Mz 7</b>           |                        |          |        |          |
| APARTAMENTOS:                                                       | <b>504</b>                              | CASAS:                 | <b>0</b> | LOTES: | <b>1</b> |
| 1. ÁREA DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):                 |                                         | <b>13.000 m²</b>       |          |        |          |
| 2. COSTO DEL m² DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):         |                                         | <b>628.311 \$/m²</b>   |          |        |          |
| 3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):         |                                         | <b>26.192 m²</b>       |          |        |          |
| 4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ): |                                         | <b>2.691.519 \$/m²</b> |          |        |          |

| III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO  |                     |                            |                           |
|-------------------------------|---------------------|----------------------------|---------------------------|
| Descripción                   | Costo (miles de \$) | Costo por m² (en pesos \$) | Participación en el costo |
| 5. TERRENOS:                  | \$ 8.168.037        | 311.857 \$/m²              | 11,6%                     |
| 6. COSTOS DIRECTOS:           | \$ 43.941.127       | 1.677.678 \$/m²            | 62,3%                     |
| 7. COSTOS INDIRECTOS:         | \$ 13.676.870       | 522.185 \$/m²              | 19,4%                     |
| 8. GASTOS FINANCIEROS:        | \$ 4.213.061        | 160.855 \$/m²              | 6,0%                      |
| 9. GASTOS DE VENTAS:          | \$ 496.174          | 18.944 \$/m²               | 0,7%                      |
| 10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO: | \$ 70.495.269       | 2.691.519 \$/m²            | 100%                      |

| IV. VENTAS (miles de \$)   |               |                        |            |
|----------------------------|---------------|------------------------|------------|
| 11. VALOR TOTAL DE VENTAS: | \$ 70.882.056 | 12. UTILIDAD EN VENTA: | \$ 386.787 |
|                            |               |                        | 0,5%       |

| V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN                |                     |                               |
|-------------------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| Estructura financiación de Costos Totales | Valor (miles de \$) | Participación en estructura % |
| 13. TERRENOS                              | \$ 8.168.037        | 11,6%                         |
| 14. RECURSOS PROPIOS:                     | \$ 0                | 0,0%                          |
| 15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:           | \$ 50.105.000       | 71,1%                         |
| 16. CRÉDITO PARTICULARES:                 | \$ 0                | 0,0%                          |
| 17. VENTAS FINANCIACIÓN:                  | \$ 12.222.232       | 17,3%                         |
| 18. OTROS RECURSOS:                       | \$ 0                | 0,0%                          |
| 19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:        | \$ 70.495.269       | 100%                          |

### FILA VALIDACIÓN

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2409169646100706616**

**Nro Matrícula: 50N-20913574**

Pagina 1 TURNO: 2024-477548

Impreso el 16 de Septiembre de 2024 a las 02:30:03 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 20-01-2023 RADICACIÓN: 2022-90624 CON: ESCRITURA DE: 28-12-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

MZ 7-VIVIENDA VIP CON AREA DE 13.000 MTS2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.13640 DE FECHA 18-11-2022 EN NOTARIA TREINTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A ADQUIRIO POR FUSION DE LA URBANIZADORA CAPELLANIA S.A MEDIANTE E.P 361 DE 01-02-2005 NOTARIA 45 DE BTA D.C. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A LOZANO ACOSTA MANUEL ALBERTO MEDIANTE E.P 2915 DE 10-06-1975 NOTARIA PRIMERA DE BTA REGISTRADA EL 18-08-1975 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50N-300185.\*\*\*JCHO\*\*\*

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) AVENIDA K 45 #209-50 MZ 7-VIVIENDA VIP URBANIZACION MAVAI

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

50N - 300185

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 28-12-2022 Radicación: 2022-90624

Doc: ESCRITURA 13640 del 18-11-2022 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION URBANIZACION MAVAI ETAPAS 1,2 Y 3.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO "FIDEICOMISO MAVAYA 2-FIDUBOGOTA"**

**X NIT.8300558977**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

\*\*\*

\*\*\*





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409169646100706616

Nro Matrícula: 50N-20913574

Pagina 2 TURNO: 2024-477548

Impreso el 16 de Septiembre de 2024 a las 02:30:03 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-477548**

**FECHA: 16-09-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA**  
REGISTRADORA PRINCIPAL



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

Bogotá D.C.,

Señores

**RADICACIÓN DEL PERMISO DE ENAJENACIÓN**

Oficina de Educación Tributaria y Servicios.

Ciudad

REFERENCIA: COADYUVANCIA

Respetados señores:

**ANDRES NOGUERA RICAURTE**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.503.834 de Bogotá, en mi condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, identificada con Nit número 800.142.383-7, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991), otorgada en la Notaría once (11) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera, actuando única y exclusivamente como vocero y representante del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO MAVAYA 2**, por medio del presente escrito **COADYUVO** a **CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A.** con NIT. 830.104.930-3, para gestionar ante esa entidad la radicación del permiso de enajenación del predio denominado URBANIZACION MAVAYA ETAPAS 1.2 Y 3 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20913574, ubicado en AVENIDA K 45 #209-50 MZ 7-VIVIENDA VIP URBANIZACION MAVAYA (Dirección Catastral).

El coadyuvado está facultado para firmar la solicitud, contrato y/o convenios respectivos, aportar y retirar documentos, realizar todas las diligencias que considere necesarias o convenientes para el cabal cumplimiento del encargo que por este documento se le confía, incluyendo y sin limitarse a estas las facultades de sustituir, notificarse de las resoluciones, que emita dicha entidad, así como de solicitar correcciones, aclaraciones o adiciones de las resoluciones según el caso, cumplir con los requerimientos interponer recursos, recibir, desistir, sustituir, renunciar, disponer y notificarse de los actos que se emitan dentro del trámite.

Siendo claro que, con el otorgamiento del presente documento, ni la Fiduciaria, ni el Fideicomiso adquieren la calidad de constructora, ni interventora y por lo tanto no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo de las gestiones que se vayan a realizar sobre los inmuebles del Fideicomiso. Así mismo se deja expresa constancia que el titular de la documentación que se tramite con ocasión de la presente coadyuvancia será el Fideicomitente y que los costos, gastos y honorarios que se causen en desarrollo de las gestiones con ocasión del presente documento será de responsabilidad única y exclusivamente del (los) Fideicomitente (s).

Claudia  
Bibiana  
Castilla  
Ochoa

Atentamente

Firmado  
digitalmente por  
Claudia Bibiana  
Castilla Ochoa  
Fecha:  
20150912  
16:11:17 -0500

**ANDRES NOGUERA RICAURTE**

CC. 80.503.834 de Bogotá

Representante Legal.

**FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A** actuando únicamente como vocera del **FIDEICOMISO MAVAYA 2**

Elaboró: Yeraldin Pinto

Revisó: Laura Romero M.

Aprobó: Christian Sanchez T.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030

y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C.

PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 316-3730077

Correo Electrónico: [defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co](mailto:defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co)

NOTARÍA SESENTA Y CINCO (65) DEL CÍRCULO  
DE BOGOTÁ D.C.

NOTARIA 65

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL

El anterior escrito dirigido a: Interesado

Fue presentado personalmente ante el suscrito notario  
sesenta y cinco de Bogotá por:

**DIEGO ALEJANDRO ACOSTA WILCHES**

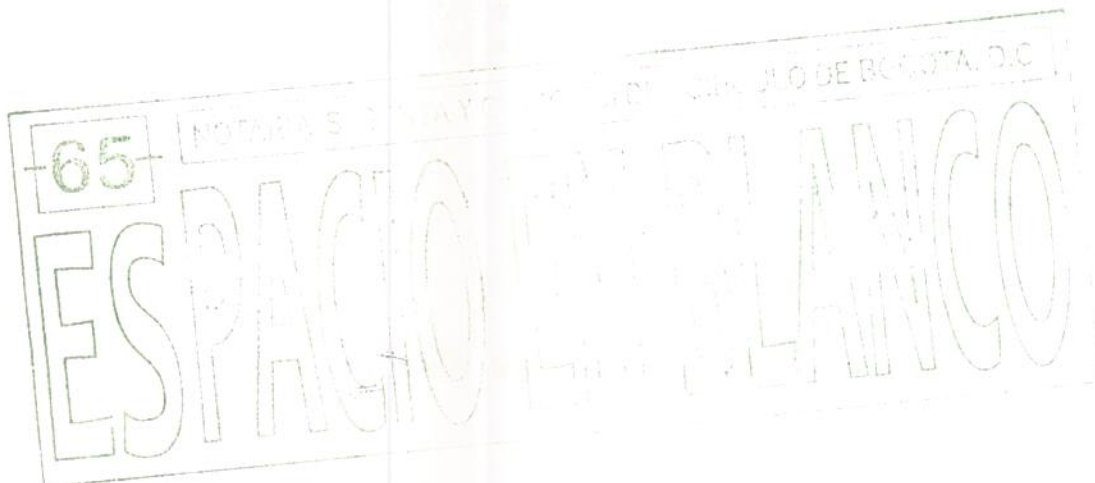
Quien se Identifico con C.C. 1016019783  
y además declaró que el contenido del  
anterior documento es cierto y que la firma  
que lo autoriza fue puesta por el. Ingrese a  
[www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este  
documento.

Bogotá D.C., 2024-09-19 09:48:22



Cod. Verificación  
**qc5au**  
23-5955456e

**DIANA MARCELA MOJICA CARABALLO**  
NOTARIA 65 (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
00724-06MAY2024





|                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                    |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <br><b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b><br>SECRETARÍA DE HABITAT | <b>SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA</b><br><br><b>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</b><br><b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA</b> | FECHA<br>15/04/2024  |
|                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                    | CÓDIGO<br>PM05-FO124 |
|                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                    | VERSIÓN 6            |

## 1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: Alondras de Cantoval - Manzana 7  
 ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 504  
 DIRECCIÓN: Carrera 45#209-50 Mz 7  
 CONSTRUCTORA: FERNANDO MAZUERA Y CIA  
 FECHA (dd-mm-aa): 17/09/2024

## 2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

### 2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Pilotes de tornillo en concreto reforzado, más vigas de cimentación en concreto reforzado

### 2.2. PILOTES

☒ SI

☐ NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes de tornillo fundidos en concretos reforzados

### 2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Sistema industrializado de muros de concreto reforzados y placas macizas en concreto reforzado

### 2.4. MAMPOSTERÍA

#### 2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

☒ SI

☐ NO

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo en algunas áreas de la fachada

#### 2.4.2. BLOQUE

☒ SI

☐ NO

Tipo de bloque y localización:

En algunos muros divisorios

#### 2.4.3. OTRAS DIVISIONES

☒ SI

☐ NO

Tipo de división y localización:

Superboard en algunos ductos

### 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:

Los muros interiores se entregan en concreto, sin acabados

### 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:

4-5mm

## 2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Fachadas en graniplast sobre concreto y algunas áreas en ladrillo a la vista

## 2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Enchape cerámico y/o gress o similar en áreas comunes

## 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:

Escaleras en concreto sin guardascobas

## 2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

N/A

## 2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanques cerrados en concreto reforzados impermeabilizado

## 2.13. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

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

Si, se realiza una reutilización para riego de zonas verdes

## 3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR

☒ SI ☐ NO

Solo en zona sociales

3.2. VIDEO CAMARAS

☐ SI ☒ NO

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

☐ SI ☒ NO

3.4. PARQUE INFANTIL

☒ SI ☐ NO

3.5. SALÓN COMUNAL

☒ SI ☐ NO

3.6. GIMNASIO

☒ SI ☐ NO

3.7. SAUNA

☐ SI ☒ NO

3.8. TURCOS

☐ SI ☒ NO

3.9. PISCINA

☐ SI ☒ NO

3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS

☒ SI ☐ NO

3.11. PARQUEO VISITANTES

☒ SI ☐ NO

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

☒ SI ☐ NO

Suplencia para áreas comunes

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

☒ SI ☐ NO

## 4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CONFORT TÉRMICO: Cumplimiento de la Resolución 627 del MAVDT

☐ SI ☐ NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: Garantizar en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a las curvas NC 40 (Leq) en el día y NC 35 (Leq) en la noche

☐ SI ☐ NO

4.3. CALIDAD DEL AIRE: Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183

☒ SI ☐ NO

#### 4.4 CALENTAMIENTO DE AGUA

4.4.1 CALENTADOR DE AGUA

☐ SI

☒ NO

Características y eficiencia superior al 85%:

Dejamos los puntos solamente

#### 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:

Marco y puerta de acceso principal metálicos tipo VIS o similar

#### 4.6. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.6.1. ZONAS SOCIALES

Piso en concreto sin sobrepiso y sin acabados

4.6.2. HALL'S

Piso en concreto sin sobrepiso y sin acabados

4.6.3. HABITACIONES

Piso en concreto sin sobrepiso y sin acabados

4.6.4. COCINAS

Piso en cerámica o similar

4.6.5. PATIOS

Piso en cerámica o similar

#### 4.7. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES

Muro en concreto sin acabado

4.7.2. HABITACIONES

Muro en concreto sin acabado

4.7.3. COCINAS

Muro en concreto sin acabado

4.7.4. PATIOS

Muro en concreto sin acabado

#### 4.7.5. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:

Graniplas

#### 4.8 COCINAS

Características:

4.8.1. HORNO

☐ SI

☒ NO

4.8.2. ESTUFA

☒ SI

☐ NO

Estufa a gas de 2 puestos

4.8.3. MUEBLE

☐ SI

☒ NO

4.8.4. MESÓN

☒ SI

☐ NO

Mesón en acero inoxidable o similar

4.8.5. CALENTADOR

☐ SI

☒ NO

Se entregan puntos para conexión (Calentador por cuenta del cliente)

4.8.6. LAVADERO

☒ SI

☐ NO

Lavadero en granito pulido y/o fibra de vidrio 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

4.9.2. ENCHAFE PISO

☐ SI

☐ NO

Enchafe cerámico en piso o similar

4.9.3. ENCHAFE PARED

☒ SI

☐ NO

Enchafe cerámico o similar solo en cabina de ducha H:1.80 m

4.9.4. DIVISIÓN BAÑO

☒ SI

☒ NO

4.9.5. ESPEJO

☐ SI

☒ NO

4.9.6. SANITARIO AHORRADOR

☒ SI

☐ NO

4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS  
AHORRADOR

☒ SI

☐ NO

4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS  
AHORRADOR

☒ SI

☐ NO

4.9.8. DUCHA AHORRADORA

☒ SI

☐ NO

#### 4.10. ILUMINACIÓN

4.10.1. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS INTERIORES

☒ SI ☐ NO

Características:

4.10.2. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES

☒ SI ☐ NO

4.10.3. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS COMUNES

☒ SI ☐ NO

4.10.4. ILUMINACIÓN TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS

☒ SI ☐ NO

4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES

☒ SI ☐ NO

Temporizador ☐ SI ☒ NO Sensor ☒ SI ☐ NO

4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES

☐ SI ☐ NO

Temporizador ☐ SI ☒ NO Sensor ☒ SI ☐ NO

4.10.7. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS

☐ SI ☐ NO

Temporizador ☐ SI ☒ NO Sensor ☒ SI ☐ 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

☒ SI ☐ NO

4.11.2. ESTUDIO

☒ SI ☐ NO

4.11.3. ZONA SOCIAL

☒ SI ☐ NO

Características:

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: 11001-4-21-1720

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

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

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

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017, 1783 de 2021, el Decreto Distrital 344 de 2021 y

#### CONSIDERANDO

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





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

2. Que los predios objeto de solicitud de licencia, cuentan con planos topográficos identificados con los códigos Nos. 2017249123-108110000009, 2017430144-008539001001, 20191001098-008539001024, 20191006174-008539001001, 20191001265-008539001043, 201999654-008539001040, 201995644-008539001039, 20191006124-008539001038, 20191004773-008539001037, 201995643-008539001036, 20191006079-008539001035, 201996331-008539001034, 20191006067/20191006126-008539001033, 20191003333-008539001032, 201996149-008539001029, 20191003282-008539001028, 201998882-008539001042, 201995543-008539001025, 20191009891-108110000099, 20191008999-108110000009, 20191008885-108110000088, 20191008643-108110000076, 2019999766-008539001027, 20191010000-108110000004, 20191007384-108110000005, 20191006310-108110000069, 20191007238-108110000072, 20191008579-108110000077, 2019990835-008539001026, 2019995993-008539001030, 20191000942-008539001031, 20191005491-008539001041, incorporados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficios Nos. 2017EE55123 del 20 de noviembre de 2017, 2017EE47213 del 04 de octubre de 2017, 2019EE68393 del 28 de noviembre de 2019 y 2019EE67332 del 26 de noviembre de 2019.
3. Que el área y los linderos de los predios corresponden a los indicados en los planos topográficos aprobados por según oficios antes citados.
4. Que los predios objeto de la solicitud de licencia, se localizan en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ 1), PASEO DE LOS LIBERTADORES, UPZ que a la fecha se encuentra sin reglamentar.
5. Que el Decreto Distrital 327 de 2004, reglamentario del Decreto 190 de 2004 (Compilación del P.O.T), regula el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital, aplicable a los predios urbanizables no urbanizados que no estén sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales y/o Planes de Ordenamiento Zonal, en concordancia con el artículo 361, numeral 2, del Decreto 190 de 2004, el cual establece que para los terrenos ubicados en área urbana que no requieren adelantar un Plan Parcial, por tener un área neta inferior a 10 hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización directamente ante un Curador Urbano.
6. Que los predios objeto de solicitud se encuentran localizados dentro del plan parcial 15 definido y delimitado por el Plan Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca”, adoptado mediante el Decreto 088 de 2017, modificado por los Decretos 049 y 425 de 2018 y 417 de 2019.
7. Que mediante Decreto 350 del 30 de diciembre de 2020, se adoptó el Plan Parcial No. 15 “MAZDA MAVAIA”, ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictaron otras disposiciones.
8. Que de conformidad con el artículo 10 del Decreto 350 del 30 de diciembre de 2020, se adoptó el Plan Parcial No. 15 “MAZDA MAVAIA”, ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” la Quebrada San Juan contará con elementos que permitan el flujo permanente





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

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

9. Que el artículo 111 del Decreto 088 de 2017, modificado por el artículo 8 del Decreto 417 de 2019, establece que:

«(...) Los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever, con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública obligatoria para parques y equipamientos, correspondientes, como mínimo, al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en un 17% para parques, y el 8% restante para equipamiento comunal público; estas cesiones deberán delimitarse, amojonarse y deslindarse en los planos urbanísticos y en el correspondiente cuadro de áreas. Las cesiones para parques lineales podrán delimitarse entre las vías y las manzanas o supermanzanas que estas rodeen o en el medio de las calzadas de las vías V-5».

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

| ITEM                                                             | PROPUESTO PLAN PARCIAL | %       | PROYECTO URBANISTICO | %     |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|---------|----------------------|-------|
| Área base para cálculo de cesiones (ANU menos Control Ambiental) | 233.413,46             | 100     | 233.416,51           | 100   |
| Cesión parques públicos (Exigencia 17%)                          | 39.690,83              | 17.0045 | 40,767.35            | 17.47 |
| Cesión Equipamiento comunal (Exigencia 8%)                       | 18.744,47              | 8.00    | 18.744,47            | 8.03  |

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

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

«Las actuaciones de Urbanización desarrolladas mediante Planes Parciales de Desarrollo y Licencias de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Reurbanización dentro del ámbito de Ciudad Lagos de Torca, deberán destinar para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y Prioritario los siguientes porcentajes mínimos del Área Útil del proyecto:

| Tipo de Actuación                | % de suelo de Área Útil destinada para VIP | % de suelo de Área Útil destinada para VIS |
|----------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Planes Parciales de Desarrollo   | 20%                                        | 20%                                        |
| Licencias de Urbanización en las | 20%                                        | 20%                                        |





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

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

(...)).

12. Que según el parágrafo 2 del artículo antes citado, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019, las manzanas que contengan VIS y VIP deberán cumplir con la obligación de destinar un porcentaje mínimo de suelo de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal, de acuerdo con los siguientes porcentajes:

|     |                                                                                                |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VIP | 3.0% de suelo de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal |
| VIS | 5.0% de suelo de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal |

13. Que en consecuencia, para dar cumplimiento a la obligación antes indicada, el proyecto plantea un área de 26.000,00 m<sup>2</sup> para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritario – VIP y un área de 28.111,33 m<sup>2</sup> para el desarrollo de programas de vivienda de interés social así:

|        | ITEM                       | PUG M2     | %       | Etapas 1<br>M2 | %      | Etapas 2<br>M2 | %      | Etapas 3<br>M2 | %      |
|--------|----------------------------|------------|---------|----------------|--------|----------------|--------|----------------|--------|
| 11     | ÁREA ÚTIL                  | 127.069,49 | 100,00% | 67.092,37      | 52,80% | 28.466,14      | 22,40% | 31.510,98      | 24,80% |
| 11.2   | VIS Propuesta<br>Área Útil | 28.111,33  | 22,12%  | 28.111,33      | 41,90% | -              | -      | -              | -      |
| 11.2.1 | MZ 5 - Vivienda<br>VIS     | 8.408,43   | 6,62%   | 8.408,43       | 12,53% | -              | -      | -              | -      |
| 11.2.2 | MZ 6 - Vivienda<br>VIS     | 8.985,19   | 7,07%   | 8.985,19       | 13,39% | -              | -      | -              | -      |
| 11.2.3 | MZ 9 - Vivienda<br>VIS     | 10.717,71  | 8,43%   | 10.717,71      | 15,97% | -              | -      | -              | -      |
| 11.3   | VIP Propuesta<br>Área Útil | 26.000,00  | 20,46%  | 26.000,00      | 38,75% | -              | -      | -              | -      |
| 11.3.1 | MZ 7 - Vivienda<br>VIP     | 13.000,00  | 10,23%  | 13.000,00      | 19,38% | -              | -      | -              | -      |
| 11.3.2 | MZ 8 - Vivienda<br>VIP     | 13.000,00  | 10,23%  | 13.000,00      | 19,38% | -              | -      | -              | -      |

14. Que, para efectos de acreditar la disponibilidad en la prestación de servicios públicos por parte de las respectivas empresas, los interesados presentaron copias de los siguientes oficios: 151313773 del 09 de marzo de 2021 expedido por Enel (Codensa); 3131003-S-2021-103971 del 13 de abril de 2021 expedido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá y CD-001959-2021 de 19 de julio de 2021 expedido por la empresa Vanti (Gas Natural).
15. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, este Despacho comunicó a los vecinos colindantes del predio, conforme al Formulario Único Nacional, el día 11 de mayo de 2022, sin que a la





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

fecha de expedición del presente acto administrativo haya pronunciamiento alguno.

16. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, y con el objeto de advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la presente licencia urbanística, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública. Para los efectos legales los solicitantes, anexaron al expediente fotografías de la valla con la información requerida, el día 11 de noviembre de 2021, sin que hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo exista pronunciamiento alguno al respecto por parte de terceros.
17. Que en respuesta a la solicitud presentada por el Curador Urbano 4 para la asignación de la numeración que corresponde a los Planos que contiene el Proyecto General Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA** objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó los Números **CU4U381/4-00, CU4U381/4-01, CU4U381/4-02, CU4U381/4-03, CU4U381/4-04.**
18. Que si bien en el artículo 62 del Decreto 350 de 2020 por medio del cual se aprueba el Plan Parcial denominado **"MAZDA MAVAIA"**, señala que *"De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, en los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, y en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017 y en el Decreto Distrital 803 de 2018, como consecuencia de la adopción del presente Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" Sí se presentan hechos generadores de plusvalía por i) cambio en la clasificación del suelo y cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo y (ii) por incremento en la edificabilidad."*; en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 y como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para los predios en el Folio de Matricula Inmobiliaria de los mismos, no es exigible el recibo de pago de la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.
19. Que teniendo en cuenta que el proyecto plantea aprovechamientos urbanísticos adicionales, se aportó la siguiente documentación, para MAZDA 1: CERTIFICACIÓN DE UNIDADES REPRESENTATIVAS DE APOORTE PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS ADICIONALES EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL DEL NOTE – "CIUDAD LAGOS DE TORCA" del 11 de septiembre de 2020 expedida por la Fiduciaria Bogotá donde se certifican 210.180,49 Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS y Resoluciones 0955 del 28 de junio de 2018, 0984 del 6 de julio de 2018, 0986 del 6 de julio de 2018, 0987 del 6 de julio de 2018, 1226 del 23 de agosto de 2018 y 1419 del 9 de noviembre de 2020, expedidas por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante las cuales se avala un total de 210.180,49 Unidades de Aprovechamiento Urbanístico – URAS; para MAZDA 2: CERTIFICACIÓN DE UNIDADES REPRESENTATIVAS DE APOORTE PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS ADICIONALES EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL DEL NOTE – "CIUDAD LAGOS DE TORCA" del 01 de marzo de 2020, expedida por la Fiduciaria Bogotá





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

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

20. Que como consecuencia de lo anteriormente expuesto este Despacho verificó que la solicitud de Aprobación de Proyecto Urbanístico denominado **MAVAIA**, y la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1, 2 y 3 han sido tramitada de conformidad con las Normas Nacionales y Distritales citadas, encontrando urbanística y normativamente viable la propuesta de este proyecto.

En virtud de lo expuesto, el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C, ARQ. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO,

### RESUELVE

#### CAPÍTULO I. LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO

##### ARTICULO 1. DE LA LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO

Aprobar el Proyecto urbanístico denominado **MAVAIA** y la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1, 2 y 3 para los predios identificados con matrículas inmobiliarias Nos 50N300185, 50N20825889, 50N20825890, 50N20825891, 50N20825893, 50N20825892, 50N20825894, 50N20825896, 50N20825895, 50N20825351, 50N20825352, 50N20825358, 50N20825364, 50N20825354, 50N20825353, 50N20825360, 50N20825365, 50N20825368, 50N20825355, 50N20825369, 50N20825356, 50N20825366, 50N20825370, 50N20825361, 50N20825357, 50N20825367, 50N20825363, 50N353000, 50N20825362, 50N20825359 y Chip AAA0142KHSK, AAA0264BZJH, AAA0264BZKL, AAA0264BZLW, AAA0264BZMS, AAA0264BZNN, AAA0264BZOE, AAA0264BZPP, AAA0264BZRU, AAA0264SNAW, AAA0264SMZM, AAA0264SNTD, AAA0264SNCN, AAA0264SNDE, AAA0264SNEP, AAA0264SNFZ, AAA0264SNHK, AAA0264SNJZ, AAA0264SNKC, AAA0264SNLF, AAA0264SNMR, AAA0264SNNX, AAA0264SNOM, AAA0264SNPA, AAA0264SNRJ, AAA0264SNSY, AAA0142KHTO, AAA0264SNUH, AAA0264SMYX, AAA0264SNBS, con nomenclatura MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual) de la Localidad de Usaquén, cuyas determinaciones físico-espaciales se consignan en los Planos identificados con los No **CU4U381/4-00, CU4U381/4-01, CU4U381/4-02, CU4U381/4-03, CU4U381/4-04**, que para todos los efectos se adopta mediante la presente Resolución.





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

**ARTICULO 2. ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO.**

Adoptar los planos que contienen la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto denominado MAVAIA, distinguidos con los números **CU4U381/4-00, CU4U381/4-01, CU4U381/4-02, CU4U381/4-03, CU4U381/4-04**, en cinco (5) originales, los cuales reposarán en esta Curaduría Urbana y un segundo, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación (S.D.P), para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad.

**ARTÍCULO 3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO.**

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

**INFORMACIÓN DEL PREDIO**

Direcciones

MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual),

Área Bruta

568.915,60 M2

Folios de Matrículas Inmobiliarias

|              |              |              |              |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 50N353000,   | 50N300185,   | 50N20825889, | 50N20825890, |
| 50N20825891, | 50N20825893, | 50N20825892, | 50N20825894, |
| 50N20825896, | 50N20825895, | 50N20825362, | 50N20825352, |
| 50N20825351, | 50N20825364, | 50N20825354, | 50N20825353, |
| 50N20825360, | 50N20825365, | 50N20825368, | 50N20825355, |
| 50N20825369, | 50N20825366, | 50N20825366, | 50N20825370, |
| 50N20825361, | 50N20825357, | 50N20825367, | 50N20825358, |
| 50N20825363, | 50N20825359  |              |              |

Chip de los predios

|              |              |              |              |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| AAA0142KHTO, | AAA0142KHSK, | AAA0264BZJH, | AAA0264BZKL, |
| AAA0264BZLW, | AAA0264BZMS, | AAA0264BZNN, | AAA0264BZOE, |
| AAA0264BZPP, | AAA0264BZRU, | AAA0264SMYX, | AAA0264SMZM, |
| AAA0264SNAW, | AAA0264SNCN, | AAA0264SNDE, | AAA0264SNEP, |
| AAA0264SNFZ, | AAA0264SNHK, | AAA0264SNJZ, | AAA0264SNKC, |
| AAA0264SNLF, | AAA0264SNMR, | AAA0264SNNX, | AAA0264SNOM, |
| AAA0264SNPA, | AAA0264SNRJ, | AAA0264SNSY, | AAA0264SNTD, |
| AAA0264SNUH, | AAA0264SNBS  |              |              |





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

**DE LAS ÁREAS DE LA URBANIZACIÓN**

|     | ITEM                                                                                                                          | PUG        | %       | Etapas 1                                                                     | %       | Etapas 2  | %      | Etapas 3  | %       |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|--------|-----------|---------|
|     |                                                                                                                               | M2         |         | M2                                                                           |         | M2        |        | M2        |         |
| 1   | ÁREA BRUTA                                                                                                                    | 568.915,60 | 100,00% | SE CERTIFICAN Y AVALAN 227.812,72 UNIDADES REPRESENTATIVAS DE APOORTE (URAS) |         |           |        |           |         |
| 4   | SUELO CARGAS GENERALES                                                                                                        | 322.315,20 | 100,00% |                                                                              |         |           |        |           |         |
| 4.1 | Suelo de Malla Vial Arterial e Intermedia                                                                                     | 47.719,15  | 14,81 % |                                                                              |         |           |        |           |         |
| 4.2 | Estructura Ecológica Principal                                                                                                | 274.596,05 | 85,19 % |                                                                              |         |           |        |           |         |
| 5   | ÁREA NETA URBANIZABLE (A.N.U.)                                                                                                | 246.600,40 | 100,00% | 130.204,39                                                                   | 52,80%  | 55.243,49 | 22,40% | 61.152,53 | 24,80 % |
| 6.1 | Control Ambiental (C.A.)                                                                                                      | 13.186,89  | 5,35%   | 9.627,59                                                                     | 73,01%  | 1.484,66  | 11,26% | 2.074,64  | 15,73 % |
| 7   | ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES                                                                                                 | 233.413,51 | 100,00% | 123.241,74                                                                   | 52,80%  | 52.289,35 | 22,40% | 57.882,41 | 24,80 % |
| 8   | CESIONES PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTO S                                                                                        | 59.511,82  | 25,50%  | 46.441,80                                                                    | 37,68%  | 13.070,02 | 25,00% | 0,00      |         |
| 8.2 | Cesión Equipamiento Público                                                                                                   | 18.744,47  | 8,03%   | 18.744,47                                                                    | 100,00% | 0,00      |        | 0,00      |         |
| 9   | Malla Vial Local                                                                                                              | 46.158,39  | 19,78%  | 40.137,91                                                                    | 86,96%  | 2.750,91  | 5,96%  | 3.269,57  | 7,08%   |
| 10  | Cesiones públicas adicionales al 17%                                                                                          | 673,81     | 0,29%   |                                                                              |         | 673,81    | 0,29%  |           |         |
| 11  | TOTAL CESIONES PÚBLICAS (parque y equipamiento público + malla vial local + controles ambientales + zonas verdes adicionales) | 119.530,91 | 48,47%  | 96.207,30                                                                    | 80,49%  | 17.979,40 | 15,04% | 5.344,21  | 4,47%   |
| 11  | ÁREA ÚTIL                                                                                                                     | 127.069,49 | 100,00% | 67.092,37                                                                    | 52,80%  | 28.466,14 | 22,40% | 31.510,98 | 24,80 % |





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

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

**CAPÍTULO II. VIGENCIA - TITULARES****ARTÍCULO 4. TÉRMINO DE VIGENCIA**

El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo será de veinticuatro (24) meses contados a partir de su ejecutoria, prorrogables hasta por doce (12) meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado y adicionado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

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

**ARTÍCULO 5. DE LOS TITULARES Y PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.**

Establecer como titular y como profesionales responsables de la licencia otorgada por el presente acto administrativo a:

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

**CAPÍTULO III. DE LAS NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS DE LA URBANIZACIÓN****ARTÍCULO 6. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.**

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

Página 9 | 63





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

425 de 2018 y 417 de 2019, en el Decreto Distrital 350 de 2020. En lo no previsto en estas normas se dará aplicación a las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial compilado en el Decreto Distrital 190 de 2004.

**6.1. SISTEMA DE ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL**

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

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

- 6.1.1.** El propietario, urbanizador y/o constructor del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia", proyecto Urbanístico MAVAIA deberá dar cumplimiento a los lineamientos definidos en el Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones para los elementos ambientales localizados en el ámbito del Plan Parcial, adoptado mediante el Decreto 350 de 2020.

Página 10 | 63





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

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

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

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





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

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

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

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

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

**6.4.2.** Los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible.

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

**6.5. SISTEMA DE VALLADOS PRIMARIOS**

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

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

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

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





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

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

### 6.6. ZONAS DE CONECTIVIDAD ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA – ZCEC

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

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

La Zona de Conectividad Ecológica Complementaria forma parte del espacio público efectivo de POZ Norte "Ciudad Lagos de Torca" y se incluye dentro del 17% del área de cesión pública destinada a parques y zonas verdes localizados en el área del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" proyecto Urbanístico MAVAIA, y su área corresponde a 1.215,73 m<sup>2</sup>.

### 6.7. SISTEMA DE MOVILIDAD

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

#### 6.7.1. SUBSISTEMA VIAL – MALLA VIAL ARTERIAL

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





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

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

- 6.7.1.1.** Las vías Tipo V-0, V-2 y V-3 señaladas en el presente artículo deberán disponer de franjas de control ambiental de 10 metros de ancho a ambos costados.
- 6.7.1.2.** En cumplimiento de los perfiles señalados en el Planos No 18 de 21 "Perfiles Viales Lagos de Torca 1 de 3" y 20 de 21 "Perfiles Viales Lagos de Torca 3 de 3" del Decreto Distrital 088 de 2017, esta franja de control ambiental deberá contener una franja de circulación (FC) de 2 metros de ancho en ambos costados de las vías.
- 6.7.1.3.** La asociación efectiva con los Planes Parciales No. 33 y No. 10, con los cuales se genera la conexión entre vías de la Malla Vial Arterial existente por medio de la Avenida Parque Guaymaral Norte y la Avenida Santa Bárbara entre la Avenida Alberto Lleras Camargo y la Avenida Paseo de Los Libertadores de conformidad con lo reglado por el artículo 5 del Decreto Distrital 425 de 2018. No obstante lo anterior, la Unidad Funcional planteada para el Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" Proyecto Urbanístico MAVAIA podrá ser objeto de modificación y/o ajuste sin que para el efecto se requiera modificar el Decreto 350 de 2020, siempre y cuando, la nueva conformación de la Unidad Funcional se encuentre de conformidad con lo establecido en el artículo 5° "Punto de Equilibrio de obras de Carga General" del Decreto Distrital 425 de 2018, en armonía con el cumplimiento de las obligaciones contempladas en el presente acto





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

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

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





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

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

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

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

**6.7.2. SUBSISTEMA VIAL – MALLA VIAL LOCAL**

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

| NOMBRE VIA | CLASIFICACIÓN              | ANCHO (mts.) |
|------------|----------------------------|--------------|
| Vía 1      | V-6 Opción 1               | 22           |
| Vía 2      | Perfil vía parque opción 1 | 52           |
| Vía 3      | V-5                        | 57,6         |





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

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

**6.7.2.1.** Tanto los accesos vehiculares como los peatonales se deben plantear de forma que se garantice la continuidad del nivel del andén y ser tratados como zonas duras de uso público, de manera que correspondan con las exigencias establecidas en las normas sobre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad de acuerdo con las normas nacionales y distritales aplicables sobre la materia. Igualmente, se deberá garantizar el libre tránsito peatonal de conformidad con lo establecido en el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT.

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

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

**6.8. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.**

Los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos domiciliarios de los sistemas de acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telecomunicaciones se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en los artículos 217 al 229 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, los Planes Maestros de Servicios Públicos, las factibilidades y/o disponibilidades expedidas por las empresas prestadoras de servicios públicos y las normas técnicas respectivas.

**6.9. REQUERIMIENTOS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.**

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





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

**6.10. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.**

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

|         | ITEM                                              | PUG                         | %             | Etap 1                      | %              | Etap 2                      | %              | Etap a 3    | % |
|---------|---------------------------------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|-------------|---|
| 8       | <b>CESIONES PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS</b>      | <b>59.511,8<sub>2</sub></b> | <b>25,50%</b> | <b>46.441,8<sub>0</sub></b> | <b>37,68 %</b> | <b>13.070,0<sub>2</sub></b> | <b>25,00 %</b> | <b>0,00</b> |   |
| 8.1     | Cesión Parques Públicos                           | 40.767,3 <sub>5</sub>       | 17,47%        | 27.697,3 <sub>3</sub>       | 22,47 %        | 13.070,0 <sub>2</sub>       | 25,00 %        | 0,00        |   |
| 8.1.3   | Cesión mínima 50% (En un solo globo)              | 21.985,1 <sub>0</sub>       | 53,93%        | 12.121,7 <sub>4</sub>       | 55,14 %        | 9.863,36                    | 75,47 %        | 0,00        |   |
| 8.1.3.1 | Zona verde 2 (Z.V. 2)                             | 4.518,05                    |               | -                           |                | 4.518,05                    |                | -           | - |
| 8.1.3.2 | Zona verde 3 (Z.V. 3)                             | 6.720,83                    |               | 6.720,83                    |                | -                           |                | -           | - |
| 8.1.3.3 | Zona verde 4 (Z.V. 4)                             | 5.345,31                    |               | -                           |                | 5.345,31                    |                | -           | - |
| 8.1.3.4 | Zona verde 5 (Z.V. 5)                             | 5.400,91                    |               | 5.400,91                    |                | -                           |                | -           | - |
| 8.1.4   | Cesión del 50% restante                           | 18.782,2 <sub>5</sub>       | 46,07%        | 15.575,5 <sub>9</sub>       | 56,23 %        | 3.206,66                    | 24,53 %        | 0,00        | - |
| 8.1.4.1 | Zona verde 1 (Z.V. 1)                             | 1.446,90                    |               | 1.446,90                    |                | -                           |                | -           | - |
| 8.1.4.2 | Zona verde 6 (Z.V. 6)                             | 5.538,77                    |               | 5.538,77                    |                | -                           |                | -           | - |
| 8.1.3.5 | Alameda 1                                         | 3.206,66                    |               | -                           |                | 3.206,66                    |                | -           | - |
| 8.1.4.3 | Alameda 2                                         | 3.678,81                    |               | 3.678,81                    |                | -                           |                | -           | - |
| 8.1.4.4 | Alameda 3                                         | 3.695,38                    |               | 3.695,38                    |                | -                           |                | -           | - |
| 8.1.4.5 | Zona Conectividad Ecológica Complementaria (ZCEC) | 1.215,73                    |               | 1.215,73                    |                | -                           |                | -           | - |





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

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

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

- 6.11.1. El diseño de la red de andenes se ajustará a las normas para espacio público establecidas en los artículos 263 y 264 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, la Cartilla de Andenes adoptada mediante el Decreto Distrital 308 de 2018, la Cartilla de Mobiliario Urbano adoptada mediante el Decreto Distrital 603 del 2007 y la Guía Técnica para el Manejo de Franjas de Control Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente o las normas que los deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.
- 6.11.2. El tratamiento de arborización de los andenes y control ambiental debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico José Celestino Mutis - JBJCM, el Manual Verde, la Guía Técnica para el Manejo de Franjas de Control Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura.
- 6.11.3. En el proyecto urbanístico se deberán proveer rampas y/o pasos pompeyanos en los accesos de vehículos a parqueaderos, los cuales deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y superficie. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá respetar la continuidad de los andenes. En cuanto al acceso a los predios se debe garantizar la continuidad de los andenes de conformidad con lo establecido en el literal b) del numeral 1 del artículo 264 del POT con el fin de dar prioridad al peatón.
- 6.11.4. En el diseño e intervenciones autorizadas sobre los elementos de la Estructura Ecológica Principal y el Sistema de Espacio Público del proyecto urbanístico, se debe garantizar como mínimo un 70% en zonas verdes permeables, que serán arborizadas por el urbanizador responsable.
- 6.11.5. La ejecución de obras de infraestructura de espacio público en el proyecto urbanístico Mavaia, deberá cumplir las condiciones definidas en el presente decreto, así como, lo establecido en el Documento Técnico de Soporte (DTS) del plan parcial, como parte integrante del presente acto administrativo.
- 6.11.6. **ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO.** El espacio público del proyecto urbanístico Mavaia debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

enfermedad, para lo cual se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 361 de 1997, el Decreto Nacional 1538 de 2005, compilado por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Ley 1618 de 2013, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC 4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009 y demás normas vigentes referentes a la accesibilidad, movilidad y transporte para personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida.

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

### 6.12. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

Las áreas de cesión de suelo destinadas a equipamiento comunal público del proyecto Urbanístico MAVAIA se encuentran identificadas en el plano CU4U381/4-00. El área establecida como cesión para equipamiento comunal público está localizada en un (1) globo de terreno con un área de 18.744,47 m<sup>2</sup>.

6.12.1. Los sectores de equipamientos colectivos: educación, salud, integración social, cultural, deportivo y recreativo; y el sector de servicios urbanos básicos: seguridad, defensa y justicia; están priorizados para desarrollar proyectos en la zona de cesión para equipamiento comunal público del proyecto Urbanístico MAVAIA, de acuerdo con el déficit establecido en el estudio realizado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación y lo contenido en el concepto técnico N° 3-2017-21395 del 26 de diciembre de 2017.

6.12.2. En todo caso, en esta área se podrá desarrollar un nodo dotacional, el cual debe cumplir con las condiciones de distribución espacial, accesibilidad, configuración geométrica y localización establecidas en el artículo 115 del Decreto Distrital 088 de 2017.

6.12.3. Los usos desarrollados al interior de las áreas destinadas para equipamiento comunal público deben garantizar la mitigación de los impactos urbanísticos que pueden generar. Una vez se decida por parte de la Administración Distrital la destinación específica de las áreas de cesión para los equipamientos públicos del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" proyecto Urbanístico MAVAIA y se proceda a su construcción y puesta en funcionamiento, se deberá dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 76 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por los artículos 6 del Decreto Distrital 049 de 2018, y 4 del Decreto Distrital 417 de 2019, el cual contempla las acciones de mitigación de impactos urbanísticos para los usos dotacionales, que establece:

#### 6.12.4. Acciones de mitigación de impactos urbanísticos de los usos dotacionales.

Se deberán definir las acciones de mitigación de impactos urbanísticos negativos que generen los usos dotacionales localizados en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca. Dichas acciones de





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

mitigación están orientadas a establecer las condiciones necesarias para evitar las alteraciones negativas que se generan en el entorno urbano, causadas por la afluencia y llegada de personas y vehículos, producto de las actividades que se desarrollan de manera intensiva en las edificaciones que albergan los usos dotacionales existentes y nuevos.

Las acciones de mitigación definidas responderán a propósitos específicos en las áreas de Espacio Público, Movilidad, Ambiente, Servicios Públicos Domiciliarios y otras requeridas para el adecuado funcionamiento del uso dotacional.

Los instrumentos de planeamiento para los usos dotacionales nuevos en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca deberán incluir las acciones de mitigación de impactos urbanísticos negativos que generen, de acuerdo a las siguientes tablas:

**1. Acciones de Mitigación de Impactos Urbanísticos en el Espacio Público**

| ESPACIO PÚBLICO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1               | <p><b>Áreas de transición para aglomeración de personas.</b><br/>Generación de áreas privadas afectas al uso público, para evitar la aglomeración de personas en horas pico de ingreso o salida de usuarios, que actúen como áreas de transición entre el espacio privado y público, y que conformen espacios destinados al tránsito y permanencia de peatones.</p> <p>En el caso de predios menores a una hectárea, será el mayor entre el 5% del área construida propuesta o el 8% del área del predio. En el caso de predios mayores a una hectárea, será la que defina la Secretaría Distrital de Planeación con base en los estudios técnicos que se presenten, sin que el área sea menor a 800 metros cuadrados.</p> |
| 2               | <p><b>Conformación de alamedas.</b><br/>Generación de alamedas que complementen o conecten los elementos que hagan parte de la estructura ecológica principal u otros elementos del sistema de espacio público, sin perjuicio de lo definido en el Plan Maestro de Espacio Público y/o decretos reglamentarios.<br/>Deberá garantizarse un ancho mínimo promedio de 8 metros a lo largo del perímetro del predio, pudiendo el mismo ser concentrado en diferentes áreas afectas al uso público.</p>                                                                                                                                                                                                                        |
| 3               | <p><b>Intervención de espacio público circundante.</b><br/>Adecuación, intervención y dotación del espacio público existente, para contribuir a la consolidación del espacio público circundante, incorporando las especificaciones para diseño y construcción establecidas por la Cartilla de Andenes (Decreto Distrital 602 de 2007, actualizado mediante Decreto Distrital 561 de 2015) y la Cartilla del Mobiliario Urbano (Decreto Distrital 603 de 2007) o las normas que las modifiquen.</p>                                                                                                                                                                                                                        |
| 4               | <p><b>Sustitución o liberación de espacio público.</b><br/>El número de metros cuadrados de espacio público que ocupe el uso dotacional privado deberá ser liberado o sustituido en igual cantidad de metros cuadrados, dentro del ámbito de Ciudad Lagos de Torca.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 5               | <p><b>Reubicación de edificaciones ubicadas sobre controles ambientales.</b><br/>Proteger la integralidad del espacio público y su destinación al uso común se deberán liberar las franjas de control ambiental, que constituyen las cesiones gratuitas que aíslan el entorno del</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | impacto generado por las vías arterias, cuando estas áreas han sido ocupadas por construcciones existentes.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>MOVILIDAD</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 6                | <b>Perfil vial según uso.</b><br>De acuerdo con el estudio de tránsito del Plan Parcial o del plan de implantación en caso de predios no sujetos a plan parcial, el equipamiento de escala metropolitana o urbana debe limitar con una vía de tipo V-4, V-5 o V-6 por donde se dará su accesibilidad y garantizará la conectividad y adecuada operación y funcionamiento del uso dotacional. |
| 7                | <b>Carril adicional para acceso.</b><br>Generación de un carril adicional sobre la vía de acceso para la acumulación de vehículos para el acceso al equipamiento de mínimo 20 metros de longitud, el cual deberá ubicarse dentro del área útil y posterior al andén del perfil vial.<br>El estudio de tránsito podrá requerir mayor longitud del carril y definirá su ancho.                 |
| 8                | <b>Zona de cargue y descargue</b><br>Generación de una zona de cargue y descargue de pasajeros y/o mercancías al interior del predio donde se localiza el equipamiento, con el fin de disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia, y garantizar la adecuada operación y funcionamiento del uso dotacional.                                                   |
| 9                | <b>Semaforización *</b><br>Generación de pasos semaforizados, para garantizar la seguridad vial en el acceso al predio y reducir los conflictos de tráfico de acuerdo con el estudio de tránsito de los instrumentos de planeamiento correspondientes.                                                                                                                                       |
| 10               | <b>Señalización Vial *</b><br>Garantizar la seguridad vial en el área de influencia mediante la provisión de Señalización Vertical y Demarcación Horizontal requerida para la adecuada circulación peatonal, de ciclistas y vehicular, validada por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad.                                                                                           |
| 11               | <b>Pasos pompeyanos</b><br>Generación de pasos mediante el realce de calzada al nivel del andén (pompeyanos), garantizando la seguridad de peatonal en el área de influencia de acuerdo con el estudio de tráfico de los instrumentos de planeamiento correspondientes.                                                                                                                      |
| 12               | <b>Zona de Taxis</b><br>Generación de zonas para el estacionamiento de taxis, para garantizar la adecuada operación y funcionamiento del uso dotacional y disminuir el impacto sobre la movilidad circundante y su zona de influencia.                                                                                                                                                       |
| 13               | <b>Sistema de Cámaras</b><br>Suministro e instalación de las cámaras para detección electrónica e imposición de infracciones, para garantizar la adecuada operación y funcionamiento del uso dotacional, reducir los conflictos de tráfico, y adoptar las medidas de restricción del tránsito generado por el desarrollo del uso.                                                            |

**Nota.** \* Los numerales 7, 9, 11, 12 y 13 se establecerán en concordancia con el correspondiente Estudio de Tránsito o Estudio de Demanda y Atención de Usuarios aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad, según lo estipulado por el Decreto Distrital 596 de 2007. La exigencia de estas acciones de movilidad se establece sin perjuicio de las condiciones aprobadas en los respectivos Estudio de Tránsito o Estudio de Demanda y Atención de Usuarios.





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

**2. Exigencia de Acciones de Mitigación para Usos Dotacionales (Equipamientos Colectivos y Deportivos y Recreativos)**

Los números de la tabla corresponden a las acciones listadas en el numeral uno del presente artículo. Las marcadas en gris son las acciones de mitigación que se deben adelantar.

| USO DOTACIONAL                  |    | Educación |   |   |   | Cultura |   |   |   | Salud |   |   |   | Bienestar Social |   |   |   | Culto |   |   |   | Deportivo y Recreación |   |   |   |
|---------------------------------|----|-----------|---|---|---|---------|---|---|---|-------|---|---|---|------------------|---|---|---|-------|---|---|---|------------------------|---|---|---|
| Escala                          |    | M         | U | Z | V | M       | U | Z | V | M     | U | Z | V | M                | U | Z | V | M     | U | Z | V | M                      | U | Z | V |
| Usos Dotacio<br>nales<br>Nuevos | 1  |           |   |   |   |         |   |   |   |       |   |   |   |                  |   |   |   |       |   |   |   |                        |   |   |   |
|                                 | 2  |           |   |   |   |         |   |   |   |       |   |   |   |                  |   |   |   |       |   |   |   |                        |   |   |   |
|                                 | 3  |           |   |   |   |         |   |   |   |       |   |   |   |                  |   |   |   |       |   |   |   |                        |   |   |   |
|                                 | 4  |           |   |   |   |         |   |   |   |       |   |   |   |                  |   |   |   |       |   |   |   |                        |   |   |   |
|                                 | 5  |           |   |   |   |         |   |   |   |       |   |   |   |                  |   |   |   |       |   |   |   |                        |   |   |   |
|                                 | 6  |           |   |   |   |         |   |   |   |       |   |   |   |                  |   |   |   |       |   |   |   |                        |   |   |   |
|                                 | 7  |           |   |   |   |         |   |   |   |       |   |   |   |                  |   |   |   |       |   |   |   |                        |   |   |   |
|                                 | 8  |           |   |   |   |         |   |   |   |       |   |   |   |                  |   |   |   |       |   |   |   |                        |   |   |   |
|                                 | 9  |           |   |   |   |         |   |   |   |       |   |   |   |                  |   |   |   |       |   |   |   |                        |   |   |   |
|                                 | 10 |           |   |   |   |         |   |   |   |       |   |   |   |                  |   |   |   |       |   |   |   |                        |   |   |   |

**3. Exigencia de Acciones de Mitigación para Usos Dotacionales (Servicios Urbanos Básicos)**

Los números de la tabla corresponden a las acciones listadas en el numeral uno del presente artículo. Las marcadas en gris son las acciones de mitigación que se deben adelantar.

| USO DOTACIONAL           | Seguridad Ciudadana |   |   | Defensa y Justicia |   |   | Abastecimiento de Alimentos |   |   | Recintos FERIALES |   | Cementerios y Servicios Funerarios |   |   | Servicios de la Administración |   |   |
|--------------------------|---------------------|---|---|--------------------|---|---|-----------------------------|---|---|-------------------|---|------------------------------------|---|---|--------------------------------|---|---|
|                          | Escala              | M | U | Z                  | M | U | Z                           | M | U | Z                 | M | M                                  | U | Z | M                              | U | Z |
| Usos Dotacionales Nuevos | 1                   |   |   |                    |   |   |                             |   |   |                   |   |                                    |   |   |                                |   |   |
|                          | 2                   |   |   |                    |   |   |                             |   |   |                   |   |                                    |   |   |                                |   |   |
|                          | 3                   |   |   |                    |   |   |                             |   |   |                   |   |                                    |   |   |                                |   |   |
|                          | 4                   |   |   |                    |   |   |                             |   |   |                   |   |                                    |   |   |                                |   |   |
|                          | 5                   |   |   |                    |   |   |                             |   |   |                   |   |                                    |   |   |                                |   |   |
|                          | 6                   |   |   |                    |   |   |                             |   |   |                   |   |                                    |   |   |                                |   |   |
|                          | 7                   |   |   |                    |   |   |                             |   |   |                   |   |                                    |   |   |                                |   |   |
|                          | 8                   |   |   |                    |   |   |                             |   |   |                   |   |                                    |   |   |                                |   |   |
|                          | 9                   |   |   |                    |   |   |                             |   |   |                   |   |                                    |   |   |                                |   |   |
|                          | 10                  |   |   |                    |   |   |                             |   |   |                   |   |                                    |   |   |                                |   |   |

**Nota.** Adicional a las disposiciones establecidas en este artículo, cuando se trate de reubicación de edificaciones localizadas sobre controles ambientales se dará aplicación a las

Página 24 | 63





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

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

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

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

**6.12.7.** El área de cesión pública destinada a equipamiento comunal del proyecto Urbanístico MAVAIA, se regula por las normas generales del artículo 262 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, los planes maestros correspondientes, el artículo 117 del Decreto Distrital 088 de 2017 y las demás normas aplicables en la materia.

**6.13. ENTREGA ANTICIPADA DE ZONAS DE CESIÓN PÚBLICA**

Los propietarios de los predios y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes, podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a cesiones de suelo para espacio público y equipamiento comunal público, en los términos de la Ley 388 de 1997, del artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto Nacional 583 de 2017 y del Decreto Distrital 845 de 2019 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**6.14. USOS DEL SUELO PERMITIDOS**

De conformidad con lo previsto en el artículo 97 del Decreto 088 de 2017, modificado por los artículos 9 y 3 de los Decretos Distritales 049 y 425 de 2018, respectivamente y adicionado por el artículo 7 del Decreto Distrital 417 de 2019 y los cuados anexos No. 1 y 2 del Decreto 190 de 2004 – POT, son los siguientes:

| Manzanas  | Área de Actividad y Zona                | Uso principal          | Usos complementarios y restringidos                              |
|-----------|-----------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------|
| MANZANA 1 | Área Urbana Integral - Zona Residencial | Vivienda Multifamiliar | <u>Complementarios</u><br>Servicios financieros de escala zonal. |
| MANZANA 2 |                                         |                        |                                                                  |





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

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

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

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

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





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

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

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

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

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





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

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

**Nota 1.** No obstante, lo anterior, el urbanizador o desarrollador podrá mantener las condiciones de obligación de usos de comercio en las manzanas respectivas, total o parcialmente, de tal manera que, la decisión de traslado se definirá al momento de obtener las respectivas licencias de construcción. Para estos efectos, el curador urbano deberá verificar el cumplimiento de los porcentajes señalados por el Decreto Distrital 088 de 2017.

En consecuencia, los traslados de la obligación de usos de comercio, servicios y/o equipamientos dotacionales en primer piso, podrán definirse al momento de licenciar y no podrán sobrepasar el 30% del área





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

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

**Nota 2.** Las manzanas que no contemplen el traslado del uso de comercio, mantendrán la obligación y aquellas que trasladan la obligación se desarrollarán en uso exclusivamente residencial.

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

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

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

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

**Nota 1.** La propuesta de señalización definitiva al interior del plan parcial deberá presentarse para su aprobación ante la Secretaría Distrital de Movilidad - SDM y se debe garantizar su implementación previa a la entrada en operación de la infraestructura vial.

**Nota 2.** Se debe garantizar la accesibilidad a los paraderos del Sistema Integrado de Transporte Público - SITP, teniendo como máximo una distancia de 500 metros entre el acceso a cada manzana y el paradero más cercano, acorde a lo indicado en el ítem "Distancia de Caminata al transporte público" enunciado en el Manual ITDP/DOT- Estándar - 2.1 de la Secretaría Distrital de Movilidad - SDM.







REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

**Nota 3.** Las acciones que promuevan el uso del Sistema Integrado de Transporte Público – SITP y de transporte no motorizado, deberán determinarse en el momento en que se apruebe la ruta de transporte en el plan parcial por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM.

**6.17. NORMAS DE EDIFICABILIDAD****INDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN**

Los índices de ocupación y construcción máximos permitidos para los planes parciales son los establecidos en el artículo 127 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 14 del Decreto Distrital 049 de 2018, adicionado por el artículo 10 del Decreto Distrital 417 de 2019.

|               | ITEM            | ÁREA ÚTIL | ÁREA NETA  | Índice de Ocupación<br>0,80 (AU) | INDICE DE CONSTRUCCIÓN (ANU) |            |           |           |           |
|---------------|-----------------|-----------|------------|----------------------------------|------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|
|               |                 | M2        | M2         |                                  | Básico<br>0,20               | Máximo     |           | Adicional |           |
| MZ 2          | Vivienda No VIS | 12.981,04 | 25.191,96  | 10.384,83                        | 5.038,39                     | 2,20       | 50.383,92 | 2,00      | 45.345,53 |
|               | Comercio        |           |            |                                  | 649,05                       | 0,03       | 649,05    | -         | -         |
| MZ 5          | Vivienda VIS    | 8.408,43  | 16.318,01  | 6.726,74                         | 3.263,60                     | 2,20       | 3.5899,62 | 2,00      | 32.636,02 |
|               | Comercio        |           |            |                                  | 420,42                       | 0,03       | 420,42    | -         | -         |
| MZ 6          | Vivienda VIS    | 8.985,19  | 17.437,32  | 7.188,15                         | 3.487,46                     | 2,20       | 38.362,10 | 2,00      | 34.874,64 |
|               | Comercio        |           |            |                                  | 449,26                       | 0,03       | 449,26    | -         | -         |
| MZ 7          | Vivienda VIP    | 13.000,00 | 25.228,76  | 10.400,00                        | 5.045,75                     | 1,30       | 32.797,39 | 1,10      | 27.751,64 |
|               | Comercio        |           |            |                                  | 390,00                       | 0,02       | 390,00    | -         | -         |
| MZ 8          | Vivienda VIP    | 13.000,00 | 25.228,76  | 10.400,00                        | 5.045,75                     | 1,30       | 32.797,39 | 1,10      | 27.751,64 |
|               | Comercio        |           |            |                                  | 390,00                       | 0,02       | 390,00    | -         | -         |
| MZ 9          | Vivienda VIS    | 10.717,71 | 20.799,57  | 8.574,17                         | 4.159,91                     | 2,20       | 45.759,05 | 2,00      | 41.599,14 |
|               | Comercio        |           |            |                                  | 535,89                       | 0,03       | 535,89    | -         | -         |
| TOTAL ETAPA 1 |                 | 67.092,37 | 130.204,38 | 53.673,90                        | 28.875,49                    | 231.023,54 |           |           |           |
| MZ 1          | Vivienda No VIS | 12.997,35 | 25.223,61  | 10.397,88                        | 5.044,72                     | 2,20       | 50.447,23 | 2,00      | 45.402,51 |
|               | Comercio        |           |            |                                  | 649,87                       | 0,03       | 649,87    | -         | -         |
| MZ 3          | Vivienda No VIS | 6.678,81  | 12.961,39  | 5.343,05                         | 2.592,28                     | 2,20       | 25.992,78 | 2,00      | 23.400,50 |
|               | Comercio        |           |            |                                  | 333,94                       | 0,03       | 333,94    | -         | -         |
| MZ            | Vivienda No VIS | 8.789,98  | 17.058,48  | 7.031,98                         | 3.411,70                     | 2,20       | 34.116,97 | 2,00      | 30.705,27 |

Página 30 | 63





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

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

**6.17.1.** En caso que en aplicación del artículo 100 del Decreto Distrital 088 de 2017 no se presente mezcla de usos, el Índice de Construcción Total Máximo será la sumatoria del Índice de Construcción Básico más el Índice de Construcción Adicional establecido para el uso correspondiente.

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

**Aprovechamientos urbanísticos en los Planes Parciales.**

Los Índices de Ocupación y Construcción máximos permitidos para Planes Parciales en el ámbito Ciudad Lagos de Torca - según el uso a desarrollar corresponden a:

| USOS                                                                                                                                     | VIP  | VIS  | VIVIENDA NO VIS | COMERCIO Y SEVICIOS | DOTACIONAL |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|-----------------|---------------------|------------|
| Índice de Ocupación (sobre área útil)                                                                                                    | 0.80 | 0.80 | 0.60            | 0.80                | Nota 1     |
| Índice de Construcción Básico (sobre área neta urbanizable)                                                                              | 0.20 | 0.20 | 0.20            | 0.20                | 0.20       |
| Índice de Construcción adicional al básico al que se puede acceder únicamente por aportes de carga general (sobre área neta urbanizable) | 1.10 | 2.00 | 2.00            | 2.55                | Nota 1     |

**Nota 1.** El Índice de Construcción adicional al básico, al que se accede solo por aportes de carga general, y el índice de ocupación en los usos dotacionales propuestos, son los establecidos en el artículo 79 "Edificabilidad para usos dotacionales" del presente decreto.

**Nota 2.** El Índice de Construcción será en todos los casos el que resulte de la aprobación de los instrumentos, que contiene el Índice de Construcción básico y el adicional al básico, al que





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

se accede solo por aportes de carga general que efectúen los desarrolladores o propietarios bajo el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios establecido por el presente plan.

**Nota 3.** Los Índices de Ocupación de la Tabla anterior se calculan sobre Área Útil y los de Construcción se calculan sobre Área Neta Urbanizable y para su correcta aplicación se debe tener en cuenta los siguientes lineamientos:

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

**Nota 4.** Para efectos del cálculo del índice de construcción en desarrollo que no superen un índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2, se descontará del área total construida, las áreas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos localizados en sótanos y semisótanos, azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos y el equipamiento comunal ubicado en un piso.

En las supermanzanas, manzanas y lotes que superen un índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2, también se descontarán del área total construida los depósitos localizados en pisos no habitables y las áreas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos hasta en 3 pisos superiores y las áreas cubiertas destinadas a equipamiento comunal.

**Nota 5.** Siempre que se de cumplimiento a lo establecido en el presente artículo, los Planes Parciales deberán tener frente sobre ejes de la malla vial arterial principal definida en el artículo 39 "Malla vial arterial principal" del presente decreto, para poder alcanzar en todas las áreas útiles el índice de construcción máximo definido para el rango 1 del numeral 6 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004. Los planes parciales que no tengan frente a ejes de la malla vial arterial principal, pero se encuentren rodeados en todos sus costados por áreas de la ciudad consolidada podrán alcanzar en las áreas útiles el índice de construcción máximo definido para el rango 2. Los planes parciales que no cumplan con ninguna de las dos condiciones anteriormente descritas podrán alcanzar el índice de construcción máximo definido para el rango 3.





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

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

**6.17.3.** La edificabilidad de las áreas útiles resultantes del proceso de urbanización para los usos dotacionales es la establecida en el artículo 79 "Edificabilidad para usos dotacionales" del Decreto Distrital 088 de 2017 que establece:

La edificabilidad de las áreas útiles resultantes del proceso de urbanización para los Usos Dotacionales: Equipamientos Colectivos, Equipamientos Deportivos y Recreativos y Servicios Urbanos Básicos, se regirá por las normas establecidas en la siguiente tabla, sin perjuicio del cumplimiento de los respectivos índices de construcción y ocupación determinados por los Planes Maestros de Equipamientos y sus modificaciones o sustituciones:

Cuadro de Índices de Ocupación y Construcción Para Usos Dotacionales

| Índices de ocupación y construcción para usos dotacionales (Nota 2) |         |                                |                   |                                                |                                                                                                                                                                                 |                                      |
|---------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------|-------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| ESCALA                                                              | Índices | Educación (Nota 1) (área útil) | Salud (Área útil) | Cementerios y servicios funerarios (Área Útil) | Cultura, bienestar social, culto, seguridad ciudadana, defensa y justicia, abastecimiento, recintos feriales, administración pública educación superior y no formal (área útil) | Recreativos y deportivos (área útil) |
| Metropolitana y Urbana                                              | I.O.    | 0.33                           | 0.6               | 0.1                                            | 0.6                                                                                                                                                                             | 0.1                                  |
|                                                                     | I.C.B.  | 0.2                            | 0.18              | 0.2                                            | 0.18                                                                                                                                                                            | 0.18                                 |
|                                                                     | I.C.A.  | 0.63                           | 3.32              | 0.0                                            | 3.32                                                                                                                                                                            | 0.3                                  |
| Zonal                                                               | I.O.    | 0.33                           | 0.6               | 0.6                                            | 0.6                                                                                                                                                                             | 0.6                                  |
|                                                                     | I.C.B.  | 0.2                            | 0.18              | 0.18                                           | 0.18                                                                                                                                                                            | 0.18                                 |
|                                                                     | I.C.A.  | 0.63                           | 3.32              | 3.32                                           | 0.32                                                                                                                                                                            | 3.32                                 |
| Vecinal                                                             | I.O.    | 0.33                           | 0.6               | N.A                                            | 0.6                                                                                                                                                                             | N.A                                  |
|                                                                     | I.C.B.  | 0.2                            | 0.18              | N.A                                            | 0.18                                                                                                                                                                            | N.A                                  |
|                                                                     | I.C.A.  | 0.63                           | 3.32              | N.A                                            | 3.32                                                                                                                                                                            | N.A                                  |

**Nota 1:** No aplica para los desarrollos de educación superior y la educación formal





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

**Nota 2:** Los Índices están dados de acuerdo a lo definido en el artículo 5 del Decreto Distrital 090 de 2013 y los definidos en el presente decreto para Cementerios y Servicios funerarios y los Deportivos Recreativos tipo Clubes.

\* I.O. es el Índice de ocupación.

\* I.B.C. es el Índice básico de construcción.

\* I.C.A es el Índice de construcción adicional al que los desarrolladores se pueden hacer por aportes para carga general.

**Nota 3:** El índice de construcción será en todos los casos el que resulte de la aprobación de los instrumentos de gestión, que contiene el índice de construcción básico y el adicional al básico, al que se accede solo por aportes de carga general que efectúen los desarrolladores o propietarios bajo el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios establecido por el presente decreto.

**Nota 4:** Los equipamientos dotacionales que se construyan en las áreas de cesión para equipamiento dotacional público tendrán un índice de construcción de 1,4 sobre el área del predio de cesión sobre el que se desarrolle el equipamiento. Con el objetivo de incentivar el mayor aprovechamiento de las áreas de cesión pública para equipamiento, por cada uso adicional que se incluya en el mismo predio se aumentará el índice de construcción en 1,05 hasta llegar a un máximo permitido de 3,5. El índice de ocupación máximo será de 0,5 para construcción con un solo uso y de 0,7 para construcciones con más de un uso.

**6.17.4.** Las manzanas destinadas a VIS y VIP deberán cumplir con la obligación de destinar un porcentaje mínimo de suelo de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal, en los términos del artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019 y numeral 6.15 del artículo 6 de la presente resolución.

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

### **6.18. APOORTE PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS ADICIONALES**

De conformidad con el artículo 185 del Decreto 088 de 2017 modificado por el artículo 12 del decreto 425 de 2017 adicionado por el artículo 27 del Decreto Distrital 049 de 2018, como consecuencia de los aportes efectuados al Fideicomiso Lagos de Torca en los términos y condiciones de los Subcapítulos I y II del Capítulo III del Decreto 080 de 2017 y modificaciones, a favor del Fideicomiso Lagos de Torca

 **Página 34 | 63**





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

y de acuerdo con lo dispuesto en el contrato de fiducia, los aportantes habrán consolidado el derecho de obtener aprovechamientos urbanísticos adicionales consistentes en la asignación de metros cuadrados edificables adicionales a los que se tengan por la aplicación del Índice básico, en el trámite del instrumento urbanístico correspondiente, esto es, Planes Parciales o Licencias de Urbanización o Reurbanización ante la autoridad competente.

Para todos los efectos legales, técnicos e institucionales, el deber de reconocer los aprovechamientos urbanísticos adicionales en los términos y condiciones previstos en el presente decreto se considera una situación jurídica consolidada que cuenta con todo el respaldo del Distrito Capital y que se respetará en todo momento así haya cambio o modificación de la reglamentación urbanística por cualquier circunstancia, so pena de reconocer los perjuicios en que se pudiese incurrir por su desconocimiento.

Para efectos de la valoración de los perjuicios a los que se refiere este artículo se tendrá en cuenta las condiciones de reconocimiento de las Unidades Representativas de Aporte establecidas en el numeral 1 del artículo 181 "Equivalencias de intercambio por aportes de recursos en dinero para la ejecución de obras y/o la compra de predios de Carga General del Decreto 088 de 2017 y modificaciones.

De conformidad con el artículo 186 del Decreto 088 de 2017, la cantidad de metros cuadrados de edificabilidad adicional derivados de los aportes que se efectúen al Fideicomiso Lagos de Torca para los usos de Vivienda, Comercio y Servicios, varía en función del rango del índice de construcción en el cual son utilizados. Para efectos de la equivalencia a la que acá se hace referencia, se tendrá en cuenta la siguiente tabla:

| Rango de Índice de Construcción sobre ANU sobre el que se aplican las unidades | Unidades Representativas de Aporte | Metros cuadrados de edificabilidad adicional para Vivienda, Comercio y Servicios |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Rango 1: Entre 0,20 y 1,19 inclusive                                           | 1                                  | 0,67 metros cuadrados de edificabilidad adicional                                |
| Rango 2: Entre 1,20 y 1,59 inclusive                                           | 1                                  | 1,0 metro cuadrado de edificabilidad adicional                                   |
| Rango 3: A partir de 1,60                                                      | 1                                  | 5,0 metros cuadrados de edificabilidad adicional                                 |

En los casos que un proyecto tenga edificabilidades que cubran varios rangos de la tabla, se deberán aplicar cada una de las equivalencias en cada uno de los rangos de manera aditiva y no únicamente la equivalencia del rango superior.





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

Los gestores o titulares de las actuaciones urbanísticas deberán indicar durante el trámite del respectivo instrumento ante la Secretaría Distrital de Planeación – SDP o licencia ante el Curador Urbano, los metros cuadrados de edificabilidad adicional que requieren en cada uno de los rangos y acreditar la existencia de las Unidades Representativas de Aporte requeridas, en los términos señalados en el artículo 191 "Asignación de los aprovechamientos urbanísticos adicionales por el aporte de Carga General"

Nota 1. En los suelos destinados al cumplimiento de las obligaciones de VIS y VIP, tendrá derecho el aportante de suelos y/o de dinero al Fideicomiso Lagos de Torca a obtener los mismos metros cuadrados de edificabilidad adicional obtenidos para los usos de vivienda no VIS ni VIP, comercio, servicios y equipamientos dotacionales, sin que para el efecto deba llevar a cabo aportes adicionales en suelo o dinero.

En todo caso, los metros cuadrados de edificabilidad adicional que reciba no podrán exceder el índice de Construcción adicional al básico establecido para los usos VIS y VIP señalados en el artículo 127 "Aprovechamientos urbanísticos en los Planes Parciales" del presente decreto.

En los casos en los que la obligación de VIS y VIP sea trasladada, el traslado incluirá los beneficios urbanísticos adicionales que haya recibido de los suelos con usos diferentes al de las obligaciones VIS y VIP del plan parcial o licencia de urbanismo del que proviene de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

Los desarrollos de VIS y VIP que se realicen en suelos diferentes a los designados para el cumplimiento de la obligación VIS y VIP establecida en el artículo 139 "Porcentajes mínimos de VIP y VIS en las actuaciones de urbanización bajo el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo" del presente decreto, deberán realizar aportes al reparto de cargas y beneficios para obtener edificabilidad adicional a la del Índice básico.

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

| URAS    | ITEM            | ÁREA NETA | Básico 0,20 | Índice de Construcción Adicional | RANGO DE INDICE DE CONST. SOBRE ANU SOBRE EL SE APLICAN LAS URAS |      |                |                         |                |           |
|---------|-----------------|-----------|-------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------|------|----------------|-------------------------|----------------|-----------|
|         |                 |           |             |                                  | RANG O                                                           | URA  | M2 adicionales | EXIGENCIA               |                |           |
|         |                 |           |             |                                  |                                                                  |      |                | ÁREA GENERADOR A INDICE | M2 ADICIONALES | URAS      |
| ETAPA 1 |                 |           |             |                                  |                                                                  |      |                |                         |                |           |
| MZ 2    | Vivienda No VIS | 25.191,96 | 5.038,39    | 45.345,53                        | 1<br>0,20 A 1,19                                                 | 1,00 | 0,67           | 30.230,35               | 25.191,96      | 37.599,94 |





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

|                     |                        |           |           |           |                |                     |      |           |            |           |           |  |  |
|---------------------|------------------------|-----------|-----------|-----------|----------------|---------------------|------|-----------|------------|-----------|-----------|--|--|
|                     |                        |           |           |           |                | 2                   |      |           |            |           |           |  |  |
|                     |                        |           |           |           |                | 1,20 A<br>1,59      | 1,00 | 1,00      | 40.307,14  | 10.076,78 | 10.076,78 |  |  |
|                     |                        |           |           |           |                | 3                   |      |           |            |           |           |  |  |
|                     |                        |           |           |           |                | A partir<br>de 1,60 | 1,00 | 5,00      | 50.383,92  | 10.076,78 | 2.015,36  |  |  |
| TOTAL<br>ETAPA 1    |                        | 25.191,96 | 5.038,39  | 45.345,53 |                |                     |      |           | 120.921,41 | 45.345,53 | 49.692,08 |  |  |
| ETAPA 2             |                        |           |           |           |                |                     |      |           |            |           |           |  |  |
| MZ<br>1             | Viviend<br>a No<br>VIS | 25.223,61 | 5.044,72  | 45.402,51 | 1              | 1,00                | 0,67 | 30.268,34 | 25.223,62  | 37.647,19 |           |  |  |
|                     |                        |           |           |           | 0,20 A<br>1,19 |                     |      |           |            |           |           |  |  |
|                     |                        |           |           |           | 2              | 1,00                | 1,00 | 40.357,79 | 10.089,45  | 10.089,45 |           |  |  |
|                     |                        |           |           |           | 1,20 A<br>1,59 |                     |      |           |            |           |           |  |  |
|                     |                        |           |           |           | 3              |                     |      |           |            |           |           |  |  |
| A partir<br>de 1,60 | 1,00                   | 5,00      | 50.447,23 | 10.089,44 | 2.017,89       |                     |      |           |            |           |           |  |  |
| TOTAL MANZANA 1     |                        |           |           |           |                |                     |      |           |            |           | 49.754,52 |  |  |
| MZ<br>3             | Viviend<br>a No<br>VIS | 12.961,39 | 2.592,28  | 23.330,50 | 1              | 1,00                | 0,67 | 15.553,67 | 12.961,39  | 19.345,36 |           |  |  |
|                     |                        |           |           |           | 0,20 A<br>1,19 |                     |      |           |            |           |           |  |  |
|                     |                        |           |           |           | 2              | 1,00                | 1,00 | 20.738,23 | 5.184,56   | 5.184,56  |           |  |  |
|                     |                        |           |           |           | 1,20 A<br>1,59 |                     |      |           |            |           |           |  |  |
|                     |                        |           |           |           | 3              |                     |      |           |            |           |           |  |  |
| A partir<br>de 1,60 | 1,00                   | 5,00      | 25.922,78 | 5.184,55  | 1.036,91       |                     |      |           |            |           |           |  |  |
| TOTAL MANZANA 3     |                        |           |           |           |                |                     |      |           |            |           | 25.566,83 |  |  |
| MZ<br>4             | Viviend<br>a No<br>VIS | 17.058,48 | 3.411,70  | 30.705,27 | 1              | 1,00                | 0,67 | 20.470,18 | 17.058,48  | 25.460,42 |           |  |  |
|                     |                        |           |           |           | 0,20 A<br>1,19 |                     |      |           |            |           |           |  |  |
|                     |                        |           |           |           | 2              | 1,00                | 1,00 | 27.293,57 | 6.823,39   | 6.823,39  |           |  |  |
|                     |                        |           |           |           | 1,20 A<br>1,59 |                     |      |           |            |           |           |  |  |
|                     |                        |           |           |           | 3              |                     |      |           |            |           |           |  |  |
| A partir<br>de 1,60 | 1,00                   | 5,00      | 34.116,97 | 6.823,40  | 1.364,68       |                     |      |           |            |           |           |  |  |
| TOTAL MANZANA 4     |                        |           |           |           |                |                     |      |           |            |           | 33.648,49 |  |  |





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

|                            |              |            |           |                  |             |      |      |            |            |            |
|----------------------------|--------------|------------|-----------|------------------|-------------|------|------|------------|------------|------------|
| TOTAL ETAPA 2              |              | 55.243,48  | 11.048,70 | 99.438,28        |             |      |      | 265.168,75 | 99.438,28  | 108.969,85 |
| ETAPA 3                    |              |            |           |                  |             |      |      |            |            |            |
| SM Z 1                     | Uso múltiple | 61.152,51  | 12.230,51 | 46.331,03        | 1           | 1,00 | 0,67 | 58.561,535 | 46.331,03  | 69.150,79  |
|                            |              |            |           |                  | 0,20 A 1,19 |      |      |            |            |            |
|                            |              |            |           |                  | 2           |      |      |            |            |            |
|                            |              |            |           |                  | 1,20 A 1,59 |      |      |            |            |            |
|                            |              |            |           |                  | 3           | 1,00 | 5,00 | -          | -          | -          |
|                            |              |            |           | A partir de 1,60 |             |      |      |            |            |            |
| TOTAL ETAPA 3              |              | 61.152,51  | 12.230,51 | 46.331,03        |             |      |      | 58.561,54  | 46.331,03  | 69.150,79  |
| TOTAL PROYECTO URBANISTICO |              | 141.587,95 | 28.317,60 | 191.114,84       |             |      |      | 444.651,70 | 227.812,71 | 227.812,72 |

El Proyecto Urbanístico denominado MAVAIA acredita los siguientes aprovechamientos urbanísticos:

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

El cuadro de áreas citado anteriormente obedece a las Unidades Representativas de Aporte para la Asignación de aprovechamientos urbanísticos Adicionales en el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – "Ciudad Lagos de Torca" URAS por etapa y por manzana, resultante de las certificaciones y avals





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

aportadas, no obstante, el titular podrá gestionar la modificación del mismo previo aporte de la documentación relacionada en los artículos 185 y 186 del Decreto Distrital 088 de 2017 y sus modificaciones.

### 6.19. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.

Todo proyecto, sometido o no a propiedad horizontal, en los usos de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercio, servicios o dotacional con más de 800 m<sup>2</sup>, que comparta áreas comunes, deberá prever el equipamiento comunal privado en los términos del artículo 125 del Decreto Distrital 088 de 2017 que establece:

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

Todo proyecto, sometido o no a propiedad horizontal, en los usos de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercio, servicios, o dotacional con más de 800 m<sup>2</sup>, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

1. Para proyectos de vivienda VIS y VIP:
  - 1.1. Seis (6) mt<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda, aplicable a las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable.
  - 1.2. Ocho con cincuenta (8,50) mt<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable.
2. Para proyectos no VIS ni VIP: quince (15) mt<sup>2</sup> por cada 80 m<sup>2</sup> de construcción del uso.
3. Para proyectos con usos diferentes a vivienda: diez (10) mt<sup>2</sup> por cada ciento veinte (120) mt<sup>2</sup> de construcción en el uso.
4. En los proyectos con uso dotacional educativo no se requiere equipamiento comunal privado.

En todos los casos anteriores, del total de equipamiento comunal privado resultante, deberá destinarse el 40% a zonas verdes recreativas libres naturales o artificiales en primer piso, terrazas en cubiertas y/o en cubiertas de plataformas construidas y el 15 % para servicios comunales cubiertos.

**Nota 1.** Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, las zonas verdes, las plazoletas, los estacionamientos adicionales para visitantes y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

**Nota 2.** No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán las circulaciones peatonales, los corredores, los puntos fijos y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

**Nota 3.** Modificado por el art. 14, Decreto 049 de 2018. <El nuevo texto es el siguiente> Para efectos del cálculo del índice de construcción en desarrollo que no superen un índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2, se descontará del área total construida, las áreas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos localizados en sótanos y semisótanos, azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos y el equipamiento comunal ubicado en un piso.

En las supermanzanas, manzanas y lotes que superen un índice de construcción sobre área neta urbanizable de 1.2, también se descontarán del área total construida los depósitos localizados en pisos no habitables y las áreas destinadas a estacionamientos, las circulaciones y zonas de maniobra propia de los estacionamientos hasta en 3 pisos superiores y las áreas cubiertas destinadas a equipamiento comunal.

### 6.20. ESTÁNDARES DE HABITABILIDAD.

Para garantizar condiciones de habitabilidad adecuada en el Proyecto Urbanístico MAVAIA, los proyectos residenciales deberán cumplir con los requisitos contenidos en el artículo 121 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 9 del Decreto Distrital 417 de 2019 que establece:

Para garantizar condiciones de habitabilidad adecuada, los proyectos residenciales deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. En las áreas útiles destinadas a vivienda de interés social y prioritario, de las que trata el artículo 139 de presente decreto, el área mínima de las viviendas será el número mayor entre 42 metros cuadrados o la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m<sup>2</sup>. Esta condición no aplicará para viviendas de interés social y prioritario ubicadas en suelos diferentes a los destinados para cumplir la obligación del mencionado artículo 139, las cuales deberán dar cumplimiento a las condiciones establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Se permitirán Apartaestudios de una (1) alcoba, con un área mínima de treinta y seis metros cuadrados (36.00 M<sup>2</sup>) de área total construida. Estos apartaestudios no servirán para el cumplimiento de la obligación de provisión de VIP ni VIS ni para acceder a los subsidios de este tipo de vivienda.
3. En las viviendas, solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio localizados al interior de la vivienda conexos a baños y cocinas, podrán ventilarse por ductos. Los demás





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

espacios deben ventilarse e iluminarse directamente desde el exterior a través de fachadas principales, laterales o posteriores o a través de patios.

4. Cuando la edificación contemple diferentes alturas, la altura tomada para el cálculo de la dimensión de patio, corresponde a la altura de la edificación que enmarca el patio; si ésta se encuentra dividida en dos o más alturas, se debe tomar la mayor altura.
5. En las edificaciones con múltiples usos que incluyan el residencial, los patios que se proyecten deben plantearse desde el nivel donde comienzan las unidades residenciales. En estos casos, para efectos de contabilizar el lado mínimo del patio al que se refiere el numeral 3 del presente artículo, la altura total de la edificación se contará desde el nivel del piso del patio. Así mismo, cuando el proyecto plantee piso no habitable, la altura de la edificación para el cálculo de la dimensión mínima del patio no incluye este nivel.

### 6.21. NORMAS VOLUMÉTRICAS

Los desarrollos por urbanización se rigen por las disposiciones que sobre el manejo de alturas, aislamientos, tipología edificatoria y manejo de voladizos se encuentran en el artículo 122 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 12 del Decreto Distrital 049 de 2018 que establece:

Las siguientes disposiciones rigen para los desarrollos de urbanización para todos los usos:

#### 1. Reglas para el manejo de alturas:

- 1.1. La altura máxima permitida está sujeta al correcto cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, normas volumétricas, equipamiento comunal, estacionamientos, a los índices máximos permitidos de ocupación y construcción, así como las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto Guaymaral. En todo caso, la altura de las edificaciones no podrá superar 2.5 veces el ancho del aislamiento que se prevea contra las edificaciones vecinas de las que se encuentren separadas por espacio público.

Cuando el cumplimiento se genere entre paramentos de construcción propuestos, distintos a los linderos de las áreas útiles, se deberá identificar claramente la línea de paramento propuesta en los planos normativos de la formulación para el caso de los Planes Parciales, y en los planos de las respectivas licencias de Urbanización para los predios que no requieran la adopción de un Plan Parcial.

Cuando el aislamiento se dé contra predios separados por espacio público que no hagan parte del mismo Plan Parcial o de la misma Licencia de Urbanización en el caso de predios que no requieren





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

la adopción de un Plan Parcial, el aislamiento se debe contar desde el eje del espacio público, caso en el cual se debe prever la mitad del aislamiento exigido

- 1.2. La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,30 metros; también aplica para semisótanos y sótanos.
- 1.3. Para usos residenciales y de servicios, la altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 4,20 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más para el cálculo de aislamientos y patios, uno por cada 4,20 metros o fracción superior a 1,50 metros. Lo anterior no aplica para usos comerciales.
- 1.4. Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios y dotacional se contabilizará como piso.
2. Tipología edificatoria: Las construcciones podrán desarrollarse mediante tipología aislada o continua, con el cumplimiento de las siguientes reglas:
  - 2.1. Tipología Continua: Las construcciones que se desarrollen en manzanas de tipología continua deben garantizar el empate volumétrico con las construcciones, garantizando la continuidad de la altura. Los pisos que excedan el empate contra el predio vecino, deberán dejar los mismos aislamientos señalados para la tipología aislada de acuerdo con el número de pisos construidos a partir del nivel de empate. Sin perjuicio de lo anterior, se deberá plantear aislamiento posterior desde el nivel del terreno o placa superior del sótano o semisótano de conformidad con las dimensiones establecidas en la tabla de aislamientos de la Tipología Aislada contra predios vecinos. No se permite el desarrollo en Supermanzanas mediante esta tipología.
  - 2.2. Tipología Aislada: Las construcciones que se desarrollen mediante tipología aislada deben prever los siguientes aislamientos entre edificaciones y contra predios vecinos según la siguiente tabla:

| DE PISOS                 | AISLAMIENTOS MÍNIMOS                               |                                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------|
|                          | ENTRE EDIFICACIONES EN EL MISMO PREDIO (En metros) | CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros) |
| Edificaciones de 1 a 3   | 5.00                                               | 3.00                               |
| Edificaciones de 4 y 5   | 7.00                                               | 4.00                               |
| Edificaciones de 6 y 7   | 9.00                                               | 5.00                               |
| Edificaciones de 8 o más | 1/2 de la altura total                             | 1/3 de la altura total             |

Para el caso de las construcciones que desarrollen comercio de escala urbana o metropolitana deberán prever un aislamiento mínimo de 12 metros entre edificaciones en el mismo predio y contra predios





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

vecinos. Si por la aplicación de la tabla da como exigencia un aislamiento mayor, se deberá cumplir con este último.

Para la correcta aplicación de la tabla anterior, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, los pisos que superen 4,20 metros entre afinados superiores de placas o cubierta, se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 4,20 metros o fracción superior a 1,50 metros.
  - Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán desde el nivel del terreno o a partir del nivel superior del sótano o semisótano.
  - Los aislamientos contra predios que contengan Bienes de Interés Cultural se rigen por las disposiciones del Decreto Distrital 606 de 2001 o las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.
  - No se exigen antejardines.
3. Manejo de Voladizos: Se permiten voladizos a partir del tercer piso cuando éstos se proyecten sobre espacios públicos y/o áreas de control ambiental; dicha proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas:

| Dimensión del frente contra espacio público de la edificación      | % de área de fachada con voladizo |        |         |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------|---------|
|                                                                    | 40%                               | 60%    | 100%    |
| Sobre espacios públicos menores a 22 metros                        | 0.8 mt                            | 0.8 mt | 0.6 mt  |
| Sobre espacios públicos igual o mayores a 22 y menores a 28 metros | 1.50 mt                           | 1.2 mt | 0.80 mt |
| Sobre espacios públicos mayores o iguales a 28 metros              | 2.2 mt                            | 1.6 mt | 1.0 mt  |

La intervención de las fachadas con elementos arquitectónicos que no incrementen el área por piso, no incrementará el índice de construcción.

**Nota 1.** Previo a la solicitud de las licencias de construcción, el propietario y/o urbanizador responsable deberá solicitar el permiso correspondiente ante la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil.

**Nota 2.** La intervención de las fachadas con elementos arquitectónicos que no incrementen el área por piso, no afectará el índice de construcción.

**6.21.1. SÓTANOS, SEMISÓTANOS Y ACCESIBILIDAD VEHICULAR.**

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





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

Se permiten sótanos y semisótanos bajo las siguientes condiciones:

1. El sótano puede sobresalir 25 centímetros como máximo sobre el nivel del terreno, y el semisótano 1,50 metros como máximo entre el nivel del terreno y el nivel superior de la placa. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros, se considerará como piso completo. No se permiten semisótanos en áreas de actividad de comercio y servicios y en las zonas delimitadas de comercio y servicios de las zonas residenciales.
2. El sótano se permite desde el lindero del predio o predios y el semisótano a partir de una distancia de 6 metros contados a partir del lindero del predio o predios hacia el interior.
3. En el primer sótano y en el semisótano se permite la localización de hasta un 30% del área propuesta de servicios comunales en áreas cubiertas del equipamiento comunal privado, siempre que se garantice la iluminación y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno, cuyo lado menor debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura total contada desde el nivel del terreno hasta el nivel del sótano o semisótano en el cual se proponga el área de equipamiento comunal, nunca menor a 3 metros. En este caso, el área de equipamiento comunal no se contabiliza dentro del Índice de construcción.
4. Las edificaciones que planteen usos diferentes al residencial, podrán plantear usos comerciales y de servicios, siempre que estos se encuentren permitidos, en un área no mayor al 30% del área del sótano, siempre que se garantice la iluminación y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno, cuyo lado menor debe ser igual o mayor a 1/2 de la altura total contada desde el nivel del terreno hasta el nivel del semisótano o sótano en el cual se proponga el área comercial y/o de servicios, nunca menor a 3 metros. En este caso, el área de uso comercial y/o de servicios no se contabiliza dentro del índice de construcción, ni el sótano contabiliza dentro de los pisos permitidos.
5. La construcción de sótanos y semisótanos en predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural, se rige por las disposiciones del Decreto Distrital 606 de 2001 o las que lo modifiquen, adicionen o complementen.

**Nota 1.** En sótanos no se exige aislamiento sobre las vías peatonales y vehiculares.

**Nota 2.** Los usos permitidos en sótanos y semisótanos serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación, adicional a lo indicado en el numeral 3 y 4 del presente artículo. Para los proyectos de VIP y VIS no se permiten las condiciones establecidas en los numerales 3 y 4 del presente artículo.





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

### 6.21.2. CERRAMIENTOS

Los cerramientos se regulan por las disposiciones contenidas en el artículo 124 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado y adicionado por el artículo 13 del Decreto Distrital 049 de 2018 que establece:

Los cerramientos se regulan por las siguientes disposiciones:

1. No se permite el cerramiento contra espacios públicos en proyectos que propongan usos comerciales y de servicios en el primer piso o nivel de acceso peatonal.
2. No se permite el cerramiento de los lotes producto del proceso de subdivisión de Manzanas y Supermanzanas.
3. Se permite el cerramiento contra espacios públicos en proyectos que propongan uso residencial o dotacional en el primer piso o nivel de acceso, el cual se hará con las siguientes especificaciones:

En las manzanas que no surtan un proceso de subdivisión en lotes, se permite un cerramiento de hasta 1,20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0,60 metros en un máximo del 25% del perímetro de la manzana que colinde con espacio público. El cerramiento deberá contar con un retroceso de 5 metros desde el lindero contra el espacio público. No se permite el cerramiento en las Supermanzanas que no surtan un proceso de subdivisión.

4. Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos, muros que cumplan con las normas de sismorresistencia y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida de 2,50 metros desde el nivel del terreno o 4,00 metros desde la placa superior del semisótano.

5. Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 metros y se permiten en los siguientes casos:

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

6. Adicionado por el art. 13, Decreto 049 de 2018. Para los usos dotacionales de educación urbana, zonal y vecinal existentes dentro de Ciudad Lagos de Torca a la fecha de adopción del Decreto Distrital 088 de 2017 a los que se refiere el parágrafo 3 del artículo 108 de este Decreto, se deberá plantear un cerramientos de hasta 1.20 metros de altura en materiales con

Página 45 | 63





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.60 metros y cumplan con las obligaciones de los Decretos Distritales 129 y 137 de 2017 en los casos en los que estos apliquen.

**Nota 1.** Con la licencia de construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales. Los predios que no hayan adelantado el proceso urbanización, podrán efectuar el cerramiento, siempre y cuando obtengan la correspondiente licencia de cerramiento ante una Curaduría Urbana.

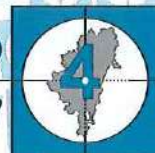
**6.22. ESTACIONAMIENTOS**

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

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

| DOTACIONALES                |                  |               |            |            |
|-----------------------------|------------------|---------------|------------|------------|
| EQUIPAMIENTOS<br>COLECTIVOS | USO              | ESCALA        | PRIVADOS   | VISITANTES |
|                             | Educativo        | Metropolitana | 1 x 60 m2  | 1 x 60 m2  |
|                             | Educativo        | Urbana        | 1 x 60 m2  | 1 x 80 m2  |
|                             | Educativo        | Zonal         | 1 x 100 m2 | 1 x 150 m2 |
|                             | Educativo        | Vecinal       | 1 x 120 m2 | 1 x 200 m2 |
|                             | Cultural         | Metropolitana | 1 x 60 m2  | 1 x 80 m2  |
|                             | Cultural         | Urbana        | 1 x 60 m2  | 1 x 80 m2  |
|                             | Cultural         | Zonal         | 1 x 60 m2  | 1 x 80 m2  |
|                             | Cultural         | Vecinal       | 1 x 120 m2 | 1 x 200 m2 |
|                             | Salud            | Metropolitana | 1 x 60 m2  | 1 x 120 m2 |
|                             | Salud            | Urbana        | 1 x 60 m2  | 1 x 120 m2 |
|                             | Salud            | Zonal         | 1 x 80 m2  | 1 x 200 m2 |
|                             | Salud            | Vecinal       | No aplica  | No aplica  |
|                             | Bienestar Social | Metropolitana | 1 x 60 m2  | 1 x 200 m2 |
|                             | Bienestar Social | Urbana        | 1 x 60 m2  | 1 x 200 m2 |
|                             | Bienestar Social | Zonal         | 1 x 60 m2  | 1 x 200 m2 |
|                             | Bienestar Social | Vecinal       | 1 x 60 m2  | No aplica  |





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

|                           |                                        |               |                                              |                                     |
|---------------------------|----------------------------------------|---------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|
| SERVICIOS URBANOS BÁSICOS | Culto                                  | Metropolitana | 1 x 200 m2                                   | 1 x 40 m2                           |
|                           | Culto                                  | Urbana        | 1 x 200 m2                                   | 1 x 40 m2                           |
|                           | Culto                                  | Zonal         | 1 x 150 m2                                   | 1 x 40 m2                           |
|                           | Culto                                  | Vecinal       | No aplica                                    | No aplica                           |
|                           | Deportivos y Recreativos               | Metropolitana | 1 x 150 m2<br>área administración construida | 1 x 500 m2<br>área bruta de terreno |
|                           | Deportivos y Recreativos               | Urbana        | 1 x 150 m2<br>área administración construida | 1 x 50 m2<br>área bruta de terreno  |
|                           | Deportivos y Recreativos               | Zonal         | 1 x 200 m2<br>área administración construida | 1 x 100 m2<br>área bruta de terreno |
|                           | Deportivos y Recreativos               | Vecinal       | 1 x 200 m2<br>área administración construida | 1 x 100 m2<br>área bruta de terreno |
|                           | Seguridad Ciudadana                    | Zonal         | 1 x 100 m2                                   | 1 x 250 m2                          |
|                           | Defensa y Justicia                     | Zonal         | 1 x 60 m2                                    | 1 x 100 m2                          |
|                           | Abastecimiento y Seguridad alimentaria | Zonal         | 1 x 100 m2                                   | 1 x 50 m2                           |
|                           | Servicios de la Administración Pública | Urbana        | 1 x 25 m2                                    | 1 x 50 m2                           |
|                           | Servicios de la Administración Pública | Zonal         | 1 x 50 m2                                    | 1 x 100 m2                          |

| SERVICIOS               |                                                 |               |            |           |
|-------------------------|-------------------------------------------------|---------------|------------|-----------|
| USO                     | ESCALA                                          | PRIVADOS      | VISITANTES |           |
| SERVICIOS EMPRESARIALES | Servicios Financieros                           | Metropolitana | 1 x 30 m2  | 1 x 40 m2 |
|                         | Servicios Financieros                           | Urbana        | 1 x 30 m2  | 1 x 40 m2 |
|                         | Servicios Financieros                           | Zonal         | No aplica  | No aplica |
|                         | Servicios a Empresas e Inmobiliarios            | Urbana        | 1 x 30 m2  | 1 x 40 m2 |
|                         | Servicios de Logística                          | Urbana        | 1 x 30 m2  | 1 x 40 m2 |
| SERVICIOS PERSONALES    | Servicios de Parqueadero                        | Urbana        | No aplica  | No aplica |
|                         | Servicios Turísticos                            | Metropolitana | 1 x 100 m2 | 1 x 50 m2 |
|                         | Servicios Turísticos                            | Urbana        | 1 x 50 m2  | 1 x 50 m2 |
|                         | Servicios Alimentarios                          | Zonal         | 1 x 30 m2  | 1 x 40 m2 |
|                         | Servicios Profesionales Técnicos Especializados | Zonal         | 1 x 30 m2  | 1 x 40 m2 |





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

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

| COMERCIO                                                                                                                                  |               |            |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|------------|
| USO                                                                                                                                       | ESCALA        | PRIVADOS   | VISITANTES |
| COMERCIO METROPOLITANO                                                                                                                    | Metropolitana | 1 x 200 m2 | 1 x 25 m2  |
| COMERCIO URBANO                                                                                                                           | Urbana        | 1 x 200 m2 | 1 x 30 m2  |
| COMERCIO ZONAL                                                                                                                            | Zonal         | 1 x 250 m2 | 1 x 30 m2  |
| COMERCIO VECINAL                                                                                                                          | Vecinal A     | 1 x 250 m2 | 1 x 40 m2  |
| COMERCIO VECINAL                                                                                                                          | Vecinal B     | No aplica  | No aplica  |
| COMERCIO PESADO. Venta de Artículos agropecuarios, maquinaria Herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista. | Metropolitana | 1 x 200 m2 | 1 x 300 m2 |
| COMERCIO PESADO. Venta de Artículos agropecuarios, maquinaria Herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista. | Urbana        | 1 x 150 m2 | 1 x 120 m2 |
| COMERCIO PESADO. Venta de Artículos agropecuarios, maquinaria Herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista. | Zonal         | 1 x 150 m2 | 1 x 120 m2 |
| COMERCIO URBANO. Venta de Automóviles                                                                                                     | Urbana        | 1 x 150 m2 | 1 x 120 m2 |

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

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

1. En ningún caso se permitirán accesos vehiculares a menos de 15 metros, medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima.





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

2. Para predios con frente a vías de la malla vial arterial el acceso deberá aprobarse en el orden que a continuación se establece:
  - 2.1. Por vía local existente o proyectada.
  - 2.2. En caso de no presentarse la condición anterior, el acceso se deberá dar por calzada de servicio paralela, localizada a continuación de la zona de control ambiental de la vía arteria; esta vía tendrá un ancho mínimo de cinco (5) metros y un andén de tres (3) metros en un solo costado de la misma y con ángulo de ingreso y salida de 45 grados respecto a la línea de sardinel.
  - 2.3. De no ser posibles las dos opciones anteriores, o cuando se trate de inmuebles de interés cultural o de inmuebles ubicados en sectores de interés cultural o cuando el lote, antes surtir un proceso de subdivisión, solo hubiera tenido frente a una vía arteria y no se le pueda generar una vía local, el acceso se planteará en forma directa desde la vía arteria de acuerdo con las siguientes condiciones:
    - 2.3.1. Se deberá proveer un espacio mínimo de 25 metros contra cualquiera de las esquinas del predio sobre la vía arteria.
    - 2.3.2. Se deberán proveer carriles de desaceleración y aceleración de por lo menos 25 metros desde el punto en el que termine el aislamiento mencionado en el numeral anterior.
3. Para predios esquineros colindantes con vías del plan vial arterial por ambos costados, que no cuenten con vías locales y no se les pueda generar una vía local, el acceso y la salida vehicular deberán darse por la vía arteria de menor especificación de acuerdo con lo indicado en el numeral 2.2. anterior.
4. Los accesos vehiculares se sujetarán, además, a las siguientes reglas:
  - 4.1. Para establecimientos cuya dimensión o tipo de actividad económica esté clasificada como de escala metropolitana, urbana o zonal: El espacio para la atención de la demanda de acceso vehicular al inmueble o desarrollo deberá garantizar la acumulación de vehículos dentro del predio, de manera que no se generen colas sobre la vía pública.
  - 4.2. Para actividades de escala zonal y vecinal en sectores de nuevo desarrollo: Los locales comerciales deberán tener, simultáneamente, acceso al predio a través del mismo espacio físico destinado para otros locales o usos. Los locales comerciales complementarios a edificios o agrupaciones destinadas a otros usos, solo contarán con el acceso vehicular comunal.
  - 4.3. Para actividades de escala vecinal en sectores urbanos existentes: No podrá plantearse más de un acceso a predios que simultáneamente desarrollen varios usos de escala vecinal, salvo cuando la excepción haya sido autorizada previamente por la Secretaría Distrital de Planeación - SDP.
  - 4.4. Los proyectos de estacionamientos públicos no podrán tener acceso o salida directa sobre vías de la malla vial arterial. Los accesos y salidas deberán ubicarse sobre vías locales. Cuando el estacionamiento se ubique aguas arriba de una intersección, la salida del mismo deberá ubicarse a una distancia mínima de 15 metros con respecto al punto de culminación de la curva de empalme de sardineles. Cuando el acceso se ubique aguas abajo de la intersección, se deberá localizar a una distancia mínima de 30 metros con respecto al punto de culminación de la curva de sardineles.





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

**6.23. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

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

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

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

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

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

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





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

**Nota 1.** Las manzanas destinadas a VIS deberán cumplir con la obligación de destinar mínimo el cinco por ciento (5%) de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal; y las manzanas destinadas a VIP deberán cumplir con la obligación de destinar mínimo el tres por ciento (3%) de su área útil a usos de comercio, servicios y/o dotacionales de escala vecinal. Las condiciones para el desarrollo de dichos usos, son las establecidas en el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019.

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

**Nota 3.** En el caso de licencias integrales se deberá incluir un cuadro de áreas por usos en el cual se especifique el área destinada a cumplir con la obligación del uso comercial, servicios y/o dotacionales de escala vecinal en los términos de los artículos 100 y 139 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificados por el artículo 14 del Decreto Distrital 417 de 2019.

**Nota 4.** La localización de las áreas sujetas al desarrollo de VIS y VIP en el Plano No. 1 de 2 "PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA – CUADRO DE ÁREAS GENERAL" del Decreto 350 de 2020, podrá ser modificado, ubicándolas en otras manzanas dentro del mismo plan parcial, siempre y cuando, se mantenga el área mínima destinada al uso y se cumpla con las condiciones de los artículos 2.2.2.1.5.3.2 de Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y 140 del Decreto Distrital 088 de 2017, adicionado por el artículo 18 del Decreto Distrital 049 de 2018.

### 6.25. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

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

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





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

### 6.26. CARGAS LOCALES.

Las cargas locales son las establecidas en el artículo 173 del Decreto Distrital 088 de 2017, cuya construcción, dotación, entrega material y transferencia estará a cargo de los propietarios y/o urbanizadores, las cuales tendrán que ser garantizadas en el trámite de las respectivas licencias de urbanización conforme a la cartografía que hace parte del Decreto 350 de 2020.

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

Adicionalmente, los propietarios y/o urbanizadores tienen la obligación de diseñar y construir el puente peatonal ubicado sobre la Avenida Laureano Gómez, señalado en los planos que forman parte integral del presente decreto, conforme a las especificaciones técnicas que establezca el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU o la entidad que haga sus veces.

**Nota 1.** Las cargas locales definitivas serán las resultantes de la localización precisa en los planos urbanísticos aprobados por los curadores urbanos en virtud de las licencias de urbanización correspondientes.

**Nota 2.** Las cargas locales se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador, efectuada la entrega material y titulación de las áreas correspondientes al Distrito Capital a través de las entidades competentes, de conformidad con lo previsto en armonía con lo estipulado por el Decreto Distrital 845 de 2019. Las cargas locales deberán estar identificadas en las respectivas licencias de urbanización. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras.

### 6.27. BENEFICIO BÁSICO POR VIRTUD DE LA CARGA LOCAL.

Como consecuencia del cumplimiento de las cargas locales señaladas en el artículo 173 del Decreto Distrital 088 de 2018, el propietario y/o urbanizador tiene derecho a un índice básico de construcción del 0,20 sobre el área neta urbanizable de la siguiente manera:





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

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

**6.28. CARGAS GENERALES POR APOORTE DE SUELO**

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

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





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

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

**Nota 1.** El suelo del Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca - Guaymaral hace parte de las cargas generales aplicables al reparto equitativo de cargas y beneficios del POZ Norte "Ciudad Lagos de Torca" y corresponde a 97.568,12 m2 localizados en el ámbito del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia". Este suelo no es canjeable por Unidades Representativas de Aporte en los términos del artículo 178 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 24 del Decreto Distrital 049 de 2018.

De acuerdo con el cuadro incluido en el artículo 169 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 22 del Decreto Distrital 049 de 2018, y posteriormente por los artículos 4 y 15 de los Decretos Distritales 425 de 2018 y 417 de 2019, respectivamente, el suelo correspondiente al Parque Ecológico Distrital de Humedal Torca - Guaymaral y las áreas de ronda de las Quebradas San Juan y Patiño, será adquirido por el Fideicomiso Lagos de Torca.





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

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

**6.29. BENEFICIOS ADICIONALES POR PARTICIPACIÓN EN EL SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.**

Como consecuencia del aporte voluntario de suelo de carga general o de dinero a favor del Fideicomiso Lagos de Torca para la ejecución de obras de carga general, se generan aprovechamientos urbanísticos adicionales consistentes en metros cuadrados edificables, adicionales al Índice Básico de Construcción.

Los metros cuadrados de edificabilidad adicional a desarrollar en el Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia", de acuerdo con los rangos establecidos en el artículo 186 del Decreto Distrital 088 de 2017, "Equivalencia de Unidades Representativas de Aporte en metros cuadrados de edificabilidad adicional en usos de vivienda, Comercio, Servicios y Dotacionales", están condicionados a las Unidades Representativas de Aporte certificadas definitivamente por la Secretaría Distrital de Planeación.

**6.30. NORMAS DE ACCESIBILIDAD, AL ESPACIO PÚBLICO Y A LOS EDIFICIOS, DE LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD:**

Los proyectos de urbanización, de construcción y de intervención y ocupación del Espacio Público, deben contemplar en su diseño, las normas vigentes que garanticen, la movilidad y desplazamiento de las personas en situación de discapacidad, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1618 de 2013, Ley 361 de 1997, la Ley Nacional 1287 de 2009, los Decretos Nacionales 1660 de 2003, 1538 de 2005; Decreto 1801 de 2015, las NTC 4279 de 2005, 4774 de 2006, 5610 de 2008, 4143 de 2009 y aquellas normas que los complementen, modifiquen o adicionen.

**6.30.1. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:**

El espacio público adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente, a las disposiciones previstas en la Cartilla del Espacio Público, la Cartilla de andenes (Decreto 308 de 2018) y la Cartilla de mobiliario urbano (Decreto 603 de 2007).





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

### 6.30.2. DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 308 de 2018, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización, se sujetarán a las siguientes reglas en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser construidos según la "Cartillas de Andenes".
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) y resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de protección no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicarán cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal. Únicamente en las zonas de acceso vehicular se construirá una rampa con una longitud máxima de 3.00 metros de forma paralela al andén para salvar el nivel entre la calzada y el andén.
- La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital, requerirá licencia de intervención y ocupación de espacio público expedida por la entidad competente.
- Así mismo se deberá tener en cuenta que los andenes y sobreanchos de andén deben ser diseñados, dotados, construidos y entregados de acuerdo con lo establecido en el Anexo Gráfico No. 27 del Decreto 621 de 2016.

### 6.31. REMISIÓN A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente Resolución, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

- Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C., Decreto Distrital 190 de 2004, y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- Normas urbanísticas generales y específicas, Plan Zonal del Norte – POZ Norte Decreto 088 de 2017, modificado por los Decretos 049 de 2018, 425 de 2018 y 417 de 2019.
- Resolución 350 de 2020, por la cual se adopta el Plan Parcial No. 15 "Mazda Mavaia".
- Normas aplicables al espacio público: Decretos Distritales 1003 de 2000, 190 de 2004.





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

- Entrega de Zonas de Cesión Al Distrito Capital: Decreto 845 de 2019 y artículos 275 y 478, numeral 10, del Decreto 190 de 2004, artículo 2.2.6.1.4,7 del Decreto 1077 de 2015 y artículo 12.5 del Decreto 821 de 2019.

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

#### ARTICULO 7°. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR RESPONSABLE Y EL TITULAR.

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia de Urbanización, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente los siguientes:

- Entregar materialmente y escriturar a favor del Distrito Capital las cesiones públicas obligatorias para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el POT, el Decreto Distrital 845 de 2019, el artículo 33 del Decreto 1783 del 20 de diciembre de 2021 "Por el cual se modifica el art 2.2.6.1.4.6. del Decreto 1077 de 2015" el presente Decreto y las demás normas vigentes sobre la materia. La entrega y escrituración de las áreas de cesión pública obligatoria a nombre del Distrito se dará por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP - o la entidad competente de acuerdo con la naturaleza del área a ceder. El propietario de los predios y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a cesiones de suelo para espacio público y equipamiento comunal público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 845 de 2019 o las normas que lo deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.
- Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques, producto del proceso de urbanización de acuerdo con la normativa vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD.
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- Ejecutar las obras de la malla vial local cumpliendo con el correspondiente perfil y las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU. Las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios se deberán ejecutar con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos y condiciones técnicas de la entidad correspondiente. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen en materia ambiental y de tráfico.
- Con el fin de garantizar las condiciones de movilidad del plan parcial, se precisa que para la entrada en operación de los proyectos (en cualquiera de sus etapas), es requisito que las obras de infraestructura vial previstas para la respectiva etapa, bien sea en el Plan Parcial o en las solicitadas como acciones de mitigación producto de la(s) acta(s) de compromisos del Estudio de Tránsito, se encuentren construidas y recibidas a satisfacción por la entidad competente.





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

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

*“La solicitud de certificación deberá ser radicada ante la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP por el Gerente del Fideicomiso Lagos de Torca. Esta deberá incluir el listado de las obras a ser desarrolladas dentro de la Unidad Funcional y un certificado expedido por el Gerente del Fideicomiso Lagos de Torca donde se ratifique que se han asegurado las fuentes de financiamiento o los recursos para el desarrollo de las obras de carga general de la Unidad Funcional formulada, incluyendo la adquisición y/o expropiación de inmuebles, cuando a ello haya lugar. Una vez recibida la solicitud, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP contará con un término de diez (10) días hábiles para verificar que la Unidad Funcional formulada cumple con las condiciones establecidas en los numerales establecidos en este artículo y deberá expedir la certificación.*

*Una vez sean certificadas las Unidades Funcionales que contienen la totalidad de las obras de la Operación 1, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP expedirá la certificación del Punto de Equilibrio de Ciudad Lagos de Torca.*

*Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo III – Fideicomiso del Título IV del presente decreto. Las condiciones establecidas en este parágrafo no serán aplicables a los predios que hayan demostrado derechos adquiridos en su proceso de urbanización”.*

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





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

- Los nuevos desarrollos de POZ Norte "Ciudad Lagos de Torca" deberán cumplir con los parámetros de Construcción Sostenible señalados en el artículo 12 del Decreto Distrital 088 de 2017. Así mismo, se debe cumplir con los porcentajes mínimos de área de cubierta en césped natural o vegetación de acuerdo con el uso de cada edificación definida en el mencionado artículo.
- De acuerdo con el Acta de Concertación CAR de fecha 14 de febrero de 2020, el urbanizador responsable del proyecto deberá implementar lo establecido en el Decreto Distrital No. 495 de 2016, "Por el cual se adopta el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos - PGIRS- del Distrito Capital, y se dictan otras disposiciones" en concordancia con lo establecido en la Resolución 472 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, en virtud de la cual "El gran generador deberá formular, implementar y mantener actualizado el Programa de Manejo Ambiental de RCD
- Para la demolición de las estructuras existentes en el ámbito del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia", el urbanizador responsable deberá contar con la licencia de construcción en la modalidad de demolición, y dar cumplimiento a la reglamentación sobre Gestión Integral de Residuos Generados en las Actividades de Construcción y Demolición, contenida en la Resolución No. 472 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. El urbanizador deberá formular, implementar y mantener actualizado el programa de manejo ambiental - RCD. Dicho programa deberá ser presentado a la autoridad ambiental competente con una antelación de 30 días calendario al inicio de las obras para su respectivo seguimiento y control.
- Plantear pasos de fauna en los cruces del vallado primario con las Avenidas Laureano Gómez y Santa Bárbara. Los diseños de estos pasos de fauna seguirán los lineamientos establecidos en los artículos 13, 15 y 57 del Decreto Distrital 088 de 2017. Así mismo, las obras de ocupación del cauce, específicamente las correspondientes a la estructura de entrega de las aguas lluvias del sector norte, permitirá la conectividad hidráulica y el tránsito de los peces o la salida de mamíferos y herpetos.
- El trámite de permiso de ocupación de cauces deberá realizarse ante la entidad correspondiente, previo al inicio de las actividades sobre los cuerpos hídricos, a fin de evitar que las obras que se pretendan construir interrumpan el comportamiento natural de la fuente hídrica y evitar daños a predios contiguos, así como a los ecosistemas presentes.
- De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, con la expedición del presente Decreto no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras de espacio público previstas al interior del Plan Parcial N°15 "Mazda Mavaia" o para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes de propiedad del Distrito Capital.
- Incluir en el diseño lo establecido en la Ley 361 de 1997, adicionada por la Ley 1287 de 2009, el Decreto Nacional 1077 de 2015, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009 y demás normas vigentes en la materia.
- Ejecutar las intervenciones relacionadas con elementos que facilitan el desarrollo del ámbito del Plan Parcial. Estas obras podrán diseñarse y ejecutarse dentro de las obras del Plan Parcial sin







REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

requerirse de licencia de intervención y ocupación del espacio público.

- Dar cumplimiento a lo definido en la Resolución 90708 de 2013 por la cual se expide el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE.
- Dar cumplimiento a lo definido en las Resoluciones 5405 del 2018 y 5993 del 2020 por la cual se expide el reglamento técnico para redes internas de telecomunicaciones, RITEL.

### ARTÍCULO 8°. ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 34 del Decreto 1783 de 2021, el titular de la licencia y urbanizador responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

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

"La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud, diligencia que debe ser realizada en un término no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la referida solicitud.

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

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015 y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

En el evento que dentro de los dos (2) meses siguientes a la solicitud de inspección para la entrega material de las áreas de cesión por parte del titular de la licencia, la entidad municipal o distrital responsable de la

Página 60 | 63





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

administración y mantenimiento del espacio público no realice la inspección o en aquellos en que de manera injustificada se dilate la recepción de las áreas con destino al espacio público, se dará aviso a las instancias competentes con el objeto que se adelanten las investigaciones pertinentes.

**Parágrafo 1º.** En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.

**Parágrafo 2º.** En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador”.

### ARTÍCULO 9º. LOS DERECHOS DEL URBANIZADOR RESPONSABLE.

- El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.
- El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el inciso anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
- Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

### ARTÍCULO 10º. CAUSALES DE REVOCATORIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

- Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.
- Toda licencia de urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y urbanizador. Así mismo, se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
- Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y esta Curaduría Urbana podrá proceder a revocar la licencia otorgada. En este caso si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

### ARTÍCULO 11. CONDICIÓN RESOLUTORIA

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

Página 61 | 63





REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

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

### CAPÍTULO V. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

#### ARTÍCULO 12. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

En aplicación del artículo 62 del Decreto 350 de 2020 "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte - 'Ciudad Lagos de Torca' y se dictan otras disposiciones", y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, en los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, y en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017 y en el Decreto Distrital 803 de 2018, como consecuencia de la adopción del Plan Parcial N° 15 "Mazda Mavaia" Sí se presentan hechos generadores de plusvalía por i) cambio en la clasificación del suelo y cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo y (ii) por incremento en la edificabilidad.

No obstante, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 y como quiera que, a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para los predios en el Folio de Matrícula Inmobiliaria de los mismos, no es exigible el recibo de pago de la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.

### CAPITULO VI. DOCUMENTACIÓN ANEXA Y OTRAS DISPOSICIONES.

#### ARTÍCULO 13°. DOCUMENTACIÓN

Para todos los fines legales los siguientes documentos hacen parte de la presente Resolución:

1. La solicitud del interesado de Licencia de urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto denominado **MAVAIA**, radicados bajo la referencia 11001-4-21-1720 del 04 de noviembre de 2021.
2. Los Planos de la Licencia de Urbanización, aprobados bajo los números No **CU4U381/4-00**, **CU4U381/4-01**, **CU4U381/4-02**, **CU4U381/4-03**, **CU4U381/4-04** y el archivo digital, radicados con referencia No 11001-4-21-1720.

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







REFERENCIA: 11001-4-21-1720

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

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

### CAPÍTULO VII DE LA EJECUTORIA

#### ARTÍCULO 14º. EJECUTORIA

La presente resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, en concordancia con la Ley 1437 de 2011, y contra ella proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano No. 4 de Bogotá, D.C y el de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en el acto de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, con el lleno de los requisitos establecidos en el Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

#### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Se expide en Bogotá, D.C., hoy

19 JUL 2022  
CURADOR URBANO 4  
ARQ MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO  
Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C.  
Fecha de Ejecutoria:

Arquitecta : Ma. Teresa Lagos Cuervo  
Bogotá : Alexandra Landetta





Expediente No. 11001-4-21-1720

## RESOLUCIÓN 11001-4-22-1353 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Por la cual se corrige la Resolución No. 11001-4-22-0865 del 8 de junio de 2022, expedida para el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado "URBANIZACION MAVAIA" para los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Usaquén.

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

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017 y 1783 del 2021 el Decreto Distrital 344 de 2021 y,

### CONSIDERANDO

1. Que mediante la Resolución No. 11001-4-22-0865 del 8 de junio de 2022, el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. Arquitecto Mauro Arturo Baquero Castro, aprobó el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado URBANIZACION MAVAIA, ubicado en los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Suba, en Bogotá D. C, y otorgó Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las ETAPAS 1, 2 y 3 en los citados predios.
2. Que mediante la radicación de correspondencia Nos. 001754 del 12 de septiembre de 2022, el señor CARLOS ALBERTO BELTRAN ARDILA, identificado cédula de ciudadanía No. 13835500 actuando como representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A, identificada con NIT 830104930-3, titular de la licencia antes mencionada, solicitó a este Despacho la corrección de los planos que hacen parte del acto administrativo No. 11001-4-22-0865 del 8 de junio de 2022, en el sentido de i) incorporar las cotas entre mojones en algunos polígonos y distancias omitidas; ii) ajustar el texto en el plano CU4U381/4-00 para la Z.V.Z.A: 15.72 M2; iii) ajustar en el plano CU4U381/4-01, esquemas de deslinde, en cuanto al área de las manzanas 7 y 8.
3. Que verificados los planos urbanísticos que hacen parte integral de la Resolución No. 11001-4-22-0865 del 8 de junio de 2022, se evidenció que en los mismos no se encuentran indicadas la totalidad de las distancias entre mojones, no se encuentra debidamente indicada el área de la ZVZA y en el esquema de deslinde el área de las manzanas 7 y 8 no corresponde.
4. Que el artículo 45 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dispone que:

*"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".*

5. Que la corrección solicitada es procedente en la medida que no cambia el sentido material de la decisión adoptada mediante Resolución No. 11001-4-22-0865 del 8 de junio de 2022.

 Página 1 | 2





Expediente No. 11001-4-21-1720

## RESOLUCIÓN 11001-4-22-1353 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Por la cual se corrige la Resolución No. 11001-4-22-0865 del 8 de junio de 2022, expedida para el Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado "URBANIZACIÓN MAVAIA" para los predios con nomenclaturas urbanas MAZDA 2, LOTE P 1, LOTE RH 1, LOTE RH 2, LOTE RH 4, LOTE RH 3, LOTE Z, LOTE V 2, LOTE V 1, AK 45 209 50, AK 45 209 50 IN 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19, AK 45 209 40 (Actual), de la Localidad de Usaquén.

6. Que en respuesta a la solicitud presentada por el Curador Urbano 4 para la asignación de la numeración que corresponde a los Planos que contiene la corrección solicitada del Proyecto General Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN MAVAIA** objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó los Números **CU4U381/4-05**, **CU4U381/4-06**

En virtud de lo expuesto anteriormente, el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C, Arq. Mauro Arturo Baquero Castro,

### RESUELVE

#### ARTICULO PRIMERO.

Corregir la Resolución No. 11001-4-22-0865 del 8 de junio de 2022, en el sentido de incorporar las cotas entre mojones en algunos polígonos y distancias omitidas, por lo cual se reemplazan los planos urbanísticos CU4U381/4-00 y CU4U381/4-01, aprobados inicialmente, por los planos identificados con los números CU4U381/4-05, CU4U381/4-06, adoptados mediante el presente acto administrativo en los cuales se señala de manera correcta esta información.

#### PARÁGRAFO:

Solicitar a la Secretaria Distrital de Planeación, la incorporación de la siguiente nota en los planos Urbanísticos No. CU4U381/4-00 y CU4U381/4-01 respectivamente, del Proyecto Urbanístico General del Proyecto denominado "URBANIZACIÓN MAVAIA" "Este plano fue reemplazado y sustituido totalmente por el plano urbanístico No. **CU4U381/4-05**", "Este plano fue reemplazado y sustituido totalmente por el plano urbanístico No. **CU4U381/4-06**". Así mismo, se incorporará la nota indicada en los planos que reposan en este despacho.

#### ARTICULO SEGUNDO.

Los demás aspectos contenidos en la Resolución No. 11001-4-22-0865 del 8 de junio de 2022 se mantienen sin modificar.

#### COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

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

Revisó: AL

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los

26 SEP 2022





|                                                |  |                                            |  |                                                                                          |  |                     |  |
|------------------------------------------------|--|--------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------|--|
| <b>CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.</b>     |  | <b>ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO</b>          |  | No. de Radicación:<br><b>11001-5-23-3258</b><br>Radicado SNR<br><b>11001-5-23-1726</b>   |  |                     |  |
| Acto Administrativo No. <b>11001-5-24-1382</b> |  |                                            |  | Fecha de Radicación:<br><b>18-dic.-2023</b><br>Fecha Debida Forma<br><b>18-dic.-2023</b> |  | PAGINA.<br><b>1</b> |  |
| FECHA DE EXPEDICIÓN:<br><b>19-jun.-2024</b>    |  | FECHA DE EJECUTORIA:<br><b>12 AGO 2024</b> |  | VIGENCIA:<br><b>12 AGO 2027</b>                                                          |  |                     |  |

LA CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTÁ D.C. ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021, y

**CONSIDERANDO**

**1.SOLICITANTE(S):** la Sociedad CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A. Fideicomitente del fideicomiso Mavala 2 NIT 830104930-3 Representante Legal CARLOS ALBERTO BELTRAN ARDILA CC 13835500, solicitó Licencia de Construcción en la(s) modalidad(es) de Obra Nueva en el (los) predio(s) Urbano(s) ubicado(s) en la dirección AK 45 209 50 MZ 7 Actual con Chip(s): AAAAAAAAAA y Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50N20913374. Urbanización: MAVAIA , Manzana: 7 Lote(s): IN 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10

**2.ANTECEDENTES:** Que los antecedentes del predio son

|                     |                              |                                                 |                   |                   |
|---------------------|------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Expediente Anterior | Acto Administrativo Anterior | Trámite                                         | Fecha Expedición: | Fecha Ejecutoria: |
| 11001-4-21-1720     | 11001-4-22-0865              | Licencia de Urbanización                        | 08/jun./2022      | 19/jul./2022      |
| 11001-1-23-0077     | 11001-1-23-0961              | Modificación Licencia (vigente) de Urbanización | 15/feb./2023      | 15/feb./2023      |

**3.MARCO NORMATIVO:** Que en los planos y documentos presentados se ha verificado el cumplimiento de las normas urbanísticas arquitectónicas y de sismoresistencia vigentes según el siguiente marco normativo

|                 |                       |                       |                                               |                 |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------------------|-----------------|
| DECRETO         | POT-DEC 555/2021      | UPL No.7 - Torca      | CODIGO UPLD/RG I                              | NSR - 10        |
| ÁREA ACTIVIDAD: | ESTRUCTURANTE         | Acl. Estratégicas     | Lagos de Torca                                |                 |
| TRATAMIENTO:    | DESARROLLO            | ZONA:                 | AAE - RECEPTORA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL |                 |
| ZN RIESGO:      | REMOCIÓN EN MASA:Baja | INUNDACIÓN:Media-Alta | MICRO - ZONIFICACIÓN                          | LACUSTRE 50-100 |

**4.COMUNICACIÓN VECINOS:** Que el predio objeto de la solicitud se encuentra rodeado de espacio público razón por la cual no se envían comunicaciones a vecinos motivo por el cual se realizó la respectiva publicación en un diario de amplia circulación en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 37 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**5.VALLA:** Que reposan en el expediente los registros fotográficos de la fijación de la valla en el predio objeto de la solicitud en la que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite, indicando las características básicas del proyecto, de conformidad con lo establecido en el párrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

**6.CONSTITUCIÓN EN PARTE:** Que ningún vecino ni tercero interesado se constituyó en parte dentro del trámite.

**7.PAGOS:** Que el peticionario acreditó los pagos requeridos para la expedición del presente Acto Administrativo, acorde con lo establecido en el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

**RESUELVE**

**ARTÍCULO 1. Otorga LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA en el predio urbano, estrato: 3 localizado en la dirección AK 45 209 50 MZ 7 Actual - Chip:AAAAAAAAA - Matrícula Inmobiliaria 50N20913374 de la localidad de Suba para el proyecto de Vivienda Multifamiliar VIP ubicado en la Manzana 7 de la Etapa 1 de la Urbanización MAVAIA con un área útil de 13.000 m2. Se aprueban 504 unidades de vivienda VIP, dentro de las cuales se incluyen 5 unidades de vivienda VIP adaptadas para Personas con Movilidad Reducida (ubicadas en el primer piso de las Torres 1, 7 y 8); y un local para Comercio Vecinal A en primer piso. El proyecto consta de 10 unidades estructurales, las cuales 9 son destinadas para la vivienda VIP y 1 es destinada para el Equipamiento Comunal Privado. Se aprueban 63 cupos de estacionamientos privados para residentes, 37 cupos de estacionamientos de visitantes (dentro de los cuales hay 3 cupos de estacionamientos para personas con movilidad reducida y 8 cupos de estacionamientos adicionales), 2 cupos de estacionamientos privados para comercio, 10 cupos de estacionamientos de visitantes para comercio. Se aprueban 106 cupos de estacionamientos para bicicletas.

**ARTÍCULO 2. Titulares** en calidad de Fideicomitente CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A. Fideicomitente del fideicomiso Mavala 2 NIT 830104930-3 Representante Legal CARLOS ALBERTO BELTRAN ARDILA CC 13835500

**ARTÍCULO 3: Profesionales Responsables**

| Profesión  | Nombre         | Identificación             | Responsabilidades                    | Matrícula Profesional |
|------------|----------------|----------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| Ingeniero  | ANDREA YUNDA   | Cédula Ciudadanía-52327554 | Geotecnista                          | 2520274699            |
| Ingeniero  | OSCAR COY      | Cédula Ciudadanía-7184762  | Diseñador Est / Diseñador Bem No Est | 15202-261581          |
| Ingeniero  | LEANDRO LEMUS  | Cédula Ciudadanía-79271521 | Constructor Responsable              | 2520244707            |
| Ingeniero  | CARLOS GARCIA  | Cédula Ciudadanía-79789129 | Revisor Independiente                | 2520277245            |
| Arquitecto | MARIO CEBALLOS | Cédula Ciudadanía-79957508 | Arquitecto Proyeclista               | A2502200579957508     |

**ARTÍCULO 4 Características del Proyecto**

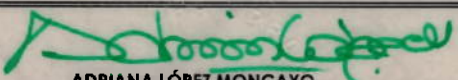
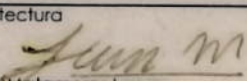
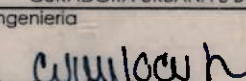
**4.1 Nombre del Proyecto:** MANZANA SIETE - MULTIFAMILIAR VIP **4.2 Estrato:** 3

| 4.3 Usos:              |           |             |            | 4.4 Estacionamientos: |                 |            |     |
|------------------------|-----------|-------------|------------|-----------------------|-----------------|------------|-----|
| DESCRIPCIÓN USO        | ESCALA    | No UNIDADES | PRIV/RESID | VISIT / PUBL          | Bicicletas:     | Depósitos: | 106 |
| Vivienda Multifamiliar | No Aplica | 504         | 63         | 37                    |                 |            |     |
| Comercio Vecinal A     | Vecinal   | 1           | 2          | 10                    |                 |            |     |
| Sistema: Agrupación    | Total     | 505         | 65         | 47                    |                 |            |     |
|                        |           |             |            |                       | Micromovilidad: |            |     |
|                        |           |             |            |                       | Cero Emisiones: |            |     |
|                        |           |             |            |                       | Cargue y Des:   |            |     |

**4.5 Cuadro de Áreas**

| PROYECTO ARQUITECTÓNICO  |                 | ÁREAS CONSTRUIDAS   |                  |             |                  |             |          |           |           |
|--------------------------|-----------------|---------------------|------------------|-------------|------------------|-------------|----------|-----------|-----------|
| LOTE                     | 13000           | USO                 | Obra Nueva       | Ampliación  | SUBTOTAL         | Adecuación  | Modific. | Reforzam. | TOTAL     |
| SOTANO(S):               | 0               | VIVIENDA            | 25.801,55        | 0,00        | 25.801,55        | 0,00        | 0,00     | 0,00      | 25.801,55 |
| SEMISOTANO:              | 0               | COMERCIO            | 390,08           | 0,00        | 390,08           | 0,00        | 0,00     | 0,00      | 390,08    |
| PRIMER PISO:             | 5756,96         | OFIC/SERV           | 0,00             | 0,00        | 0,00             | 0,00        | 0,00     | 0,00      | 0,00      |
| PISOS RESTANTES:         | 20434,67        | INSTIT/DOTAC        | 0,00             | 0,00        | 0,00             | 0,00        | 0,00     | 0,00      | 0,00      |
| LIBRE PRIMER PISO:       | 7.243,04        | INDUSTRIA           | 0,00             | 0,00        | 0,00             | 0,00        | 0,00     | 0,00      | 0,00      |
| <b>TOTAL CONSTRUIDO:</b> | <b>26191,63</b> | <b>TOTAL INTERV</b> | <b>26.191,63</b> | <b>0,00</b> | <b>26.191,63</b> | <b>0,00</b> |          |           |           |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.                                                 |                                                                                       | No. de Radicación:<br>11001-5-23-3258 | 2               |
| ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                     | Radicado SNR<br>11001-5-23-1726                                                       |                                       |                 |
| ARTICULO 8.Cargas Urbanísticas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| POT 555/ PEMP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| Nombre obligación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Aplica                                                                              | Resolución / Oficio                                                                   | Fecha                                 |                 |
| Cesión en suelo para espacio público                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | No                                                                                  |                                                                                       |                                       |                 |
| Inf. y prestación de servicio de transporte público                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | No                                                                                  |                                                                                       |                                       |                 |
| Obligación vip                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | No                                                                                  |                                                                                       |                                       |                 |
| Obligación vis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | No                                                                                  |                                                                                       |                                       |                 |
| Redes locales e inf. sistema pluvial, acueducto y alcantarillado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | No                                                                                  |                                                                                       |                                       |                 |
| Zona de cesión para equipamiento comunal publico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | No                                                                                  |                                                                                       |                                       |                 |
| Idu estacionamientos area                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | No                                                                                  |                                                                                       |                                       |                 |
| Comp espacio pub y equip reconocimientos y amp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | No                                                                                  |                                                                                       |                                       |                 |
| Regularización y ocupación antejardines                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | No                                                                                  |                                                                                       | 0                                     |                 |
| ARTICULO 9.Impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| Tipo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Fecha                                                                               | Número                                                                                | Base Gravable                         | Valor           |
| Delineación Urbana                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 14-jun.-2024                                                                        | 24320002600                                                                           | \$30.283.207.000,00                   | \$13.885.000,00 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |                                                                                       | Area Declarada                        | 26191,63        |
| ARTICULO 10.Control Urbano: Corresponde a la Alcaldía Local realizar el respectivo Control Urbanístico, por intermedio de los inspectores de policía, lo anterior dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, el Decreto Ley 1421 de 1993, modificado por el numeral decimo del articulo once de la Ley 2116 de 2021 y el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017.                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| ARTICULO 11.Notificación: El presente Acto Administrativo se notificará al solicitante y a cualquier persona o autoridad que se hubiere hecho parte en el trámite, acorde con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| ARTICULO 12.Recursos: Contra el presente Acto Administrativo proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Dirección de Trámites Administrativos Urbanísticos de la Secretaría Distrital de Planeación dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| ARTÍCULO 13. Obligaciones del titular de la licencia y profesionales responsables de las obras.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.6:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| 1. 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| 2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| 3. 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.                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| 4. Cuando se trate de licencias de construcción, 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| 5. 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                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| 6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará 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 el titular de la licencia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| 7. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. 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 Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.                                                                                                                                                          |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| 8. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso 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 |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| 9. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| 10. Instalar 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| 11. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| 12. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| 13. 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| 14. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| 15. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| 16. Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva 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 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| 17. Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| 18. 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| 19. Los contribuyentes del impuesto de delineación 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, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación .                                                                                                                                          |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| 20. El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| 21. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| 22. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| 23. El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018 y/o la norma que lo modifique o complemente)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| 24. La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| 25. Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| a. Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| b.Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| c.Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| d.Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| e.Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| 28.Las demás obligaciones contenidas en el marco normativo vigente, en el decreto nacional 1077 de 2015 y sus reglamentaciones y modificaciones vigentes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| ADRIANA LÓPEZ MONCAYO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| CURADORA URBANA 5 BOGOTÁ D.C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                       |                                       |                 |
| Arquitectura                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ingeniería                                                                          | Jurídica                                                                              |                                       |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |                                       |                 |
| Laura Matamoros Lopez<br>MP A41632018-1020798440                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Camila Castel Cordoba<br>MP 25202090293 CND                                         | Luisa Fernanda Perez Montagut<br>TP 100252-D1                                         |                                       |                 |



|NOTARIA \_\_\_\_\_

=====

=====

FORMATO DE CALIFICACION  
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

MATRICULA INMOBILIARIA: \_\_\_\_\_  
REFERENCIA CATASTRAL: \_\_\_\_\_  
CHIP: \_\_\_\_\_  
UBICACIÓN DEL PREDIO: \_\_\_\_\_  
NOMBRE O DIRECCION: \_\_\_\_\_

\* \* \* \* \*

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

ESCRITURA \_\_\_\_\_ DIA: \_\_\_\_\_ MES: \_\_\_\_\_  
AÑO: 2019

NOTARÍA === DE =====

\* \* \* \* \*

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

(0843) ----- LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA ----- \$  
XXXXXXXXXX.00  
(0125) ----- COMPRAVENTA ----- \$  
XXXXXXXXXX.00  
(0315) ----- CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE  
FAMILIA -----.

PERSONAS QUE INTERVIENEN E IDENTIFICACIÓN -----  
-----

ACREEDOR QUE LIBERA:

\_\_\_\_\_ S.A. ----- NIT. \_\_\_\_\_.

VENDEDORA: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO  
AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MAVAYA 2 - FIDUBOGOTA NIT. 830.055.897-7.

FIDEICOMITENTE:

FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A. -----NIT 860.014.917-1

COMPRADOR(A)(ES): \_\_\_\_\_ C.C. No. \_\_\_\_\_ C.C. No.

\_\_\_\_\_



## PRIMER ACTO. - COMPRAVENTA

En la ciudad de \_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_, República de Colombia, donde está ubicada la Notaría \_\_\_\_\_ del Círculo de \_\_\_\_\_, cuyo Notario Titular es \_\_\_\_\_, en la fecha anteriormente señalada, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

1) \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_, quien obra en nombre y representación en calidad de apoderado especial del señor **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, en su calidad de representante legal de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, con NIT. 800.142.383-7, sociedad de servicios financieros domiciliada en \_\_\_\_\_ D.C., legalmente constituida mediante escritura pública (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991) otorgada en la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (04) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual consta en los certificados expedido por la Superintendencia Financiera el cual se adjunta al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO MAVAYA 2 - FIDUBOGOTA**, patrimonio autónomo con **NIT. 830.055.897-7**, quien en el texto de este instrumento público se denominará **LA VENDEDORA**.

2) \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado y residente en \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_ y representante legal de la sociedad denominada **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.**, con **NIT. 860.014.917-1**, con domicilio principal en \_\_\_\_\_, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública 1149 del veintidós (22) de marzo de mil novecientos sesenta y seis (1966) de Notaría Cinco (5) de Bogotá D.C., inscrito en la Cámara de Comercio el veintinueve (29) de marzo del mismo año, con el No. 35.566 del Libro IX, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., que anexa para su protocolización, sociedad que para efectos de este contrato se



denominará el **FIDEICOMITENTE Y/O FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.**

3) \_\_\_\_\_, mayor(es) de edad, quien(es) se identificó (aron) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s)\_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_ domiciliado(s) en \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_, obrando en su propio nombre, quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**;

**MANIFESTARON** que celebran el presente **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO** que se registrá e interpretará por las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes:

### **CONSIDERACIONES**

**PRIMERA:** Por medio de documento privado, la sociedad FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A. en calidad de Fideicomitente Gerente y Constructor, la sociedad CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR, y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en calidad de Fiduciaria, celebraron un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, en adelante el CONTRATO DE FIDUCIA, constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO MAVAYA 2 - FIDUBOGOTA.

**SEGUNDA:** Que FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO MAVAYA 2 - FIDUBOGOTA con el NIT. 830.055.897-1, comparece a otorgar esta escritura en calidad de VENDEDORA, en cumplimiento de las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE, y por ser el propietario fiduciario de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto de esta, sin que por dicho otorgamiento se deba entender que la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO asumen obligaciones derivadas de la promesa de compraventa suscrita entre el FIDEICOMITENTE y EL(LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES).

**TERCERA:** Que EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y el FIDEICOMITENTE, otorgan la presente escritura pública dando cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrita entre ellos, el día \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ dos mil \_\_\_\_\_ (2.0\_\_), por lo cual EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) y el FIDEICOMITENTE 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 la misma.



**CUARTA:** Que para dar cumplimiento a la citada promesa de compraventa y por ostentar FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del FIDEICOMISO MAVAYA 2 - FIDUBOGOTA la titularidad jurídica del inmueble prometido, se suscribe el presente instrumento de conformidad con lo establecido en las siguientes:

**CLÁUSULAS:**

**PRIMERA: OBJETO.-** Por medio de la presente escritura pública FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO MAVAYA 2 - FIDUBOGOTA transfiere a título de compraventa a favor de EL(LOS) COMPRADOR(ES) el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), que hace(n) parte del Proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL ALONDRAS DE CANTOVAL**, ubicado en la Manzana Siete – Multifamiliar VIP, en la \_\_\_\_\_ de la actual nomenclatura urbana de \_\_\_\_\_ y que se individualiza de la siguiente manera:

**APARTAMENTO NÚMERO**

**INCLUIR DENOMINACIÓN, ÁREA Y LINDEROS**

Este(os) inmueble(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) \_\_\_\_\_ y la ficha catastral en mayor extensión No. 50N-.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El(los) inmueble(s) se transfiere(n) con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia de(los) inmueble(s) descrito(s) y alinderado(s) comprende no solo el(los) inmueble(s) susceptible(s) de dominio particular y exclusivo de cada COMPRADOR conforme al Régimen de Propiedad a que está sometido, sino el derecho de copropiedad en el porcentaje que se señala en el Reglamento de Propiedad Horizontal.



**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante la anterior mención de cabida y linderos del(los) inmueble(s), la venta se hace como de **CUERPO CIERTO**, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo de las partes.

**SEGUNDA: LINDEROS GENERALES.-** El Proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL ALONDRAS DE CANTOVAL** del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de esta negociación, se desarrolla en un terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20913574** Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, con la cédula catastral número \_\_\_\_\_ y con el Código Homologado de Identificación Predial CHIP \_\_\_\_\_, el cual está comprendido por los siguientes linderos:

**MZ 7 – Vivienda VIP:** Lote de terreno con un área superficial de trece mil metros cuadrados (13.000,00 m<sup>2</sup>), y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** Partiendo del mojón MZ3.18 al mojón MZ2.9 en línea recta y en distancia de ciento treinta y nueve metros con ochenta y cinco centímetros (139,85 m) lindando con Plan Parcial 16. **POR EL ORIENTE:** Del mojón MZ2.9 al mojón MZ2.42 en línea recta y en distancia de seis metros con cuarenta y seis centímetros (6,46 m), Del mojón MZ2.42 al mojón MZ3.70 en línea recta y en distancia de sesenta y seis metros con cinco centímetros (66,05 m) lindando con ZMPA Q. San Juan Z.7, Del mojón MZ3.70 al mojón MZ2.41 en línea recta y en distancia de tres metros con sesenta y cuatro centímetros (3,64 m) lindando con Z.V.A. 4. **POR EL SUR:** Del mojón M3.69 al mojón MZ3.42 en línea curva y en distancia de treinta y tres metros con veinticinco centímetros (33,25 m) lindando con Vía 5, del mojón MZ3.42 al mojón MZ3.19 en línea recta y en distancia de ciento sesenta y cinco metros con cincuenta y cuatro centímetros (165,54 m) lindando con Alameda 2. **POR EL OCCIDENTE:** Del mojón MZ3.19 al mojón MZ3.19a, en línea recta y en distancia de treinta y seis metros con setenta y nueve centímetros (36,79 m), Del mojón MZ3.19a al mojón MZ3.18, punto de partida y encierra, en línea recta y en distancia de cincuenta metros con ochenta y ocho centímetros (50,88 m) lindando con C.A. 7.

**TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** El Proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL ALONDRAS DE CANTOVAL** del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de este contrato fué sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2.001, en los términos de la escritura pública número \_\_\_\_\_ (#\_\_\_\_) del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (2.0\_\_) otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de



\_\_\_\_\_.

**CUARTA: TRADICION.-** FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO MAVAYA 2 - FIDUBOGOTA adquirió el terreno donde se desarrolla el Proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL ALONDRAS DE CANTOVAL** por transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil que le hiciera(n) CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A. según consta en la escritura pública número siete mil trescientos noventa y siete (#7397) del veintiséis (26) de octubre de dos mil dieciocho (2018) otorgada en la Notaría Treinta y Ocho (38) del Círculo de Bogotá, registrada como anotación número veinticuatro (#24) en el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-300185.

La construcción del Proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL ALONDRAS DE CANTOVAL**, que accede al terreno, fue levantada por EL FIDEICOMITENTE, con sujeción a la Licencia de Construcción expedida el 19 de junio de 2024 por la Curaduría Urbana número Cinco (#5) de Bogotá D.C. mediante Resolución número 11001-5-24-1382, expedida por la misma Curaduría y todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas, en virtud de lo cual el FIDEICOMITENTE declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron LOS COMPRADORES, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en el CONTRATO DE FIDUCIA.

**QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio pactado para el(los) inmueble(s) vendido(s) es la suma de \_\_\_\_\_ PESOS (\$\_\_\_\_\_) moneda legal colombiana, de la siguiente forma:

**5.1.** \_\_\_\_\_ PESOS (\$\_\_\_\_\_) moneda legal colombiana, con recursos propios.

**5.2.** \_\_\_\_\_ PESOS (\$\_\_\_\_\_) moneda legal colombiana, con el producto de la cuenta de ahorro programado número \_\_\_\_\_ del BANCO \_\_\_\_\_.

**5.3.** \_\_\_\_\_ PESOS (\$\_\_\_\_\_) moneda legal colombiana, con el producto de las cesantías que tiene(n) depositadas en el Fondo de Cesantías \_\_\_\_\_.

**5.4.** \_\_\_\_\_ PESOS (\$ \_\_\_\_\_) moneda legal colombiana, con el producto del Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por la Caja de Compensación Familiar \_\_\_\_\_, según consta en



documento de fecha \_\_\_\_\_ y que será girada directamente por esa CAJA a favor de LA VENDEDORA.

Este subsidio fue aprobado al hogar conformado por:

| BENEFICIARIOS | IDENTIFICACIÓN |
|---------------|----------------|
|               |                |
|               |                |
|               |                |
|               | MENOR DE EDAD  |
|               | MENOR DE EDAD  |

**5.5.** El saldo, es decir, la suma de \_\_\_\_\_ que serán cancelados con el producto del préstamo que por la misma suma le ha sido otorgado a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por el Banco \_\_\_\_\_, que será garantizado con hipoteca en primer grado a su favor sobre este(os) mismo(s) inmueble(s) y una vez cumplidos los requisitos por ella exigidos para la liquidación del crédito otorgado cuyo producto autoriza(n) desde ahora abonarlo a LA VENDEDORA.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las personas que integran el hogar beneficiario del subsidio de vivienda, dejan constancia expresa, que autorizan desde ya a \_\_\_\_\_ para que realice el giro correspondiente del valor de este subsidio a favor de LA VENDEDORA sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del FIDEICOMISO MAVAYA 2 - FIDUBOGOTA con NIT. 830.055.897-1, previa verificación que el plan cumple con los requisitos establecidos y exigidos por las distintas normas que reglamentan el subsidio familiar de vivienda.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Mediante la suscripción del presente instrumento el FIDEICOMITENTE en su calidad de enajenador conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el CONTRATO DE FIDUCIA, así mismo, y conforme al artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Art. 61 de la Ley 2010 de 2019, y EL COMPRADOR mediante la suscripción del presente documento manifiestan bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: i. atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; ii. el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; iii. Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; iv. Que el valor incluido en la presente escritura



pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; vi. Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; vii. Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; viii. Que la FIDUCIARIA en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si por cualquier circunstancia, el Banco no desembolsa el crédito, EL (LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS), se constituirá(n) en deudor(es) del FIDEICOMISO y expresamente así lo declara (n) y lo acepta(n), y el FIDEICOMISO podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia del presente Instrumento Público presta mérito ejecutivo en contra de EL(LA, LOS, LAS) COMPRADOR(A, ES, AS).

**SEXTA: VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO.-** El(los) inmueble(s) objeto de este contrato es una VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO en los términos de las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991, 388 de 1.997 y 812 de 2.003 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen. El plan del cual hace parte el Apartamento tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el artículo 16 del Decreto 2.190 del 12 de junio de 2.009. y la Ley 1537 de 2012.

**SÉPTIMA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.-** La FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO MAVAYA 2 - FIDUBOGOTA, en lo que le corresponde, manifiesta que el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por la presente escritura pública no ha(n) sido enajenado(s) o transferido(s) por acto anterior al presente, ni arrendado(s) por escritura pública, ni dado(s) en anticresis, usufructo, uso o habitación, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y limitaciones de dominio, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s).

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Según lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO MAVAYA 2 - FIDUBOGOTA, el FIDEICOMITENTE quedó obligado al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el Proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL ALONDRA DE CANTOVAL**. Así mismo, el FIDEICOMITENTE queda obligado en razón del



mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Queda FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. expresamente relevada de la obligación de responder tanto por evicción, como por la construcción, terminación, calidad, cantidad y costo de las unidades resultantes del proceso constructivo, de conformidad con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO MAVAYA 2 - FIDUBOGOTA, y de conformidad con lo establecido en el presente contrato. -----

**OCTAVA: SERVICIOS PÚBLICOS-** El(los) inmueble(s) vendido(s) cuenta(n) con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, redes telefónicas y de gas exigidos por las Autoridades Distritales o Municipales. La consecución y el pago de los derechos de la línea telefónica privada y de la conexión interna de gas natural domiciliario del(los) inmueble(s) serán por cuenta y riesgo de EL(LOS) COMPRADOR(ES).

**PARÁGRAFO.** De El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberán ser instalados y cancelados por EL (LA) (LOS) COMPRADOR (ES), la empresa prestadora del servicio telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio. En cuanto al Gas domiciliario, se entrega la acometida, la instalación y matrícula del medidor, por parte del FIDEICOMITENTE al (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES). -----

**NOVENA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.** - El FIDEICOMITENTE manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones, ya sean de orden Nacional, Departamental, Municipal o Distrital hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES), todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha. El FIDEICOMITENTE concurrirá a la defensa de ALIANZA si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que FIDUCIARIA BOGOTA S.A. se reserve el derecho de repetir contra éste si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en el CONTRATO DE FIDUCIA.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL FIDEICOMITENTE quedó obligado a obtener el



desenglobe de las unidades que forman el Proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL ALONDRAS DE CANTOVAL** ante el Departamento Administrativo de Catastro de Bogotá D.C.-.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante lo anterior, el FIDEICOMITENTE, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó EL(LOS) COMPRADOR(ES) estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente.

**DÉCIMA: ENTREGA.-** El FIDEICOMITENTE hará entrega real y material del(los) inmueble(s) transferidos a EL(LOS) COMPRADOR(ES) el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_. La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por EL(LOS) COMPRADOR(ES) y EL FIDEICOMITENTE. En el ACTA de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL(LOS) COMPRADOR(ES) RENUNCIA(N) AL EJERCICIO DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA derivada de la forma como se pactó la entrega material del(los) inmueble(s) y, en consecuencia, sin más formalidad será prueba plena de dicha entrega el ACTA que se firme entre EL(LOS) COMPRADOR(ES) y el FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN.-** A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto de éste Contrato, serán de cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá el FIDEICOMITENTE de conformidad con la ley. -----  
-----

**PARÁGRAFO TERCERO: EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** cuenta con las garantías legales que comprenden la estabilidad de obra por diez (10) años, de conformidad con lo dispuesto en el artículo el artículo 8º de la Ley



1480 de 2011.

**DÉCIMA PRIMERA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS.-** El FIDEICOMITENTE radicó ante \_\_\_\_\_, los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda, bajo el número de Radicación \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ ( ), de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto reglamentario 2.180 de 2006.

**DÉCIMA SEGUNDA: GASTOS.-** Los gastos notariales y de registro derivados de la transferencia de dominio que a título de compraventa se celebra por esta escritura pública no se causarán para ninguna de las partes, conforme a la Instrucción Administrativa 013 del 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro y a los artículos 33 y 34 de la Ley 1537 del 2012, modificado por los artículos 108 y 109 de la Ley 1687 del 2013, teniendo en cuenta que el objeto de la transferencia es un inmueble de vivienda de interés prioritario.

PARAGRAFO: Todos los gastos que se ocasionen por la constitución de la hipoteca a favor de LA ENTIDAD que haya otorgado el crédito hipotecario, constitución de patrimonio de familia y/o afectación a vivienda familiar serán de cuenta exclusiva de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

\* \* \* \* \*

EL(LOS) COMPRADOR(ES), de las condiciones civiles ya anotadas, manifiesta(n):

- A.** Que acepta(n) esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de compraventa que en ella se contiene a su favor y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción.
- B.** Que acepta(n) recibir el(los) inmueble (s) que por esta escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada.
- C.** Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que está(n) sometido(s) los inmuebles que adquiere(n) y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad, al igual que todas sus modificaciones.
- D.** Que se obliga(n) expresamente a no transferir el dominio del inmueble objeto del



presente contrato o dejar de residir en él antes de haber transcurrido DIEZ (10) años contados desde la fecha de asignación del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Prioritario, sin que medie permiso específico de LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR, fundamentado en razones de fuerza mayor.

E. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9ª de 1.989 y la Ley 3ª de 1.991, CONSTITUYE(N) PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE sobre la unidad de vivienda que adquiere(n) mediante este contrato, plenamente descrita y alinderada en la cláusula primera de este mismo instrumento público, a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero(a) permanente, de su(s) hijo(s) menor(es) actual(es) o de los que llegare a tener, patrimonio que se regirá para todos los efectos legales por las citadas normas.

F. Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al FIDEICOMISO en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA y en la promesa de compraventa suscrita con el FIDEICOMITENTE, en razón a lo cual no habrá lugar a reclamo alguno por ningún concepto contra la FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMISO.

G. Que con el otorgamiento de la presente escritura el FIDEICOMITENTE, así como FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., como vocera del FIDEICOMISO MAVAYA 2 - FIDUBOGOTA, dan cumplimiento a las obligaciones surgidas de la Promesa de Compraventa que EL(LOS) COMPRADOR(ES) suscribió(eron) con FIDEICOMITENTE.

H. Que conoce(n) y acepta(n) que ni el FIDEICOMISO, ni la FIDUCIARIA obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL ALONDRAS DE CANTOVAL** y, por lo tanto, no están obligados frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por la terminación del(los) inmueble(s), la calidad de la obra, el precio de la(s) unidad(es), la entrega de la(s) misma(s), ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.

I. Que para todos los efectos que correspondan ratifica(n) lo expresado en la cláusula sexta en los términos referidos del artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

\* \* \* \* \*



El FIDEICOMITENTE dentro del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO MAVAYA 2 - FIDUBOGOTA manifestó:

1º Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de compraventa que en ella se contiene a favor de EL(LOS) COMPRADOR(ES) y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción.

2º Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL ALONDRAS DE CANTOVAL** en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de Ley.

3º. Que por lo dicho, declara que ni la FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO obraron en desarrollo del FIDEICOMISO como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL ALONDRAS DE CANTOVAL** y por lo tanto no están obligados frente a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.

4º Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura y, en caso de incumplirlas, acepta las respectivas responsabilidades.

5º Que declara a paz y salvo al FIDEICOMISO respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

**\*\*\*\*\* HASTA AQUÍ LA MINUTA \*\*\*\*\***



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO [--] TORRE [--]  
CONJUNTO RESIDENCIAL TINGUAS DE CANTOVAL – MANZANA 8

1. TÉRMINOS GENERALES DEL CONTRATO

| 1.1. PARTES INTERVINIENTES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 1.1.1. LA PROMITENTE VENDEDORA:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |  |
| PAULA YURANNY HERNANDEZ RODRIGUEZ, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, D.C., identificada con cédula de ciudadanía 1.030.570.781 de Bogotá, quien, en su calidad de Apoderado Especial, actúa en nombre y representación legal de la sociedad <b>FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.</b> , sociedad comercial incorporada bajo las leyes de la República de Colombia, con NIT. 860.014.917-1 y domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., en su calidad de <b>FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR del FIDEICOMISO MAVAYA 2 – FIDUBOGOTA</b> (en adelante “ <b>LA PROMITENTE VENDEDORA</b> ”). |  |  |  |  |

|                                                           |         |          |    |              |
|-----------------------------------------------------------|---------|----------|----|--------------|
| 1.1.2. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):           |         |          |    |              |
| Apellidos                                                 | Nombres | Cédula   | De | Estado Civil |
| Dirección Residencia                                      |         | Teléfono |    |              |
| Correo electrónico (obligatorio facturación electrónica): |         |          |    |              |

|                                                           |         |          |    |              |
|-----------------------------------------------------------|---------|----------|----|--------------|
| Apellidos                                                 | Nombres | Cédula   | De | Estado Civil |
| Dirección Residencia                                      |         | Teléfono |    |              |
| Correo electrónico (obligatorio facturación electrónica): |         |          |    |              |

| 1.1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| PROYECTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                              |
| Conjunto Residencial Alondras de Cantoval, el cual es un proyecto Multifamiliar VIP en la Manzana 7 de la Urbanización Mavaia. - (el “Proyecto”)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                              |
| INMUEBLE (APARTAMENTO)<br>[--]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | TORRE<br>[--]                |
| ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA<br>[--]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ÁREA PRIVADA LIBRE<br>[--]   |
| ÁREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO<br>N/A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | PARQUEADEROS PRIVADOS<br>N/A |
| EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiestan conocer y aceptar que las dependencias y especificaciones del Inmueble Prometido que constan como Anexo No. 1 al Contrato son una descripción provisional. Los linderos definitivos serán los resultantes de la constitución del reglamento de propiedad horizontal del Proyecto y quedarán consignados en un otrosí que <b>EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)</b> se obliga(n) a suscribir con <b>LA PROMITENTE VENDEDORA</b> . |                              |
| El trámite de radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda se efectuó por medio de la Radicación No. [ ] del [ ] ([ ]) de [ ] de dos mil veinticuatro (2024) ante la Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá.                                                                                                                                                                                                                                       |                              |

| 1.2. PRECIO Y FORMA DE PAGO            |        |
|----------------------------------------|--------|
| Precio estimado del Inmueble Prometido | \$[--] |



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO [--] TORRE [--]  
CONJUNTO RESIDENCIAL TINGUAS DE CANTOVAL – MANZANA 8**

El valor final del Inmueble Prometido será el correspondiente a NOVENTA (90) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes al año de escrituración. Sin perjuicio de lo anterior, el monto aquí indicado se tomará como valor de referencia.

El precio del Inmueble Prometido será pagado por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** al FIDEICOMISO, de conformidad con la Cláusula Tercera y en los términos del Plan de Pagos incluido como Anexo No. 2 al Contrato.

| 1.3. FECHA DE FIRMA DE ESCRITURA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|
| Notaría – Círculo:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | DD/MM/AAAA: | Hora: |
| La fecha de otorgamiento de la escritura pública mediante el cual se dará cumplimiento al presente Contrato (término que se define más adelante) podrá modificarse por las Partes de mutuo acuerdo, evento en el cual, las Partes se comprometen a firmar un otrosí antes de la fecha de otorgamiento de la respectiva escritura pública de compraventa inicialmente pactada. Esta modificación no constituye incumplimiento del Contrato. |             |       |

| 1.4. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIONES         |                                                                            |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| LA PROMITENTE VENDEDORA:                 | Avenida Calle 72 # 6 – 30, Piso 3, Bogotá, D.C.<br>Teléfono: (601) 3267450 |
| EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES): | [--]<br>Teléfono: [--]                                                     |

**LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, quienes podrán ser referidos de forma singular como la “Parte” o en conjunto como las “Partes”, han acordado suscribir el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** (el “Contrato”), previas las siguientes:

**2. ANTECEDENTES**

- 2.1. **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO MAVAYA 2 FIDUBOGOTA**, suscribieron los otrosíes No. 2 de fecha primero (1) de junio de dos mil veintitrés (2023) y No. 3 de fecha veintinueve (29) de agosto de dos mil veinticuatro (2024) del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria (el “Contrato de Fiducia”) No. 2-1-114114 para el desarrollo del Proyecto, del cual hace parte el Inmueble Prometido.
- 2.2. **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR** en el Contrato de Fiducia, está facultada para celebrar el presente Contrato, de conformidad con las facultades allí establecidas. Así las cosas, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a **PROMETER EN VENTA** el inmueble que se cita en la Cláusula Segunda del Contrato.
- 2.3. Habiéndose cumplido la totalidad de obligaciones pactadas en el Contrato, **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO MAVAYA 2 FIDUBOGOTA**, transferirá al **PROMITENTE COMPRADOR**, en calidad de mero tradente, el Inmueble Prometido en venta mediante escritura pública, a título de compraventa. Esta escritura se otorgará conjuntamente por **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, quien(es) a su vez se obliga(n) a adquirir en compra y por el mismo título el Inmueble Prometido.

**3. DEFINICIONES**

Para los efectos de este Contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan y que en el texto del presente Contrato se escriban con mayúsculas o inicien con mayúscula, tendrán el significado que aquí se establece, independientemente de si se mencionan de manera plural o singular:



## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO [--] TORRE [--] CONJUNTO RESIDENCIAL TINGUAS DE CANTOVAL – MANZANA 8

**Área Construida:** es la superficie total del Inmueble Prometido, lo cual incluye elementos adicionales como ductos o columnas.

**Área Privada Libre:** es la extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

**Bienes Comunes Esenciales:** aquellos indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto. Es decir, aquellos que son imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Ej. Escaleras, puntos fijos, recepción, planta eléctrica, fachadas, etc.

**Bienes Comunes No Esenciales:** son todos aquellos que no se reputen esenciales y los cuales se deben entregar a la copropiedad a más tardar cuando se haya enajenado y construido el 51% de los coeficientes de copropiedad. Ej. gimnasio, sala de coworking, parque infantil, parqueaderos, entre otros.

**Entrega Real y Material:** es la entrega que se realiza del Inmueble Prometido una vez se suscribe la escritura pública de compraventa, se realice su respectivo registro ante la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos que perfecciona la transferencia del derecho real de dominio y se efectué el desembolso del total de los recursos comprometidos para el pago total del inmueble a **LA PROMITENTE VENDEDORA** en su condición de **FIDEICOMITENTE GERENTE, CONSTRUCTOR Y COMERCIALIZADOR**.

**Escritura Pública de Compraventa:** será el instrumento público mediante el cual se dará cumplimiento al presente Contrato.

**Fuerza Mayor o Caso Fortuito:** será la definición contenida en el Artículo 64 del Código Civil colombiano. Será igualmente considerado como fuerza mayor o caso fortuito la ocurrencia de los siguientes eventos: (i) decisión de autoridad competente; (ii) cambio en la regulación nacional, distrital o municipal; (iii) hecho de un tercero; (iv) hallazgos arqueológicos; (v) factores climáticos y/o geológicos; (vi) declaratoria de emergencia económica, social, ambiental o sanitaria; (vii) decisión o medida adoptada por la ANI, autoridades distritales y/o concesionarios encargados de la ejecución de obras de infraestructura de alcance nacional y/o distrital; (viii) decisión o medida adoptada por empresas prestadoras de servicios públicos de naturaleza pública o privada asociada a la prestación de servicios públicos; (ix) escasez de materia prima por factores no imputables a **LA PROMITENTE VENDEDORA**; (x) huelga, paro o cese de actividades por parte de entidades administrativas y/o de servicios públicos; y (xi) imposibilidad o dificultad en el desembolso del crédito o financiación del Proyecto.

**Inmueble Prometido:** será la unidad privada referida en el numeral 1.2. de la carátula del presente Contrato.

### 4. CLÁUSULAS

#### PRIMERA.- OBJETO.

1.1. **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a transferir el derecho de dominio y posesión a favor de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y este(os), a su vez, se obliga(n) a comprar el derecho de dominio y la posesión del Inmueble Prometido, que hace parte del Proyecto a desarrollar en el lote útil MZ 7 que resultó de la constitución de urbanización del lote de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-300185 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20913574 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, y que será sometido al régimen de propiedad horizontal.

El Inmueble Prometido contará con la matrícula inmobiliaria que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, una vez sea inscrito el Reglamento de Propiedad Horizontal,



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO [---] TORRE [---]  
CONJUNTO RESIDENCIAL TINGUAS DE CANTOVAL – MANZANA 8**

y sus linderos especiales quedarán plasmados en dicho reglamento, situación que es conocida y aceptada por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

- 1.2. Los linderos del Inmueble Prometido serán establecidos en la Escritura Pública de Compraventa y los linderos del lote de mayor extensión (Manzana 7) se encuentran señalados en la escritura pública número trece mil seiscientos cuarenta (13640) de fecha dieciocho (18) de noviembre de dos mil veintidós (2022).
- 1.3. El lote de mayor extensión sobre el cual se construirá el Inmueble Prometido se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá, D.C., y le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20913574 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte y el chip catastral en mayor extensión AAA0142KHSK, respecto del cual el **FIDEICOMISO MAVAYA 2 - FIDUBOGOTA** es su actual propietario.
- 1.4. **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a radicar el desglobe catastral de los inmuebles que integran el Proyecto ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, o la entidad que haga sus veces, una vez otorgada la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria del Proyecto.
- 1.5. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiestan conocer que las especificaciones y dependencias del Inmueble Prometido pueden surtir cambios en el desarrollo del proceso constructivo, los cuales serán notificados por **LA PROMITENTE VENDEDORA** a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, previa suscripción de la Escritura Pública de Compraventa.
- 1.6. El Inmueble Prometido es una Vivienda de Interés Social Prioritaria, razón por la que se rige por lo dispuesto en las normas que regulan la materia. La Licencia de Construcción del Proyecto fue tramitada ante la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá, de conformidad con lo previsto en: (i) el Plan de Ordenamiento Territorial; (ii) los instrumentos que lo desarrollan y complementan; (iii) los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural; y (iv) las demás normas aplicables.
- 1.7. El Inmueble Prometido será entregado en obra gris, salvo los acabados descritos en el Anexo No. 1 al Contrato, en caso de aplicar.
- 1.8. Mediante el presente instrumento, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, declara(n) conocer plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal del Inmueble Prometido.
- 1.9. **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara (n) conocer que la venta del Inmueble Prometido se hará como cuerpo cierto, por lo que no habrá lugar a reclamo por ninguna de las Partes por cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas, ubicación y linderos reales y las declaradas en esta promesa.
- 1.10. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que identificó (aron) claramente sobre los planos las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal del Inmueble Prometido. Igualmente, manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el Inmueble Prometido coincide con los planos aprobados, de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características.

Las dimensiones de muros, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo.

Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos y/o zonas comunes, son una representación artística. Por lo anterior, se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, mobiliario, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significan en ningún caso disminución en la calidad de la obra y serán de similar



## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO [---] TORRE [---] CONJUNTO RESIDENCIAL TINGUAS DE CANTOVAL – MANZANA 8

apariciencia en los acabados del Inmueble Prometido

- 1.11. Esta venta incluye todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, servicios públicos, acueducto, alcantarillado y energía, así como todos los bienes que se reputen como accesorios en los términos del artículo 1886 del Código Civil, en concordancia con el artículo 658 del mismo ordenamiento.
- 1.12. **EI(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que las áreas, construida y privada del Inmueble Prometido serán legalizadas de conformidad con la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto.
- 1.13. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) las especificaciones de construcción y de acabados de las unidades de vivienda, zonas comunes y dependencias que les entrega **LA PROMITENTE VENDEDORA**, las cuales se encuentran contenidas en el Anexo No. 1, que hace parte integral del Contrato.
- 1.14. **LA PROMITENTE VENDEDORA** se reserva el derecho de cambiar cualquier acabado por otro de similar valor y calidad, tanto en las unidades privadas como en las zonas comunes.
- 1.15. Las Partes declaran en forma expresa que el Inmueble Prometido podrá contar con acabados y especificaciones (en caso de que haya lugar a ellos) distintos a aquellos con los cuales está dotado el apartamento modelo, siempre que sean de similar calidad, apariencia y se encuentren dentro de las especificaciones del Anexo No.1, de manera tal que **LA PROMITENTE VENDEDORA** está facultada para cambiar libremente la presentación de los acabados del Inmueble Prometido por unos de igual o similar especificación.
- 1.16. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la publicidad del Proyecto, expuesta por diversos medios para su comercialización, es de carácter meramente ilustrativa, por lo que la descripción y características definitivas del Inmueble Prometido son las que obran en la licencia de construcción y/o sus modificaciones aprobadas por la Curaduría Urbana o la entidad competente, el reglamento de propiedad horizontal del Proyecto, el Contrato y la Escritura Pública de Compraventa.
- 1.17. **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) que adquieren una Vivienda de Interés Social Prioritaria, sobre la cual se constituirá Patrimonio de Familia, en los términos del artículo 60 de la Ley 9ª de 1989, adicionado por el Artículo 38 de la Ley 3ª de 1991.

### SEGUNDA.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

- 2.1. La enajenación del Inmueble Prometido, comprenderá (n) no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal a que estarán sometidos, sino el derecho de copropiedad que para ellos señale el mismo reglamento sobre los bienes comunes del Proyecto, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el reglamento, el cual será elevado a Escritura Pública y registrado al folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión y en los correspondientes folios de matrícula de las unidades resultantes. Habiendo cumplido los trámites referenciados, **LA PROMITENTE VENDEDORA** hará entrega de una copia de este Reglamento de Propiedad Horizontal (el “RPH”) a la administración del Proyecto.
- 2.2. Además del dominio y la posesión de la unidad privada prometida, la venta incluye el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes y equipamientos del Proyecto, a la prorrata derivada del coeficiente que le corresponda a cada unidad privada, según lo establezca el RPH.



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO [---] TORRE [---]  
CONJUNTO RESIDENCIAL TINGUAS DE CANTOVAL – MANZANA 8**

- 2.3. La entrega del Inmueble Prometido como unidad privada incluirá la de los bienes comunes esenciales del Proyecto, por acceder estos a los primeros, los cuales se entenderán recibidos desde la entrega del Inmueble Prometido. En cuanto a las zonas comunes generales no esenciales del Proyecto, estas se entregarán conforme al desarrollo de cada etapa y en línea con lo estipulado en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y el RPH.
- 2.4. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, y/o sus causahabientes a cualquier título quedará (n), desde la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa, sujeto (s) al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 675 de 2001 y demás disposiciones que la sustituyan, modifiquen, adicionen o complementen, obligado(s) al cumplimiento estricto de todos los deberes, obligaciones, prohibiciones estipuladas en las anteriores disposiciones y/o que se estipulen en el RPH, sus adiciones y/o futuras reformas, y en especial, a contribuir al pago anticipado y oportuno de las expensas comunes, seguros y demás cuotas o cargos en él establecidas y/o que se establezcan por quien sea designado administrador. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) desde ahora que **LA PROMITENTE VENDEDORA** asumirá el pago de las expensas sobre las unidades no vendidas y que se encuentren totalmente construidas, una vez sea entregado en forma definitiva el Proyecto y sus áreas comunes. En consecuencia, antes de la entrega definitiva, se elaborará un presupuesto provisional para una administración básica de aseo y seguridad y se prorrateará para el pago de las expensas por parte de los propietarios que han recibido las unidades. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) así mismo que acepta(n) el RPH al que se someterá el Proyecto.
- 2.5. Una vez firmada la respectiva Escritura Pública de Compraventa, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, al igual que sus causahabientes a cualquier título, pagará (n), en la proporción que le (s) corresponda, las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración fijadas en los términos del RPH, habite(n) o no en el Inmueble Prometido, a partir de la fecha de transferencia del Inmueble Prometido.
- 2.6. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras para la construcción de los inmuebles y zonas comunales que integren el Proyecto, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el pago de la cláusula penal a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal; obligación que se mantendrá vigente y permanente hasta tanto el propietario inicial de los inmuebles enajene y entregue la última unidad inmobiliaria vendible que se construya en el predio.
- 2.7. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) que el Proyecto se desarrollará por etapas constructivas, por lo que acepta(n) que el propietario inicial realice todas las adiciones, modificaciones y/o aclaraciones requeridas para la integración de todas las etapas que conformarán el Proyecto, en los términos que para el efecto establece la ley 675 de 2001.
- 2.8. **LA PROMITENTE VENDEDORA** se reserva el derecho a: (i) variar la volumetría y número total de unidades privadas; y (ii) modificar los planos arquitectónicos, estructurales y de propiedad horizontal del Proyecto, con la aprobación de la autoridad competente. Por lo anterior, **LA PROMITENTE VENDEDORA** estará facultada para aclarar, reformar, adicionar o modificar la licencia de construcción y el reglamento de propiedad horizontal al que se someterá el Inmueble Prometido, sin que para ello requiera de autorización de los futuros propietarios. Por lo anterior, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, con la suscripción del Contrato, faculta(n) de manera irrevocable a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para protocolizar las modificaciones y/o reformas del Régimen de Propiedad Horizontal al que se encuentre sometido el Inmueble Prometido, como consecuencia de las modificaciones a la licencia de construcción legalmente otorgada, los planos arquitectónicos o de propiedad horizontal, o de cualquier otro error o aclaración de tipo mecanográfico a que hubiere lugar, así como cuando la autoridad encargada



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO [--] TORRE [--]  
CONJUNTO RESIDENCIAL TINGUAS DE CANTOVAL – MANZANA 8**

de otorgar el permiso de enajenación o la licencia de construcción respectivos exijan alguna modificación.

**TERCERA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO.**

- 3.1. Por tratarse el Inmueble Prometido de Vivienda de Interés Social Prioritaria, el precio de venta no excederá el tope máximo permitido por la legislación colombiana para el año [--], en el cual se realizará la escrituración del Inmueble Prometido, el cual se estima en la suma de [--] (\$ [--]), tal como se indica en la carátula del Contrato, suma que será pagada por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** al **FIDEICOMISO** en los términos del Plan de Pagos incluido como Anexo No. 2 al Contrato. **LA PROMITENTE VENDEDORA** recibirá los recursos a través del **FIDEICOMISO MAVAYA 2 – FIDUBOGOTA**, administrado por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, por lo que los recursos por el pago del precio del Inmueble Prometido ingresarán única y exclusivamente a las cuentas del **FIDEICOMISO MAVAYA 2 – FIDUBOGOTA** y se contabilizarán como un ingreso para éste.

**LA PROMITENTE VENDEDORA**, sus empleados o agentes, no podrán recibir directamente los dineros, aportes, bienes o recursos provenientes de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, por cuanto aquellos serán recibidos directamente en las cuentas del **FIDEICOMISO MAVAYA 2 – FIDUBOGOTA** administrado por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

PARÁGRAFO: Para efectos del pago a través de cesantías, ahorro programado y/o demás conceptos, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se compromete(n) a pagar al **FIDEICOMISO MAVAYA 2 – FIDUBOGOTA** administrado por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** a la cuenta a la cuenta corriente 000390120 del Banco de Bogotá S.A.

- 3.2. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta (n) conocer y aceptar que, en razón al valor y especificaciones del Inmueble Prometido, este está categorizado como Vivienda de Interés Social Prioritaria, por la que no podrá(n) acceder al subsidio de vivienda si es (son) propietario(s) de otro inmueble de las mismas características.
- 3.3. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) conocer y aceptar que el precio de venta final del Inmueble Prometido se fija en Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes al año de escrituración del mismo.
- 3.4. El valor del Inmueble Prometido será el resultado de multiplicar el valor del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente del año en el que se escribire el Inmueble Prometido, por noventa (90) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, esto es, el valor establecido por la legislación nacional para la Vivienda de Interés Social Prioritaria. Así las cosas, el valor estimado del Inmueble Prometido es el establecido en la presente cláusula, el cual es un valor nominal y aproximado para efectos de calcular el valor de las cuotas mensuales y de la financiación requerida.

En consecuencia, el valor definitivo podrá ser mayor o menor al valor nominal estipulado y la diferencia se ajustará en la última cuota para las ventas de contado y en el valor de la financiación en el caso de las ventas a crédito hipotecario. La fecha de firma del instrumento público será la pactada por las Partes en la presente promesa de compraventa. Sin embargo, si no es posible suscribir la escritura pública en la fecha pactada, se deberá diferenciar: 1) En caso de ser por motivos relacionados única y exclusivamente con la ejecución del Proyecto que sean imputables a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, el precio del Inmueble Prometido será el equivalente en pesos colombianos a noventa (90) salarios mínimos mensuales legales vigentes, esto es, el valor establecido por la legislación nacional para la Vivienda de Interés Social Prioritaria para la fecha pactada de firma de la escritura de la promesa de compraventa; 2) Si la fecha de la escritura se prorroga por motivos ajenos a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y por hechos imputables a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, decisión de autoridad competente, cambio en la regulación nacional, distrital o municipal, hecho de un tercero, caso fortuito o fuerza mayor, el precio a



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO [--] TORRE [--]  
CONJUNTO RESIDENCIAL TINGUAS DE CANTOVAL – MANZANA 8**

pagar por el Inmueble Prometido será el equivalente en pesos colombianos al número de Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes establecido por la legislación nacional para la Vivienda de Interés Social Prioritaria para la fecha en que efectivamente se otorgue la Escritura Pública.

- 3.5. En caso de que el valor de referencia estimado en pesos del Inmueble Prometido difiera del valor de Vivienda de Interés Social Prioritaria de noventa (90) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes en el año que se otorga la Escritura Pública de Compraventa, el valor de venta en la Escritura Pública de Compraventa se ajustará a noventa (90) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes para el año de escrituración. En el evento en el que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** hubiere(n) pagado un valor mayor, **LA PROMITENTE VENDEDORA** reembolsará la diferencia que exceda dicho tope dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa del Inmueble Prometido.
- 3.6. Si para la compra del Inmueble Prometido se requiriera crédito hipotecario, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** solicitará(n), gestionará(n) y obtendrá(n) a su nombre y por cuenta de la entidad que él(ellos) seleccione(n) y que se encuentre vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia o quien haga sus veces, un crédito que garantizará a dicha entidad con la constitución de una hipoteca. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a entregar la carta definitiva del crédito en un término no mayor a doce (12) meses antes del otorgamiento de la escritura de transferencia del Inmueble Prometido. Si el crédito no fuere aprobado o fuere aprobado por menor valor al requerido, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** propondrán a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, dentro de los quince (15) días calendario siguientes de aquel en que sea notificada la no aprobación y/o aprobación por menor valor, una forma de pago para cubrir el valor del crédito y/o el saldo del crédito, pudiendo ésta aceptar o rechazar dicha propuesta. En caso de aceptación de la propuesta, la nueva forma de pago se hará constar en documento modificatorio del Contrato, suscrito por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Si la propuesta es rechazada, el Contrato se resolverá de pleno derecho por ese solo hecho, sin necesidad de formalidad alguna, solemnidad a la cual renuncian las Partes, en recíproco beneficio y sin que se cause indemnización alguna o reconocimiento de intereses por las sumas de dinero entregadas a favor de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, y se dará aplicación a la cláusula penal contenida en el Contrato. De esta forma, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, quedará en libertad de enajenar el Inmueble Prometido a terceros interesados.
- 3.7. Se tendrán como arras de retractación el diez por ciento (10%) del precio de la compraventa y reciben el tratamiento establecido en el artículo 1859 del Código Civil y 866 del Código de Comercio. Verificado el cumplimiento de las obligaciones por parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el dinero recibido como arras se imputará al valor total del precio de venta del Inmueble Prometido. La facultad de retracto se entiende vigente desde la fecha de la firma de este Contrato hasta la fecha de firma de la Escritura Pública de Compraventa. En caso de ocurrir el desistimiento o retractación del Contrato por parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el contrato quedará terminado y este (estos) autoriza(n) irrevocablemente y desde ya a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para que disponga de manera inmediata del Inmueble Prometido. En caso de que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no haya(n) entregado el diez por ciento (10%) del valor del Inmueble Prometido antes de la retractación, este(os) deberá(n) completarlo al momento de manifestar su voluntad de desistir, so pena del ejercicio de la acción ejecutiva que podrá iniciar en su contra **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para lo cual este documento prestara mérito de título ejecutivo.
- 3.8. El atraso en el pago oportuno de una o cualquiera de las cuotas que se compromete a pagar **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** según consta en el párrafo anterior, causará un interés de mora liquidado a la tasa máxima legal vigente que para tales efectos certifique la Superintendencia Financiera de Colombia. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de **LA PROMITENTE VENDEDORA** de declarar unilateralmente resuelto el Contrato por incumplimiento en caso de atraso de treinta (30) días calendario



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO [---] TORRE [---]  
CONJUNTO RESIDENCIAL TINGUAS DE CANTOVAL – MANZANA 8**

en el pago de cualquiera de las cuotas previstas en el plan de pagos que hace parte integral del Contrato, quedando en plena libertad **LA PROMITENTE VENDEDORA** de ofrecer en venta de forma inmediata el Inmueble Prometido y de exigir y/o descontar de los dineros recibidos de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el pago de la cláusula penal prevista en la Cláusula Quinta, salvo cuando se hubiere pactado previamente la prórroga del plazo de las cuotas en documento escrito, debidamente suscrito por las Partes. De igual forma, los intereses pagados por mora en las cuotas aquí pactadas, serán de propiedad de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y en ningún caso serán objeto de restitución, situación que conoce(n) y acepta(n) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, saldo e intereses que serán garantizados con el pagaré suscrito al momento de la firma del Contrato.

- 3.9. No obstante, la forma de pago convenida para el pago del precio, **LA PROMITENTE VENDEDORA** renunciará, en la Escritura Pública de Compraventa, a cualquier condición resolutoria derivada de la negociación o de la compraventa, salvo que no se produzca el desembolso del crédito y/o del subsidio de que trata la presente cláusula.
- 3.10. En el evento en el que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** requiera(n) para la compra del Inmueble Prometido el **SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA** y no lo hubiere(n) solicitado, se obliga(n) a postularse para la obtención de dicho subsidio ante la entidad correspondiente, a más tardar dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la firma del Contrato, radicando los formularios y demás documentos previstos por la entidad mencionada, debidamente diligenciados y cumpliendo dentro de dicho término con todos los requisitos para la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, requisitos y condiciones que declaran conocer.
- 3.11. En el caso de requerir el Subsidio Familiar de Vivienda para la compra del Inmueble Prometido y la entidad correspondiente no asigne el mismo a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, o lo asigne por un valor inferior al previsto en este Contrato, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** propondrán a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, dentro de los quince (15) días siguientes de aquel en que sea notificada la decisión sobre la asignación, una forma de pago para cubrir el valor de la diferencia, pudiendo ésta aceptar o rechazar dicha propuesta. En caso de aceptación de la propuesta, la nueva forma de pago se hará constar en documento modificadorio del Contrato, suscrito por las Partes. Si la propuesta es rechazada, se resolverá el Contrato y se dará aplicación a lo manifestado en la Cláusula Cuarta del Contrato. De esta forma, **LA PROMITENTE VENDEDORA** quedará en libertad de enajenar a terceros interesados el Inmueble Prometido.
- 3.12. El Inmueble Prometido es una solución de Vivienda de Interés Social Prioritaria, por lo que su precio podrá ser sufragado con un subsidio de vivienda a ser concedido por la entidad otorgante.
- 3.13. Los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda están en la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante, si se comprueba que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para su asignación, o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. En este caso, la persona que presente esta información quedará inhabilitada por el término de diez (10) años para volver a solicitar el subsidio, en los términos de los artículos 30 de la Ley 3 de 1991 y el artículo 2.1.1.1.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015 y las normas que las adicionen, modifiquen o complementen. Lo anterior, de conformidad con la Ley 2.079 del 14 de enero de 2.021.
- 3.14. De conformidad con lo establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, al hogar que se le compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, será investigado por el delito de fraude en subvenciones conforme al artículo 403A de la Ley 599 de 2000.
- 3.15. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, conoce(n) y acepta(n) que, por tratarse de una



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO [---] TORRE [---]  
CONJUNTO RESIDENCIAL TINGUAS DE CANTOVAL – MANZANA 8**

Vivienda de Interés Social Prioritaria, el Inmueble Prometido estará gravado del Patrimonio de Familia Inembargable, de acuerdo con lo ordenado por la Ley 70/31 modificada por las leyes 91/36, 9/89, 3/91, 495/99, 546/99, 861/2003 y Decreto 2817 de 2006, por lo que desde ya se obligan a constituir un patrimonio de familia inembargable en favor suyo, de su cónyuge o compañero permanente, de los hijos menores de edad existentes y los que llegaren a existir. Dicho patrimonio de familia no será oponible a la entidad que otorgue el crédito hipotecario para el pago del precio del Inmueble Prometido. Aunque el patrimonio de familia es inembargable, este no será oponible a las entidades que hayan adquirido o representen sus derechos de acreedor, por ser la entidad que financia parte de la adquisición del Inmueble Prometido.

- 3.16. Si la compra del Inmueble Prometido se realiza utilizando el Subsidio Familiar de Vivienda y este resultare inferior a la suma estipulada como parte de pago del precio de este Contrato, o si el subsidio no fuera desembolsado directamente a **LA PROMITENTE VENDEDORA, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a pagar esta suma a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a más tardar dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la comunicación del no pago del subsidio. Sobre esta suma, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a pagar intereses mensuales a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, desde la fecha de comunicación del no pago del subsidio y hasta cuando se verifique el mismo.
- 3.17. El desarrollo del Proyecto está sujeto a las condiciones contractuales estipuladas en el Contrato de Encargo Fiduciario del cual **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se constituyó(eron) como Encargante(s), consistente éste en la confirmación, por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, de la existencia de los recursos económicos necesarios y suficientes para cubrir todos los costos y gastos que supone la construcción y ejecución del Proyecto.
- 3.18. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan(n) a pagar en forma inmediata y/o anticipada los valores que por concepto de impuestos a transacciones financieras y/o gravamen a movimientos financieros, llegará a cobrar la entidad financiera, la Caja de Compensación y/o cualquier otra entidad que efectúe desembolsos, por el giro del saldo que se obligó(aron) a pagar **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.
- 3.19. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y este es devuelto por la entidad bancaria que lo emitió, negando su pago por causas imputables a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, como por ejemplo, no contar con fondos suficientes, 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 establecida en el Artículo 731 del Código de Comercio relativa a este evento en concreto.
- 3.20. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a presentar certificación y/o copias de las planillas que acrediten el pago como trabajador dependiente o independiente de los aportes a la Caja de Compensación, con una antelación de treinta (30) días calendario a la fecha en la cual se suscriba la Escritura Pública de Compraventa y posteriormente, de manera mensual, hasta cuando se produzca el desembolso del subsidio aprobado, so pena de iniciar las acciones legales a las que hubiere lugar.
- 3.21. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no solicitarán a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, cesiones de su posición contractual, ni modificaciones a la forma de pago del precio convenido, dentro de los tres (3) meses anteriores al día pactado para la firma de la Escritura Pública de Compraventa. En todo caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se reserva la posibilidad de aceptar o no la nueva forma de pago presentada por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y/o la cesión de este Contrato.

**CUARTA.- CLÁUSULA PENAL.**

- 4.1. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 1600 del Código Civil sobre arras retractatorias, las Partes establecen a título de pena por el incumplimiento o el retardo de una cualquiera de las obligaciones que



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO [---] TORRE [---]  
CONJUNTO RESIDENCIAL TINGUAS DE CANTOVAL – MANZANA 8**

asumen en el Contrato, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del precio del Inmueble Prometido, sanción que se aplicará sin necesidad de agotar trámite judicial alguno para ello y sin comprometer el resarcimiento de otros daños que se pudieren causar y por ende su respectiva indemnización de perjuicios, para lo cual no será necesario requerimiento judicial o prejudicial alguno ni constitución en mora, pues las Partes renuncian a tales formalidades en recíproco beneficio. Además de lo antes previsto, esta cláusula penal le será aplicada a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, si incurrieren en falsedades documentarias o en el suministro de informaciones no veraces. Acaecido el incumplimiento o la falsedad o inexactitud antes mencionados, por parte de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá deducir el monto de la pena aquí establecida, de los dineros recibidos para pagar el precio del Inmueble Prometido, sin perjuicio de resolver el Contrato por incumplimiento de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Queda entendido para las Partes y así lo pactan de manera expresa, que el incumplimiento a las obligaciones asumidas en este contrato, da lugar a la resolución ipso facto, sin necesidad de declaración judicial, pero en todo caso deberá comunicarse en forma escrita tal decisión, dándole a conocer a la otra parte las causas y motivos de incumplimiento que originan dicha resolución, que tendrá plenos efectos legales.

- 4.2. La devolución de los saldos a favor de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, luego de aplicada la cláusula penal de que trata esta cláusula, se realizará por **LA PROMITENTE VENDEDORA** y/o el **FIDEICOMISO MAVAYA 2 - FIDUBOGOTA**, según corresponda, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación por parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** de la carta de solicitud de devolución de saldos en las oficinas de **LA PROMITENTE VENDEDORA** o de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, indicando los datos de la cuenta bancaria a la cual se deberá realizar el giro correspondiente y cumpliendo con los requisitos que para tal fin indique **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

**QUINTA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.**

- 5.1. **LA PROMITENTE VENDEDORA** y la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO MAVAYA 2 - FIDUBOGOTA** otorgarán la Escritura Pública de Compraventa en la fecha, hora y notaría señalada en la carátula, o en la notaría asignada por la Superintendencia de Notariado y Registro en los casos en los cuales se requiera someter el trámite de escrituración a reparto. Si el día acordado para la firma de la Escritura Pública de Compraventa 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.

Se reitera que **LA PROMITENTE VENDEDORA** instruirá a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** para que, en su condición de vocera y administradora del **FIDEICOMISO MAVAYA 2 – FIDUBOGOTA** suscriba, en calidad de mero tradente, la Escritura Pública de Compraventa. No obstante, **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO MAVAYA 2 – FIDUBOGOTA**, en su calidad de propietario fiduciario, es quien debe hacer la transferencia de dominio del Inmueble Prometido a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Sin perjuicio de lo anterior, todas las obligaciones que de la venta se deriven para el vendedor estarán radicadas en cabeza exclusiva de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, quien responderá frente a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, construcción, y demás temas inherentes a la ejecución del Proyecto desde el punto de vista jurídico, financiero y técnico. Ni **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** ni el **FIDEICOMISO MAVAYA 2 – FIDUBOGOTA** están obligados a responder por el saneamiento.

- 5.2. Para la fecha y horas señaladas en la presente cláusula, deberán haberse cumplido las condiciones enunciadas a continuación, de tal suerte que si una sola de ellas no se hubiere cumplido, por ese sólo hecho, la fecha establecida será objeto de una prórroga automática por quince (15) días hábiles, conservándose para el efecto la misma hora establecida originalmente: (i) Que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** hayan realizado la totalidad de los pagos correspondientes a la cuota inicial previstos en la Cláusula Tercera y en el plan de pagos contenido en el Anexo No. 2, así como los gastos de escrituración según se indica en la Cláusula Décima Primera de este Contrato; (ii) Que haya



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO [---] TORRE [---]  
CONJUNTO RESIDENCIAL TINGUAS DE CANTOVAL – MANZANA 8**

sido notificada la aprobación del crédito que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan a solicitar de acuerdo con la Cláusula Tercera y en el plan de pagos contenido en el Anexo No. 2; (iii) Que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** haya(n) efectuado las gestiones que les compete(n), necesarias para la legalización y desembolso del crédito anterior; (iv) Que haya sido notificada y permanezca vigente la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda al que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligan a postularse de acuerdo con lo previsto en la Cláusula Cuarta y en el plan de pagos contenido en el Anexo No. 2; y (v) Que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** hayan efectuado las gestiones que les competen, necesarias para la legalización y desembolso del Subsidio Familiar de Vivienda.

En los eventos de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, como se define en este Contrato, que impidan el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa en la fecha aquí acordada, las Partes se obligan a suscribir un otrosí modificatorio, en el cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** establecerá una nueva fecha y hora para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, tomando en consideración la magnitud de las circunstancias que hayan dado origen a la Fuerza Mayor o Caso Fortuito. Sin perjuicio de lo anterior, la definición de una nueva fecha y hora para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa en los eventos aquí enunciados, no se entenderá como incumplimiento por ninguna de las Partes, quienes se exoneran de responsabilidad en beneficio recíproco.

- 5.3. Si el día fijado para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no contare con los documentos idóneos que prueben el pago del impuesto predial y de valorización, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, o se encontrare en trámite de inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente el RPH y/o sus modificaciones, el otorgamiento de la Escritura Pública se prorrogará de manera automática por quince (15) días hábiles, conservándose para el efecto la misma hora establecida originalmente, hasta la fecha de la obtención del requisito pendiente de cumplir, evento en el cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** dará aviso escrito vía correo electrónico o por correo certificado a la dirección registrada por **EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.
- 5.4. Si eventualmente, para antes de la fecha fijada en esta cláusula, el Inmueble Prometido estuviere terminado y con sus servicios públicos instalados, las Partes de común acuerdo podrán anticipar la fecha prevista para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa y su entrega se surtirá en la fecha que acuerden las Partes, previo al cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**SEXTA.- ENTREGA.**

- 6.1. **LA PROMITENTE VENDEDORA** hará entrega real y material del Inmueble Prometido, dentro de los sesenta (60) días hábiles, contados a partir de la fecha de ingreso a registro de la Escritura Pública de Compraventa en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Sin perjuicio de lo anterior, las Partes, de mutuo acuerdo, podrán señalar una fecha anterior o posterior. De conformidad con las normas legales vigentes, **LA PROMITENTE VENDEDORA** hará entrega material del Inmueble Prometido mediante acta detallada, en la cual constará el inventario y estado de este. El acta será suscrita por un representante de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En dicha acta se hará constar la entrega a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** del manual de uso respectivo.
- 6.2. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** podrán otorgar poder especial a un tercero para que reciba el Inmueble Prometido y suscriba el acta de entrega correspondiente. El referido poder deberá contar con presentación personal ante Notario.
- 6.3. Sin perjuicio de lo regulado en la presente Cláusula, la fecha de entrega podrá modificarse por mutuo



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO [---] TORRE [---]  
CONJUNTO RESIDENCIAL TINGUAS DE CANTOVAL – MANZANA 8**

acuerdo entre las Partes, quienes podrán señalar una fecha anterior o posterior. En todo caso, deberá existir comunicación escrita entre las Partes en las cuales conste dicha situación. Esta modificación no constituye incumplimiento del Contrato por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

- 6.4. La entrega real y material del Inmueble Prometido, en caso de ser adquirido con financiación del FONDO NACIONAL DE AHORRO – CARLOS LLERAS RESTREPO, FONDOS DE EMPLEADOS Y/O COOPERATIVAS se realizará una vez dichas entidades hayan realizado el desembolso efectivo de la totalidad del crédito en favor de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO MAVAYA 2 - FIDUBOGOTA** entidad encargada del recaudo por cuenta de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**.
- 6.5. Si en la fecha acordada **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no compareciere(n) a recibir el Inmueble Prometido, las llaves del Inmueble Prometido quedarán a su disposición en las oficinas de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** y se entenderá perfeccionada la entrega para todos los efectos legales. Para estos efectos, se surtirá el siguiente procedimiento:
1. **LA PROMITENTE VENDEDORA** remitirá dos (2) comunicaciones formales con un espacio de tiempo de veinte (20) días hábiles, indicando en el asunto que es el primer y segundo aviso de incumplimiento de entrega del Inmueble Prometido a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.
  2. Si remitidas dichas comunicaciones no se recibe atención a las mismas, al día veintiuno (21) hábil de la segunda comunicación se procederá a dejar las llaves a disposición de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** junto con un acta debidamente suscrita por **LA PROMETIENTE VENDEDORA** y el interventor del Proyecto donde se formalice la entrega del Inmueble Prometido.
  3. A partir de la fecha en la que se suscriba el acta mencionada en el numeral anterior, empezarán a correr las garantías y posventas del Inmueble Prometido.
- 6.6. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** aceptan desde ahora la prórroga en la fecha de entrega del Inmueble Prometido y exoneran de toda responsabilidad a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** por la no entrega del Inmueble Prometido en la fecha acordada, exclusivamente por causa de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, como se define en este Contrato. En tales eventos, se prorrogará la entrega del Inmueble Prometido en un plazo igual a la duración de la causa que dio origen a la Fuerza Mayor o Caso Fortuito y treinta (30) días hábiles adicionales, situación que será debidamente formalizada mediante comunicación escrita en la cual se defina una nueva fecha y hora para la entrega del Inmueble Prometido.
- 6.7. Si por causas atribuibles a terceros y ajenas a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en la fecha pactada para la entrega no estuvieren instaladas las redes de acueducto o energía o no se hubieren podido culminar las obras civiles del Inmueble Prometido u obras básicas del conjunto del cual forma parte el Inmueble Prometido, o no estuvieren conectados los servicios públicos por parte de las empresas prestadoras de los servicios públicos, habrá lugar a la prórroga en la entrega del Inmueble Prometido por el término requerido para la culminación, instalación y/o conexión. En este caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA** notificará por escrito a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** la nueva fecha de entrega física del Inmueble Prometido.
- 6.8. Si se presentaren detalles menores de terminación del Inmueble Prometido, estos no serán causa para el no recibo en la fecha acordada. En todo caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a corregirlos en un término máximo de treinta (30) días calendario, contados a partir de la firma del acta de entrega, a completa satisfacción de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Si los detalles registrados en el acta de entrega del Inmueble Prometido requieren una visita de diagnóstico, **LA PROMITENTE VENDEDORA** ejecutará el diagnóstico requerido en un término de diez (10) días hábiles, contados a partir de la firma del acta de entrega, y acordará con **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el término que requiera para la ejecución de la corrección del hallazgo.



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO [---] TORRE [---]  
CONJUNTO RESIDENCIAL TINGUAS DE CANTOVAL – MANZANA 8**

- 6.9. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a asumir desde la entrega material del Inmueble Prometido, los gastos que demande la administración de su unidad privada y de los bienes comunes y de equipamiento de conformidad con el RPH del Proyecto y el porcentaje allí definido, independientemente que habite(n) o no en el Inmueble Prometido y aun cuando esté en ejercicio la administración provisional, de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001 o las que llegaren a regular esta materia. Igualmente, serán de su cargo las cuentas por servicios públicos, impuestos prediales y de valorización a partir de la entrega del Inmueble Prometido.
- 6.10. Desde la fecha de entrega real y material del Inmueble Prometido, serán de cargo de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro que **NO** obedezcan a vicios de suelo o de la construcción.
- 6.11. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá (n) cumplir en su totalidad con las recomendaciones hechas por **LA PROMITENTE VENDEDORA** en el Manual Operativo y/o Manual del Usuario suministrado al momento de la entrega del Inmueble Prometido. Es una obligación de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, conocerlo, aceptarlo y darle cabal cumplimiento, teniendo en cuenta que de esto depende el buen funcionamiento del Inmueble Prometido, exonerando a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en caso de presentarse algún tipo de anomalías en el Inmueble Prometido, provenientes del uso indebido de éste.
- 6.12. A partir de la fecha de entrega del Inmueble Prometido, **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** asumirá(n) íntegramente la seguridad y guarda del Inmueble Prometido y sus enseres y en consecuencia, exonera(n) de responsabilidad a la **PROMETIENTE VENDEDORA** y a FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., por el(los) hurto(s) o sustracción(es) de bienes o pérdida(s) de elementos y/o cosas que ocurran en aquel (aquellos), independientemente de si **LA PROMETIENTE VENDEDORA** es la administradora provisional del Proyecto, ni si ésta delegó dicha función a un tercero. En consecuencia, será responsabilidad de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, contratar los seguros a que haya lugar para la seguridad y guarda del Inmueble Prometido.
- 6.13. (i) **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) que la propiedad de los bienes eléctricos (bienes muebles comunes) y las obras civiles asociadas a la obra eléctrica, conformados por el conjunto de elementos y equipos que van desde el punto de derivación autorizado por la empresa prestadora del servicio de energía eléctrica, hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión, estará en cabeza de la empresa prestadora de energía eléctrica, quien los ejecutará instalará y/o adquirirá de acuerdo con la reglamentación vigente. Por lo anterior, **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** renuncia(n) a cualquier solicitud adicional de reembolso a la empresa prestadora de energía eléctrica o a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, por concepto de los activos eléctricos correspondientes; (ii) **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** puede entregar los dominios y servidumbres de los bienes eléctricos, a perpetuidad y en forma gratuita, a favor de la empresa prestadora de energía eléctrica. En consecuencia, **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) que la empresa prestadora de energía eléctrica tendrá libre acceso a las áreas comunes del Proyecto en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica; (iii) **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** celebre(n) con las empresas de servicios públicos, contrato(s) de comodato o préstamo de uso sobre bienes comunes del Proyecto con destino a la instalación y funcionamiento de los equipos, redes y demás elementos que dichas empresas requieran para el suministro y prestación del servicio. En consecuencia, **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a respetar los términos de los contratos celebrados por **LA PROMETIENTE VENDEDORA** y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO MAVAYA 2 - FIDUBOGOTÁ con esta finalidad.



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO [---] TORRE [---]  
CONJUNTO RESIDENCIAL TINGUAS DE CANTOVAL – MANZANA 8**

**SÉPTIMA.- CONSTANCIA DE RADICACIÓN PARA ENAJENACIÓN.** LA PROMITENTE VENDEDORA está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual hace parte el Inmueble Prometido, conforme a la Radicación No. [---] del [---] ([---]) de [---] de dos mil veinticuatro (2024) ante la Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá.

**OCTAVA.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.** El Proyecto se desarrollará en el predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20913574 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, el cual está localizado en el Plan Parcial 15 que hace parte del ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte “Ciudad Lagos de Torca” en la ciudad de Bogotá, D.C., y contendrá la nomenclatura que para el efecto asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

**NOVENA.- TRADICIÓN.** LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que el derecho de dominio del Inmueble Prometido se encuentra en cabeza de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, quien adquirió este, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO MAVAYA 2 - FIDUBOGOTA** mediante transferencia de dominio a título de beneficio en Fiducia Mercantil, según escritura pública número 7397 del 26 de octubre de 2018 de la Notaría 38 del círculo de Bogotá, en virtud del contrato de Fiducia Mercantil de Administración 3-1-81940 celebrado el 25 de octubre de 2018.

**DÉCIMA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO.** LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO MAVAYA 2 - FIDUBOGOTA**, tiene el dominio y la posesión del Inmueble Prometido y declara que lo entregará libre de registro, demanda civil, uso, habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general, libre de limitaciones, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al que se someterá el proyecto. En todo caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, conforme a la ley.

**DÉCIMA PRIMERA.- GASTOS DE ESCRITURACIÓN.**

Los gastos que se causen por el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa serán pagados así:

- 11.1. Conforme a los artículos 33 y 34 de la Ley 1537 de 2012, modificado por los artículos 108 y 109 de la Ley 1687 de 2013, y por tratarse el Inmueble de una Vivienda de Interés Social Prioritario nueva, no se causarán Derechos Notariales ni Derechos Registrales de compraventa.
- 11.2. Los gastos que se generen ante la Beneficencia y Gobernación de Cundinamarca derivados de la compraventa serán de cargo exclusivo de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**.
- 11.3. Todos los gastos que se ocasionen por la constitución de la hipoteca a favor de la entidad que haya otorgado el crédito hipotecario, constitución de patrimonio de familia y/o afectación a vivienda familiar serán de cuenta exclusiva de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tales como copias, autenticaciones, y en general todos los gastos que se puedan generar.
- 11.4. Si bien los costos y gastos de registro serán asumidos por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se encargará de los trámites y gestiones para presentar y radicar la respectiva Escritura Pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para lo cual **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** aportará (n) los recursos necesarios para pagar los impuestos de registro y los derechos de registro de acuerdo con la liquidación que le remita previamente **LA PROMITENTE VENDEDORA** con quince (15) días hábiles de antelación a la fecha de firma de la escritura. El pago se realizará mediante consignación efectuada a la cuenta recaudadora determinada por **LA PROMITENTE VENDEDORA** para tal fin y/o a las cuentas que para el efecto determine tanto la Notaría como la Oficina de Registro correspondientes.



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO [---] TORRE [---]  
CONJUNTO RESIDENCIAL TINGUAS DE CANTOVAL – MANZANA 8**

**DÉCIMA SEGUNDA.- INTERVENCIÓN EN EL DESARROLLO DE LA CONSTRUCCIÓN.**

- 12.1. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del Proyecto y del Inmueble Prometido.
- 12.2. **SI EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** decide (n) hacer cambio de acabados o ejecutar obras dentro del Inmueble Prometido, los costos que éstas ocasionen serán de su cargo y será (n) el (los) único (s) responsable (s) de dichas obras, por lo que **LA PROMITENTE VENDEDORA** quedará eximida de cualquier responsabilidad a su cargo. Adicionalmente, dichas obras solo podrán iniciarse una vez se hubiere efectuado la entrega real y material del Inmueble Prometido.
- 12.3. Teniendo en cuenta que dentro del proceso constructivo pueden surgir cambios menores de medidas y ubicación de muros, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no entregará planos acotados del Inmueble Prometido, en tanto no se responsabiliza de compra de artículos o materiales adquiridos por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.
- 12.4. **LA PROMITENTE VENDEDORA** recomienda que dentro del periodo de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del Inmueble Prometido, entendiendo que, en el proceso de ajuste de los materiales y de la edificación, que coincide con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** cambia(n) el color de los muros, coloca(n) enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas de óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presenten fisuras o similares, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no estará obligada a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya de darse a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA** procederá a la reparación, conforme al término de garantía legal, pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el Inmueble Prometido, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por **EL(LOS) PROMETIENT(ES) COMPRADOR(ES)**. En todo caso, **EL(LOS) PROMETIENT(ES) COMPRADOR(ES)** se obliga (n) a efectuar cualquier mejora en el Inmueble Prometido respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del Inmueble Prometido.
- 12.5. **LA PROMITENTE VENDEDORA** no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión, por causa de los sistemas privados de televisión o de otros proveedores contratados por la administración del Proyecto y/o por los copropietarios.
- 12.6. Todos los daños o imperfecciones visibles al momento de recibir el Inmueble Prometido, deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del Inmueble Prometido y dentro de garantía, deberán solicitarse por escrito al **LA PROMITENTE VENDEDORA**, indicando el nombre del propietario, la ubicación del Inmueble Prometido y la relación de las daños. Expirado el termino de garantía legal con **LA PROMITENTE VENDEDORA**, pero estando vigente con el proveedor o contratista correspondiente, la reparación deberá solicitarse directamente a estos, de conformidad con lo previsto el respectivo manual de garantía o en el contrato correspondiente.
- 12.7. **LA PROMITENTE VENDEDORA**, no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato o atribuibles a labores de acondicionamiento o acabados llevados a cabo después de la firma de acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. Se perderá la garantía, si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratarse a un tercero para el efecto.
- 12.8. Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre que los daños o imperfecciones no tengan como origen Fuerza Mayor o Caso Fortuito o hecho de un tercero, tales como sismos, movimientos



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO [---] TORRE [---]  
CONJUNTO RESIDENCIAL TINGUAS DE CANTOVAL – MANZANA 8**

telúricos, terremotos, terrorismo, incendios, fenómenos meteorológicos como vendavales, huracanes, inundaciones o similares. Estos supuestos deberán ser atendidos por cada propietario de vivienda o por los seguros que hayan sido contratados para tal fin, de conformidad con lo previsto en el RPH.

- 12.9. **LA PROMITENTE VENDEDORA**, no responderá por el mal uso que se dé a los aparatos sanitarios, los mesones de cocina ocasionados por actos como sentarse o pararse encima de estos, o de limpiarlos con ácidos o limpiadores inadecuados, mantenimientos o procedimientos que realicen (n) **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADORE(S)**, ni por falta de mantenimiento que dé(n) **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** a canales, bajantes, sifones, desagües y demás elementos de esta clase.
- 12.10. Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, **LA PROMITENTE VENDEDORA** responderá exclusivamente por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales.
- 12.11. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que conocen y aceptan que **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, ya como sociedad ni como vocera del **FIDEICOMISO MAVAYA 2 – FIDUBOGOTA**, es constructor, gerente, promotor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto y, en consecuencia, no es responsable ni puede serlo por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del Proyecto.
- 12.12. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) y reconoce(n) que el Inmueble Prometido será construido en sistema de muros estructurales en concreto en sistema industrializado y mampostería en fachadas, placas en concreto según diseño estructural, por lo que podrán presentarse ligeras imperfecciones, ondulaciones y pequeñas variaciones en medidas que no afectan la estabilidad y seguridad del Inmueble Prometido.
- 12.13. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** conoce(n) y acepta(n) que **LA PROMITENTE VENDEDORA** tiene la autonomía temporal de asignar parqueaderos comunales de manera transitoria, e imponer transitoriamente servidumbres, conforme a las necesidades que genere el proyecto de acuerdo con su construcción por etapas. En todo caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá entregar en forma definitiva los parqueaderos comunales y de visitantes que conforman el Proyecto, conforme se regula en la Cláusula Segunda de este Contrato y podrá restringir el uso de éstos hasta tanto se efectúe la entrega de los bienes comunes no esenciales.
- 12.14. **LA PROMITENTE VENDEDORA**, declara que se hace responsable ante **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio.

**DÉCIMA TERCERA. - OBLIGACIÓN DE INFORMACIÓN.**

- 13.1. **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a suministrar a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones del Inmueble Prometido, en los términos establecidos en la Ley 1480 de 2011. Igualmente, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, como sociedad y como vocera y administradora del **FIDEICOMISO MAVAYA 2 – FIDUBOGOTA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que esta entidad no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.
- 13.2. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta (n) que conoció(eron) y entendió(eron) la información suministrada en los medios publicitarios por los que se ha anunciado el Proyecto,



## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO [--] TORRE [--] CONJUNTO RESIDENCIAL TINGUAS DE CANTOVAL – MANZANA 8

especialmente en relación con los siguientes aspectos:

- a. Conoció(eron) y entendió(eron) las características del área ofrecida en la publicidad y en consecuencia manifiesta(n) que conoce(n) que el área total construida corresponde a la sumatoria del área privada, más los demás elementos comunes como muros, columnas, ductos y fachada, etc.
- b. Conoció(eron) y entendió(eron) que las opciones de dependencias y de acabados fueron definidas por las Partes antes de la celebración del contrato de promesa de compraventa.
- c. Conoció(eron) y entendió(eron) que el área privada y las especificaciones definitivas son las que obran en los planos aprobados por la Curaduría Urbana o la entidad competente y en las especificaciones de acabados que se protocolizan con el presente instrumento.
- d. Conoció(eron) y entendió(eron) las zonas o áreas comunes del Proyecto, sus acabados y el mobiliario a entregar por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.
- e. En consecuencia manifiesta(n) que la publicidad utilizada por **LA PROMITENTE VENDEDORA** contenía las características de la unidad, estrato socioeconómico, valor estimado de cuota por expensas comunes y demás requisitos establecidos de la Circular Externa 006 de febrero ocho (8) de dos mil doce (2012) expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio, fue suficientemente clara, no lo indujo a error o engaño y que las dudas relativas a la oferta comercial se resolvieron de manera satisfactoria antes de la celebración del Contrato
- f. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) los planos que conforman las unidades de vivienda privada y bienes comunes de la edificación y las especificaciones de construcción, los cuales se obliga(n) a respetar, así como que el Inmueble Prometido estará sometido al régimen de propiedad horizontal, el cual se obligan a conocer, respetar y dar cumplimiento.

**DÉCIMA CUARTA.- CONTRATO DE FIDUCIA. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaran que conocen y aceptan los términos y condiciones del Contrato de Fiducia No. 2-1 114114. La gestión de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO MAVAYA 2 - FIDUBOGOTA** es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por culpa leve. La Fiduciaria no asume con recursos propios, en virtud del Contrato de Fiducia, 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.

### **DÉCIMA QUINTA.- MÉRITO EJECUTIVO.**

- 15.1. El Contrato prestará por sí mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones de hacer o de dar que puedan derivarse del mismo sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncia(n) expresamente la(s) parte(s) contratante(s). Las obligaciones que presten mérito ejecutivo derivadas del Contrato se ejecutarán por medio del procedimiento ejecutivo ante la jurisdicción ordinaria y ante los jueces de la República de Colombia.
- 15.2. En caso de que **LA PROMITENTE VENDEDORA** deba recurrir al cobro judicial o extrajudicial y, por consiguiente, requerir los servicios de un profesional en derecho por el incumplimiento de cualquier obligación contenida en el Contrato por parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, este(os) último(s) se obliga(n) al pago de sus honorarios, incluidos los intereses aplicables.

### **DÉCIMA SEXTA.- SOLUCIÓN DE DIFERENCIAS.**

- 16.1. Las diferencias que surjan entre las Partes por razón o con ocasión del Contrato, se procurarán resolver mediante procedimientos de auto composición, tales como transacción o conciliación. Para este efecto, las Partes podrán acudir a cualquier centro de conciliación legalmente acreditado con el fin de llegar a acuerdos que beneficien el desarrollo y la ejecución del Contrato. De no ser posible la solución de las diferencias que se susciten entre las Partes debido a la validez, nulidad, celebración, interpretación, ejecución, cumplimiento o liquidación o cualquier otra relativa al Contrato, el conflicto se resolverá ante la



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO [---] TORRE [---]  
CONJUNTO RESIDENCIAL TINGUAS DE CANTOVAL – MANZANA 8**

jurisdicción ordinaria del sistema de justicia colombiano.

- 16.2. Las obligaciones dinerarias claras, expresas y exigibles contenidas en este Contrato no estarán sometidas a esta cláusula, para lo cual las Partes podrán acudir directamente ante la justicia ordinaria.

**DECIMA SÉPTIMA.- REPORTE A CENTRALES DE RIESGO. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(amos) a **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.**, y **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR**, esta última en calidad de promotora del proyecto, y/o a quien represente sus derechos, expresa e irrevocablemente para que consulte, reporte, solicite, divulgue y procese en las centrales de riesgo o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos sobre el comportamiento crediticio de las personas, bien sea del sector financiero, empresarial o de consumo, toda la información referente a mi (nuestro) comportamiento como cliente, el estado de las obligaciones a mi (nuestro) cargo que se desprenden del Contrato y especialmente la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar. Igualmente, autorizo (amos) a **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.** y **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR** para consultar y solicitar información sobre mí (nuestro) comportamiento crediticio a las centrales de riesgo. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de mis (nuestras) obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consigna de manera completa todo el comportamiento crediticio y financiero del cliente.

Declaro(amos) que con la firma del Contrato, acepto (amos) la autorización impartida por esta cláusula, y manifiesto (amos) conocer que la consecuencia derivada de la autorización, será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las centrales de riesgo, circunstancia por la cual todas las entidades que manejen este tipo de información, bien sea del sector financiero o empresarial, afiliadas a dichas centrales conocerán mi (nuestro) comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de mis (nuestras) obligaciones financieras.

**DECIMA ÓCTAVA.- IMPUESTOS, PAZ Y SALVOS. LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a entregar a paz y salvo el Inmueble Prometido por concepto de impuestos, valorizaciones, gravámenes, tasas o contribuciones, hasta la fecha en que se firme la Escritura Pública de Compraventa. **LA PROMITENTE VENDEDORA** no se hace responsable por reajustes posteriores, que serán de cargo exclusivo de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. **LA PROMITENTE VENDEDORA** pagará el impuesto predial del año gravable en que se firme la Escritura Pública de Compraventa, y en adelante, el pago será por cuenta de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a reintegrar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** el valor del impuesto predial pagado, en la proporción que corresponda entre el día de la firma de la Escritura Pública de Compraventa y el treinta y uno (31) de diciembre del mismo año, reintegro que deberá hacer el mismo día en que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pague(n) las sumas de dinero que le corresponda asumir por concepto de gastos notariales, de registro e impuesto de registro que genere la Escritura Pública de Compraventa.

**DÉCIMA NOVENA.- SERVICIOS PÚBLICOS Y ESTRATIFICACION.**

- 19.1. **LA PROMITENTE VENDEDORA** realizó la construcción de todas las obras de urbanismo y saneamiento, así como también las redes y acometidas necesarias para la instalación definitiva de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural. En todo caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a entregar el Inmueble Prometido, dotado de los servicios públicos definitivos. En todo caso el Inmueble Prometido se entregará dotado de los servicios públicos básicos domiciliarios definitivos conforme al artículo 10 de la Ley 66 1968. Los derechos de conexión del servicio de gas natural (cargo por conexión y medidor) serán de cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, sin embargo, los otros conceptos que sean cargados en la factura del Inmueble Prometido una vez sea entregado, deberán ser cubiertos por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, entre ellos, el cobro del calentador de agua.

**LA PROMITENTE VENDEDORA** pagará a las empresas prestadoras de los servicios de acueducto,



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO [---] TORRE [---]  
CONJUNTO RESIDENCIAL TINGUAS DE CANTOVAL – MANZANA 8**

alcantarillado y energía eléctrica, las cuotas correspondientes para la instalación del servicio, pero **LA PROMITENTE VENDEDORA** no se hace responsable de los reajustes posteriores a la entrega del Inmueble Prometido, liquidados por dichas empresas. Salvo culpa o negligencia, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas municipales en las instalaciones y en mantenimiento de los servicios de agua, energía, gas y teléfonos.

- 19.2. **USO Y ADMINISTRACION DE LA RED TELEFONICA:** Es obligación de cada propietario solicitar a una empresa de servicios públicos de telecomunicaciones la asignación de la línea telefónica, sin que sea de su ámbito la instalación de esta. Los derechos de conexión o activación de todos los servicios aprobados deberán ser pagados por cada propietario, de acuerdo con la facturación que emita esa empresa. Los costos de la instalación de la línea telefónica para el Inmueble y su aparato corren por cuenta exclusiva de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.
- 19.3. Se constituirá servidumbre de energía eléctrica a favor de CODENSA, la cual deberá elevarse a escritura pública y registrarse en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Esta servidumbre afectará a todos los inmuebles resultantes del Proyecto.
- 19.4. Los costos del calentador y demás aparatos gasodomésticos y su respectiva instalación, así como los costos de mantenimiento, corren por cuenta exclusiva de **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Los derechos de conexión (cargo por conexión y medidor) corren por cuenta exclusiva del **LA PROMITENTE VENDEDORA**.
- 19.5. **EL(LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce (n) y acepta (n) que conforme al Artículo 21 de la RESOLUCIÓN CREG 108 de 1997, será de su cargo exclusivo el cargo por conexión que liquide la empresa de energía eléctrica, por lo que, en el evento en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** efectúe algún abono por dicho concepto, **EL(LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a rembolsar dicha suma a favor de ésta.

**VIGÉSIMA. – GARANTÍA.** A partir de la entrega material del Inmueble Prometido, **LA PROMITENTE VENDEDORA** atenderá las labores de posventa relacionadas con los acabados del Inmueble Prometido, de acuerdo con el procedimiento establecido en obra, hasta por el término de un (1) año contado a partir de la fecha de firma del acta de entrega del Inmueble Prometido, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 8º de la Ley 1480 de 2011, independientemente que **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** habite(n) o no en él, siempre que no obedezcan a eventos de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, hecho de un tercero, mal uso, contravención urbanística, arquitectónica, técnica (estructurales, hidrosanitarias, de gas, eléctricas y de comunicación) o cambio en la destinación del inmueble.

**EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** cuenta (n) con las garantías legales que comprenden la estabilidad de obra por diez (10) años, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 8º de la Ley 1480 de 2011.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- OBLIGACIÓN DEL CONSTRUCTOR.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** radicará la respectiva solicitud de cédula catastral individual para cada una de las unidades que conforman el Proyecto ante la entidad gubernamental correspondiente, de conformidad con la normatividad vigente, una vez concluya la enajenación de la totalidad de unidades que integran el Proyecto.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.** Es entendido y aceptado por las Partes que, dentro del desarrollo de este Contrato, una de las Partes podrá hacer entrega o poner en conocimiento de la otra Parte, sus datos personales, para que ésta lleve a cabo las actividades propias de la naturaleza de este Contrato. Como consecuencia de lo anterior, las Partes se comprometen a tratar como confidencial, en todo momento, dicha información personal y a abstenerse de usarla para fines distintos a los requeridos para dar cumplimiento a este Contrato. Si una de las Partes llegare a utilizar la información que le sea entregada para



## **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO [---] TORRE [---] CONJUNTO RESIDENCIAL TINGUAS DE CANTOVAL – MANZANA 8**

finés distintos a los especificados, asumirá la responsabilidad y mantendrá indemne a la Parte cumplida frente a las posibles reclamaciones que se puedan derivar de su conducta por cualquier daño causado al titular del dato o a ella.

Sin perjuicio de lo establecido en esta cláusula y en las normas sobre protección de datos personales aplicables en Colombia, de manera general, las Partes se obligan a:

- a. Guardar confidencialidad respecto de los datos personales que les sean entregados.
- b. Garantizar la implementación de las medidas de seguridad que correspondan para proteger los datos personales y las bases de datos personales que les transmitan.
- c. Tratar los datos personales entregados de conformidad con los principios rectores establecidos en la Ley 1581 de 2012 y las demás normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan.
- d. Garantizar que cuando el Contrato se termine, cuando la Parte interesada lo requiera o cuando la información que le hubiere sido entregada haya sido utilizada para los fines establecidos por las Partes para la ejecución de este Contrato, la información será destruida o restituida a la Parte que la entregó para su destrucción, de tal manera que se imposibilite acceder a ella.
- e. Velar porque sus empleados, contratistas o cualquier persona que administre o maneje datos personales de terceros, cumplan y acaten las normas vigentes sobre protección de datos personales y garanticen la confidencialidad de los datos personales a los que tendrán acceso.
- f. Respecto de los datos personales de clientes y otros terceros que sean entregados por las Partes para efectos de la ejecución del presente Contrato, Las Partes declaran y garantizan que cuentan y contarán con las autorizaciones previas de los titulares para efectuar dicha transmisión o transferencia nacional e internacional de datos a la otra Parte y que las mismas han sido otorgadas de conformidad con las normas aplicables y que cuentan con la autorización de las finalidades requeridas para la ejecución del Contrato.

**EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta (n) que **FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A., FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO MAVAYA 2 – FIDUBOGOTA** y **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR**, me (nos) ha(n) informado acerca de los derechos y deberes que como titular(es) de mis datos tengo (tenemos) para: entregar y recibir información veraz, completa, exacta, actual, comprobable y comprensible de los mismos, directamente o por interpuesta persona, en razón a los datos que he (hemos) entregado facultativamente a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO, CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR**, para que hagan parte de sus bases de datos; así como para rectificar, actualizar, corregir u oponerme al tratamiento de mis (nuestros) datos personales, de manera expresa e inequívoca.

Las finalidades del tratamiento de los datos personales de **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, serán las siguientes: (i) Registrarme como cliente en los sistemas de información internos de las Compañías; (ii) Procesar pagos; (iii) Expedir o solicitar facturas, o información relacionada con estas, certificados de retención en la fuente, paz y salvos y cualquier otro documento necesario que se deba suscribir en la relación comercial con el cliente; (iv) Contactar al cliente por cualquier medio para efectos de la prestación de los servicios que requiera; (v) Realizar análisis estadísticos y reportes de mercadeo; (vi) Transferir datos a distintas áreas de las compañías del Grupo Mazuera (como se define en la Política de Protección de Datos Personales de **LA PROMITENTE VENDEDORA**) y terceros cuando se requiera para el desarrollo de sus operaciones; (vii) Registrar los datos personales en los sistemas de información de las compañías del Grupo Mazuera y en sus bases de datos comerciales y operativas; (viii) Implementar medidas de seguridad industrial adecuadas para el ingreso a las instalaciones; (ix) Gestionar la prestación médica de emergencias, de ser requerido; (x) Captar, a través de cámaras de video-vigilancia, imágenes y sonidos que serán almacenados por las compañías del Grupo Mazuera para la seguridad de sus visitantes y colaboradores; (xi) Cualquier otra actividad de naturaleza similar a las anteriormente descritas que sean necesarias para desarrollar el objeto social de las compañías del Grupo Mazuera y el Contrato.



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO [---] TORRE [---]  
CONJUNTO RESIDENCIAL TINGUAS DE CANTOVAL – MANZANA 8**

**VIGÉSIMA TERCERA.- DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES.** Para todos los efectos del Contrato, las Partes fijan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá, D.C. Igualmente fijan las direcciones, teléfonos y correos electrónicos para efectos de recibir notificaciones, las que aparecen en el encabezado del Contrato. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tendrá(n) como obligación informar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** cualquier cambio de domicilio o lugar de trabajo dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cambio, con el fin de actualizar la información requerida.

**VIGÉSIMA CUARTA.- CESIÓN.**

- 24.1. La cesión del Contrato por parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** requiere la aceptación previa, expresa y por escrito, tanto de la cesión, como de la persona cesionaria, por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO MAVAYA 2 – FIDUBOGOTA**.
- 24.2. **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** podrá(n) ceder el Contrato a un tercero que asuma los derechos y obligaciones sin que haya lugar al pago de suma alguna, siempre que el cesionario se encuentre dentro del primer grado de consanguinidad, afinidad o primero civil. De no existir y demostrarse el vínculo antes señalado, **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá (n) reconocer y pagar a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** una suma equivalente al uno por ciento (1%) del valor total del Inmueble Prometido para que se autorice la cesión.
- 24.3. **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, podrá ceder el 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(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En este caso el tercero deberá encontrarse debidamente inscrito ante la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

**VIGÉSIMA QUINTA.- MODIFICACIONES.** Cualquier modificación relacionada con los términos del Contrato deberá ser convenida por las Partes de común acuerdo mediante la firma de un Otrosí.

**VIGÉSIMA SEXTA.- PERFECCIONAMIENTO.** Las Partes manifiestan que éste contrato constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto, reemplaza cualquier otro acuerdo verbal o escrito celebrado entre las Partes con anterioridad respecto del mismo objeto y se perfecciona con la suscripción del mismo por las Partes intervinientes.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA.- FALLECIMIENTO.** Con la suscripción del Contrato, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce(n) que en caso de fallecimiento, sus herederos deberán iniciar el proceso de sucesión en un término no superior a tres (3) meses contados a partir de la expedición del certificado de defunción. Si en el término indicado, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no recibe noticia del proceso de sucesión, los recursos aportados junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión que le corresponde, serán consignados en un fondo de inversión de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** separados del **FIDEICOMISO MAVAYA 2 – FIDUBOGOTA** que administra los recursos del Proyecto. Esta situación se entenderá como una causal de terminación unilateral del contrato y el Inmueble Prometido será liberado para su comercialización por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar esta situación con la suscripción del Contrato, por lo que, con anterioridad a la firma de este, informará las condiciones del negocio a sus familiares para efecto de dar cumplimiento al mismo.

**VIGÉSIMA OCTAVA. - DECLARACIÓN DE ESTADO CIVIL.** **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** declara que conoce que las condiciones expresadas en el presente contrato vinculan al núcleo familiar con el cual realizó la compra; en consecuencia, se deja constancia que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR**



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO [--] TORRE [--]  
CONJUNTO RESIDENCIAL TINGUAS DE CANTOVAL – MANZANA 8**

(ES) indica que XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, identificado (a) con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXX expedida en XXXXXXXX, quien es XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**VIGÉSIMA NOVENA.- PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO Y FINANCIACIÓN DE PRODUCCIÓN DE ARMAS DE DESTRUCCIÓN MASIVA. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) que los recursos utilizados para la compra del Inmueble Prometido provienen de actividades ilícitas y declaro(declaramos) que la información registrada es cierta y verificable. Por esto, me(nos) abstendré(abstendremos) de registrar en el Contrato información que no sea real, y/o que no esté debidamente soportada por los documentos idóneos para este efecto.

Exonero(exoneramos) de toda responsabilidad a los intervinientes en este documento sobre cualquier error o falsedad que se llegará a encontrar en la información y asumiré(emos) la responsabilidad por la reparación de los daños que se llegasen a causar.

Por último, y sin importar la existencia de perjuicio alguno, la sola inconsistencia de la información aquí consignada será considerado como una falta a los protocolos, reglamentos, disposiciones y normas aplicables al servicio ofertado, por lo cual, dará lugar al inicio de las acciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de las acciones ante los entes jurisdiccionales, hecho que declaro conocer y aceptar plenamente.

Para constancia y señal de aceptación de todo lo estipulado, se firma en dos originales de igual tenor, en la ciudad de Bogotá D.C., en la fecha indicada en la carátula de este Contrato.

**LA PROMITENTE VENDEDORA,**

**EL(LOS) PROMITENTE(S)  
COMPRADOR(ES)**

\_\_\_\_\_  
**PAULA YURANNY HERNANDEZ RODRIGUEZ**  
C.C. 1.030.570.781 de Bogotá, D.C.  
**Apoderado especial de FERNANDO MAZUERA Y CIA  
S.A.**

\_\_\_\_\_  
**Nombre:**  
**C.C No.**





**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO [---] TORRE [---]  
CONJUNTO RESIDENCIAL TINGUAS DE CANTOVAL – MANZANA 8**

**ANEXO NO. 1  
DEPENDENCIAS Y ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE PROMETIDO**

---





**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO [---] TORRE [---]  
CONJUNTO RESIDENCIAL TINGUAS DE CANTOVAL – MANZANA 8**

**ANEXO NO. 2  
PLAN DE PAGOS**

---





SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS  
PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A 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.

FECHA  
07/06/2024  
CÓDIGO  
PM05-FO86  
VERSIÓN 16

**INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE**

|                                                                                                                      |                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social<br><b>FERNANDO MAZUERA Y CIA S.A.</b>                    | 2. Identificación<br>Número<br><b>NIT 860.014.917-1</b>        |
| 3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)<br><b>CARLOS ALBERTO BELTRAN ARDILA</b>                    | 4. Identificación del representante legal<br><b>13.835.500</b> |
| 5. Registro para la enajenación de inmuebles<br><b>2023075</b>                                                       | 6. Dirección<br><b>AV CL 72#6-30 P3</b>                        |
| 7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico:<br><b>notificacionesjudiciales@mazuera.com</b> | 8. Teléfono<br><b>6013267450</b>                               |

**INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA**

|                                                                                                                     |                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9. Nombre del proyecto de vivienda<br><b>Alondras de Cantoval - Manzana 7</b>                                       | 10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa<br><b>UNICA ETAPA CON 9 TORRES</b> |
| 11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación:<br><b>504 APARTAMENTOS VIP Vivienda de Interés Prioritaria</b> |                                                                                                                                         |
| 12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual)<br><b>CARRERA 45#209-50 MZ 7</b>                                   | 13. Localidad - UPZ<br><b>Eliza un elemento.</b>                                                                                        |
| 14. Estrato<br><b>3</b>                                                                                             | 15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA)<br><b>190 SI APLICA</b>        |
| 16. Licencia de urbanismo<br><b>11001-4-22-0865</b>                                                                 | 17. Licencia de construcción<br><b>11001-5-24-1382</b>                                                                                  |
| 18. Área del lote según licencia de construcción (m²)<br><b>13000</b>                                               | 19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²)<br><b>26191,63</b>                                               |
| 20. Área a construir para esta radicación (m²)<br><b>25801,55</b>                                                   | 21. Afectación por fenómenos de remoción en masa<br><b>Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación</b>                               |
| 22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos 0%<br><b>0%</b>        | 23. Oficina del aval, con Radicación N°<br><b>01-jun.-2027</b>                                                                          |
| 24. Chip(s)<br><b>AAA0132KHSK</b>                                                                                   | 25. Matrícula(s) inmobiliaria(s)<br><b>50N-20913574</b>                                                                                 |
| 26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos<br><b>0% \$ 0</b>                       | 27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto.<br><b>31-ene.-2018</b>                                                         |
| 28. Estará sometido a Propiedad horizontal?<br><b>SI</b>                                                            | 29. Tiene Gravamen hipotecario?<br><b>NO</b>                                                                                            |
| 30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?<br><b>SI</b>                                                             | 31. Tiene Fidejusa de administración recursos?<br><b>SI</b>                                                                             |

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

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

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

**CARLOS ALBERTO BELTRÁN**

Nombre y firma del solicitante

Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°  
400020240160****FECHA  
25-SEP-2024**

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

**17-OCT-2024**Nombre y firma del funcionario  
que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones:

**IMPORTANTE:**

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