

6. Dirección

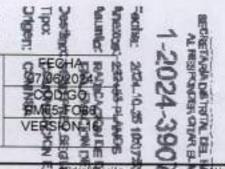
SUBSECRETARIA DE INSPECCCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

# RADICACION 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, presentacio la titualdad de las documentos conforms con las formas propias de su expedición, se enfanderá que estos han sido debidamente radicados. La actividad de ensenação sólo podrá iniciarse después de los quinos 1151 días hábites stauentes a la presente radicación de conformidad con el artículo 1 del Decreto Registramentos 2180 de 2005 y el erfouto 2.2.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015. Sin perjudio de los anterior, la Subsecretaria de Inspección, Vigitancia y Control de Vivenda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarios de conformidad podrá requer a interseado en cualquier momento, para que los comisio o solare, sin perjudio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de los comisios o solare, sin perjudio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de

los corrila o actaro, sin perjuido de les acciones de carácter administrativo y polícivo que se pueden adelentar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.



INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón socia CONINSA S.A.S.

Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)
 ADRIANA CAMELO JIMENEZ

Cra. 19 # 114 - 65 Piso 6

18. Área del lote según licencia de construcción (mª

SI

SI 30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?

2 Ideal Mación 4. Identificación del represe

Número 890911431-1 ion del represe Santz lega 5. Registro para la ensenación de inmuebles 52.030.975 2003173 7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado a Coreo.

6084800

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto de vivienda     SUE NATURA				Bioques), interiories), etc o es UNICA etapa     TORRE 1		
11 Número y tipo de viviend 258 APARTAMENT		a de Interé	s Social			
12 Dirección del proyecto (nomenclatura actual) TV 3 H 69 11 S			13 Localidad – UPZ Usme - UPZ 57 GRAN YOMASA	13.1 (Decreto 555 2021) Lo N/A	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL N/A	
14 Estrato 2		15. Número de estacionamientos (Visitantes Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 St APUCA) 135	de esta radicación De (ConvencionalesN/A Da	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (ConvencionalesN/A DiscapacidadN/A Caro emisionesN/A)		
16. Licenda de urbanismo 11001-3-24-1660	Fecha de ejecutoria 05-ago2024	Curaduria 3	17. Licencia de construcción 11001-3-24-1660	Fecha de ejecutoria 05-ago2024	Curaduria 3	

19. Área total de construcción, según la licencia de

14344.5 construcción (m²) 36.521.03 21. Afectación por fenómenos de remoción en masa

Amenaza ALTA - MEDIA y SI requiere obras de mitigación

22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos 53%

> Fedha POSTERIOR

> > Fechs

7856.07 23. Oficio del aval, con Radicación N° 2-2024-42932

Notaria

Notaria

24. Chip(s) AAA0158LCHK 50S-40192781 27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto.

26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 26% \$ 5.085,130 28. Estará sometido a Propiedad horizontal?

Escritura rúmero

ALIANZA FIDUCIARIA

Escritura número 4716 Entidad Fiduciana

28 - dic- 2023 Escritura o Contrato número 2510

Fecha 21 ago 2020

NOV 2025

20. Área a construir pera esta radicación (m²

Notaria 72

31. Tiene Fiducia de administración recursos? Entidad Fiduciaria SI

29. Tiene Gravamen hipotecario?

ALIANZA FIDUCIARIA

Contrato

Eacha 20 ago 2020 Vigencia N/A

Prómoga N/A

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

Copia de folio de matricula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea supenor a tres (3) meses

Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negócios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherence y veldez de las dáusulas 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 hipotoca, 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 urbanistica y de los planos aprobados.

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

ADRIANA CAMELO JIMENEZ

Nombre y firma del solicitante

Persona natural. Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS Nº 4000202401

**FECHA** 2 5 OCT 2024

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

Nombre y firma del funcionado

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 (16) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/05 y Art. 2 Decreto Ley 2610/799
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quinos (15) días siguientes a su ocumencia, 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 de determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con les obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

# MINUTA DE COMPRAVENTA E HIPOTECA - PROYECTO SUE NATURA

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

DE FECHA: OTORGADA EN LA NO	OTARIA VENT	TIUNO (21)	DEL CÍRCU	ILO DE	BOGOTÁ, D.C
FOR					
MATRICULA(S) INMO					
CEDULA CATASTRAL Catastral No. AAA0158 UBICACIÓN DEL PREI	BLCHK.				
MUNICIPIO: BOGOTÁ	D.C. (CUNDIN	NAMARCA	)		
DIRECCIÓN: TRANSVI	ERSAL 3 No.	69-11 SUR			
INMUEBLE(S): APART					
TORRE NÚMERO XXX QUE HACE(N) PARTE					
	DATOS DE L	A ESCRIT	URA PÚBLIC	Α	
-ESCRITURA #	DIA		MES:		AÑO: 2.024-
NATURALEZA JURÍDIO O CONTRATO - ESPEC	CA DEL ACTO		VALOR	DEL ACT	TO EN PESOS
855- CANCELACIÓN EN MAYOR EXTENSIÓ					
DE : BANCO DAVIVIEN				A CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH	
A : ALIANZA FIDU FIDEICOMISO EL PED					
125- TRANSFERENC DE COMPRAVENTA V	IVIENDA DE I	NTERÉS S	OCIAL SUB	SIDIADA	CON
DE: ALIANZA FIDUCI AUTÓNOMO FIDEICOI A: NCOMPRADOR1 NCOMPRADOR2 C.C.	ARIA S.A. N MISO EL PEDI C.C. No	IT. 860.53 REGAL . CED.C	1.315-3 (voc NIT # 830 OMP1	era del 0.053.812	PATRIMONIC 2-2

315- CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE					
219 – HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA \$ V.CRÉDITO.oo DE: NCOMPRADOR1 C.C. No. CED.COMP1					
304 - AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI NO					
En Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia del año dos mil veinticuatro (2.024), al Despacho de la Notaría Veintiuno (21) del Círculo de Bogotá, D.C., estando ejerciendo sus funciones el(la) Doctor(a)					
se otorga la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:					
CANCELACIÓN PARCIAL DE LA HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN Nuevamente comparece SANDRA PATRICIA VERANO HENAO, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.664.434 expedida en Bogotá, D.C., de las condiciones dichas y en la representación del BANCO DAVIVIENDA S.A., NIT 860.034.313-7, quién manifiesta:					
PRIMERO: Que de conformidad con lo declarado en la cláusula cuarta del contrato de transferencia de dominio a título de compraventa contenido en el presente público instrumento, EL (LOS) COMPRADOR(ES) — HIPOTECANTE(S) ha(n) autorizado que con el producto del crédito a él(ellos) otorgado para la adquisición del(los) inmueble(s) que se ha(n) transferido por esta escritura, se cancelen en la prorrata correspondiente al(los) mismo(s) inmueble(s) las obligaciones e hipoteca que en mayor extensión a favor de BANCO DAVIVIENDA S.A. tiene a su cargo ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (vocera del FIDEICOMISO EL PEDREGAL), contraídas para garantizar el crédito con el que se financió la construcción del CONJUNTO RESIDENCIAL SUE NATURA —del cual forma(n) parte.					

SEGUNDO: Con la expresa condición de que previamente esté cumplida la anotación registral de la hipoteca que se constituye por este mismo instrumento público a favor de BANCO DAVIVIENDA S.A., el compareciente a nombre de su representada, libera del gravamen hipotecario constituido por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (vocera del FIDEICOMISO EL PEDREGAL), por Escritura Pública número 4716 del 28 de diciembre de 2023 otorgada en la Notaria Veintiuna (21) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur.

APARTAMENTO NÚMERO NAPTO
TORRE NÚMERO NTORR
QUE HACE(N) PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SUE NATURA ubicado en la Transversal 3 No. 69-11 Sur de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C., adquirido(s) por el presente público instrumento, debidamente individualizado(s) por su cabida, linderos y demás especificaciones en el contrato de transferencia contenido en la primera parte de esta escritura, cancelación parcial que deberá registrarse en el folio de matrícula de dicho inmueble identificado con el número 50S-NMATRICULA.
En este estado todos los comparecientes declaran que la cancelación parcial de la hipoteca que por esta escritura se legaliza, queda estrictamente condicionada al registro del gravamen que por este mismo público instrumento se constituye, por cuanto con dicho registro procederá la liquidación del crédito otorgado a los comparecientes EL (LOS) COMPRADOR(ES) – HIPOTECANTE(S) y su aplicación a las obligaciones contraídas por el FIDEICOMISO EL PEDREGAL, cuya vocera es ALIANZA FIDUCIARIA S.A., a favor de BANCO DAVIVIENDA S.A., en la prorrata que le corresponde a el(los) inmueble(s) sobre los cuales recae esta escritura. ————————————————————————————————————
TERCERO: Para efectos de la liquidación de los costos notariales y registrales de esta cancelación, el valor de la prorrata que le corresponde a este(os) inmueble(s) es: XXXXXXXXX PESOS (\$XXXXXXXX.oo) MONEDA CORRIENTE
SEGUNDA PARTE:
TRANSFERENCIA DE DOMINIOA TITULO DE COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL FIDEICOMISO EL PEDREGAL
Comparecieron:
1) FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL, mayor de edad, domiciliado en
Bogotá D.C, identificado con cédula de ciudadanía número 93.389.382 expedida en
Ibagué Tolima, en su calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
NIT. 860.531.315-3, sociedad de Servicios Financieros, legalmente constituida
mediante Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (0545) del once (11)
de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima
(10ª) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los certificados expedidos
por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. y la Superintendencia Financiera de
Colombia, los cuales se adjuntan al presente instrumento público para su
protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera

de identificación tributaria NIT. PATRIMONIO AUTÓNOMO 830.053.812-2, constituido mediante contrato de fiducia mercantil que consta en documento privado de fecha 24 de agosto de 2021, modificado integralmente mediante documento privado del 24 de mayo de 2024 y otrosí del 6 de agosto de 2024, que para los efectos del presente acto se denominará EL FIDEICOMISO o LA VENDEDORA. ----

2) ADRIANA CAMELO JIMENEZ, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.030.978 de Bogotá, quien obra en su condición de representante legal de CONINSA S.A.S., sociedad Colombiana, domiciliada en Medellín con sucursal inscrita en la cámara de Comercio de Bogotá D.C., constituida mediante Escritura Pública número dos mil seiscientos cuarenta y siete (2647) de fecha veintiocho (28) de Junio de mil novecientos setenta y dos (1972) otorgada en la Notaria Cuarta (4ª) del Círculo de Medellín, registrada con matrícula mercantil número 21-009343-12 e identificada con NIT. 890,911,431-1, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, sociedad que comparece en el presente instrumento público en la condición de FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO EL PEDREGAL, sociedad encargada de adelantar por su cuenta y riesgo, bajo su absoluta responsabilidad técnica, financiera y administrativa el Proyecto Inmobiliario SUE NATURA, sometido a régimen de Propiedad Horizontal, el cual se denominó CONJUNTO RESIDENCIAL SUE NATURA; y quien en adelante y para efectos del presente instrumento público se denominará FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR:----

Quienes manifestaron que celebran la presente Transferencia de Dominio a Título de Compraventa de Vivienda de Interés Social contenida en las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes:

#### CONSIDERACIONES

PRIMERO: El patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO EL PEDREGAL fue constituido por CONINSA S.A.S. (antes CONINSA RAMON H. S.A.S.) y ALIANZA

FIDUCIARIA S.A., mediante documento privado suscrito el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria de fecha 24 de agosto de 2021, modificado integralmente mediante documento privado del 24 de mayo de 2024 y otrosí del 6 de agosto de 2024.

SEGUNDO: Que el patrimonio autónomo FIDEICOMISO EL PEDREGAL, identificado con el NIT. 830.053.812-2, cuya vocera y administradora es ALIANZA FIDUCIARIA S.A. identificada con el NIT. 860.531.315-3, es actual propietario del inmueble ubicado en la Transversal 3 No. 69-11 Sur de la ciudad de Bogotá D.C..

TERCERO: PROPIETARIO INICIAL. Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 860.531.315-3 como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO EL PEDREGAL, con NIT. 830.053.812-2.

CUARTO: Que las construcciones y gerencia del proyecto inmobiliario se adelantaron a cargo y por cuenta de la sociedad CONINSA S.A.S. en su calidad de FIDEICOMITENTE y constructor responsable del proyecto denominado SUE NATURA, ubicado en la ubicado en la Transversal 3 No. 69-11 Sur de la ciudad de Bogotá D.C.

QUINTO: El CONTRATO DE FIDUCIA tiene por objeto que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO EL PEDREGAL.

- 1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO, y mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente CONTRATO le sean transferidos posteriormente al mismo título o según lo dispuesto en el presente CONTRATO, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. Así mismo reciba, administre, invierta, los recursos que este aporte según lo dispuesto en el presente CONTRATO.
- ALIANZA reciba y administre los recursos que paguen los ADQUIRENTES ADHERENTES, los cuales serán invertidos temporalmente en EL FONDO.
- A través del FIDEICOMISO y sobre los INMUEBLES que lo conforman, el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR desarrolle el PROYECTO, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.
- ALIANZA entregue al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, los recursos del FIDEICOMISO, así como los recursos entregados por los

terceros interesados en vincularse al PROYECTO que constituyeron encargos fiduciarios en el FONDO y suscribieron el correspondiente ACUERDO DE ADHESIÓN, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las CONDICIONES DE INICIO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR efectúe la solicitud de giro en los términos del presente CONTRATO. Los recursos del FIDEICOMISO, que hayan sido aportados directamente por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y que sean de su propiedad podrán ser puestos a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR antes del cumplimiento de las CONDICIONES DE INICIO, por cuanto pertenecen al FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.

5. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas en desarrollo de dicho PROYECTO transfiera a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, al TÍTULO JURÍDICO dispuesto en este CONTRATO (Compraventa), los ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO respecto de los cuales adquirieron el derecho, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente CONTRATO y del ACUERDO DE ADHESIÓN respectivo.

 Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los ADQUIRIENTES ADHERENTES, y se hayan cubierto todos los costos y

gastos del FIDEICOMISO.

SEXTO: Que EL(LOS) COMPRADOR(ES) suscribió(eron) con EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, un contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble objeto de la presente escritura.

SÉPTIMO: Que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO EL PEDREGAL identificado con el NIT. 830.053.812-2, comparece a otorgar esta escritura en calidad de VENDEDORA, en cumplimiento de las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, y por ser el propietario fiduciario de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto de la misma, 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)

OCTAVO: 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 GERENTE Y CONSTRUCTOR 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.

NOVENO: Que para dar cumplimiento a la citada promesa de compraventa y por

ostentar ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO EL PEDREGAL la titularidad jurídica del inmueble, se suscribe el presente instrumento, de conformidad con lo establecido en las siguientes:

CLÁUSULAS:	
CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO Por medio de la presente e ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Patrimonio Autónoi FIDEICOMISO EL PEDREGAL transfiere a título de compraventa (LOS) COMPRADOR(ES), el derecho de dominio y la posesión rea actualmente tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s):	escritura pública mo denominado a a favor de EL al y material que
APARTAMENTO NÚMERO NAPTO TORRE NÚMERO NTORR	
el cual hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL SUE NATURA Transversal 3 No. 69-11 Sur de la nomenclatura urbana de Bogotá individualizan de la siguiente forma:	A, ubicado en la à D.C., y que se
*********LINDEROS ESPECIALES APARTAMENTO *******	
Esta(s) unidad(es) privada(s) se identifica(n) con el(los) folio(s inmobiliaria número(s) 50S-NMATRICULA de la Oficina de Registro e Públicos de Bogotá zona Norte y según el reglamento de propiedad corresponde un coeficiente de copropiedad del	de Instrumentos I horizontal le(s) por ciento
PARÁGRAFO PRIMERO: CUERPO CIERTO No obstante, la me cabida y linderos, el derecho de dominio y la posesión del(los) transfiere(n) como cuerpo cierto, y la transferencia incluye todas las mejoras, anexidades, servidumbres y dependencias que accedan a la PARÁGRAFO SEGUNDO: LOS FIDEICOMITENTES hacen consta inmuebles que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL SUE NATI con posibilidad de ampliación ni modificación por lo tanto no asumir responsabilidad por ampliaciones o modificaciones que se efectúe inmuebles y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad de caso de que EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, el consejo de administración o cualquiera de los copropietarios del conocimiento de la realización de obras de ampliación o modificación de norma prohibidas en virtud de la licencia de construcción, e propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposicione construcción del Conjunto, podrán solicitar en forma verbal o escripropietario del inmueble o a la(s) persona(s) que por cuenta encuentre(n) adelantando las obras, que las suspendan en forma inno	inmueble(s) se construcciones se mismos.—— r que los bienes URA no cuentar á ningún tipo de en dentro de los elos mismos. En el administrador Conjunto tengar ficación que se la reglamento de es que regulen la rita al respectivo del mismo se

esta situación a la Alcaldía competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el(los) propietario(s) infractor(es) perderá(n) las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos y adicionalmente deberá(n) responder ante el(los) propietario(s) de la(s) viviendas(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras. -----PARÁGRAFO TERCERO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR hace constar que EL (LOS) COMPRADOR (ES) de los inmuebles podrán instalar acabados en los mismos, siempre y cuando, no se intervengan los muros con regatas, ya que esto afecta la estabilidad estructural de la construcción. Será responsabilidad de EL (LOS) COMPRADOR (ES) la instalación de acabados diferentes a los ofrecidos por EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, así como cualquier modificación en las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas, de gas con las que han sido dotadas los bienes inmuebles del PARÁGRAFO CUARTO: EL (LOS) COMPRADOR (ES) desde ahora manifiesta(n) conocer y aceptar que en el evento en que haga(n) caso omiso a lo expresamente establecido en los parágrafos anteriores y a las demás disposiciones que regulan la construcción del Conjunto, la garantía derivada de la estabilidad de la obra o de la calidad de los materiales utilizados no será exigible por EL (LOS) COMPRADOR (ES) y que EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR no asumirán responsabilidad alguna en relación con las consecuencias que se deriven de dicha modificación, ampliación o instalación de acabados en tales eventos. EL (LOS) COMPRADOR (ES) asumirán la responsabilidad por los daños que ocasionen a terceros por la ejecución de dichas obras.----PARÁGRAFO QUINTO: PROPIEDAD HORIZONTAL.- EI CONJUNTO RESIDENCIAL SUE NATURA, fue sometido al régimen de propiedad horizontal en los términos de la Escritura Pública número del de de dos mil veinte (202 ) otorgada en la Notaría \_) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada en el folio de matricula inmobiliaria número 50S-40818477 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá D.C.- Zona Sur, -----La transferencia del inmueble aquí descrito e identificado, comprende no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal a que están sometidos, sino adicionalmente el derecho de copropiedad que para ellos señaló el mismo reglamento sobre los bienes comunes, descritos e identificados en el régimen de propiedad horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL SUE NATURA. EL(LA)(LOS)COMPRADOR(A)(ES)" queda(n) en todo sujeto(s) a dicho reglamento y por consiguiente, además del dominio individual de(I)(los) bien(s) especificado(s),

adquiere(n) derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo

correspondiente del reglamento de propiedad horizontal en las proporciones o porcentajes en él indicadas, manifestando que conoce(n) las Especificaciones de Construcción, el Proyecto de División, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos protocolizados junto con el citado Reglamento, y especialmente se obliga(n) desde la fecha de la presente escritura pública v/o entrega del inmueble al pago oportuno de las cuotas de administración que le correspondan según el coeficiente de copropiedad, ya sean fijadas en principio por la Sociedad Constructora del Proyecto en su calidad de Administrador Provisional Delegado y posteriormente por sus Copropietarios y está(n) obligado(s) al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara(n) conocer y aceptar.

EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR está facultado para entregar los bienes comunes esenciales, que son aquellos bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, de manera simultánea junto con los bienes de dominio particular.-----PARÁGRAFO: EL INMUEBLE transferido será destinado única y exclusivamente

para vivienda familiar, esta destinación no podrá ser variada por "EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)" o sus causahabientes a cualquier título, sino de conformidad con el procedimiento que para el efecto contemple el reglamento de propiedad horizontal. -----

Los bienes comunes de uso y goce general serán entregados por el mismo EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR al administrador definitivo del CONJUNTO RESIDENCIAL SUE NATURA, cuando se haya terminado la construcción y enajenado a los compradores del conjunto, un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad .--

CLAUSULA SEGUNDA: LINDEROS GENERALES .- El inmueble descrito y alinderado en la cláusula anterior, forman parte del CONJUNTO RESIDENCIAL SUE NATURA el cual se encuentra construido sobre el siguiente inmueble:

Lote de terreno ubicado dentro del perimetros urbano Municipio de Usme, vereda de Bogotá D.C. (Cundinamarca) distinguido actualmente con la de Usme nomenclatura urbana número 69-11 Sur de la Transversal 3 H ( Dirección Catastral ) lote anteriormente denominado el Pedregal con una extensión superficiaria de trescientos cuarenta y cuatro metros cuadrados con cincuenta catorce mil decimetros cuadrados (14.344.50 M2 ), y comprendido dentro de los siguientes linderos:

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40192781 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur, cédula catastral número 002522011700000000 y el Chip Catastral No. AAA0158LCHK.

PARAGRAFO: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS): La unidad privada objeto del contrato, para todos los efectos legales y contractuales, es una solución de vivienda de interés social, la cual hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL SUE NATURA; proyecto inmobiliarlo que se ajusta a los parámetros como vivienda de interés social contenidos en el Decreto 1077 del veintiséis (26) de Mayo de dos mil quince (2,015) expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, teniendo el carácter de elegible para los efectos de la postulación al SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA. ---

CLÁUSULA TERCERA: TRADICIÓN Y TITULOS DE ADQUISICIÓN. - La Sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. que actúa única y exclusivamente en su calidad de Vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL PEDREGAL, es propietaria de la unidad privada objeto de la presente transferencia y que hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL SUE NATURA, por haberla adquirido

como se indica a continuación:

- 1- El patrimonio autónomo FIDEICOMISO EL PEDREGAL, adquirió por trasferencia de dominio por adición a fiducia mercantil efectuada por Nicolas Alejandro Álvarez Castro, Angela Marcela Álvarez Torres, Carlos Gerardo Álvarez Torres, Gerardo Llanos Estupiñán y Carmen Rosa Rodríguez de Ruiz, por medio de la Escritura Pública No. 2510 del 21 de agosto de 2020 de la Notaría 72 del Círculo de Bogotá, inscrita al folio de matrícula No. 50S-40192781 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur
- 2- Las construcciones del Conjunto Residencial SUE NATURA: Una vez perfeccionada la tenencia de los lotes y fijadas las condiciones del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL PEDREGAL, CONINSA S.A.S. en su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE y CONSTRUCTOR, como ya se indicó, procedió con la gestión y obtención de los respectivos permisos de urbanismo, arquitectura y propiedad horizontal para el desarrollo del proyecto, gestiones que cronológicamente fueron adelantadas y de cuyo resultado se construyó el mencionado Conjunto Residencial, a expensas y responsabilidad de dicha sociedad. PARAGRAFO. El CONJUNTO RESIDENCIAL SUE NATURA se llevó a cabo de acuerdo con la Licencia de Construcción y Urbanística otorgada mediante la Resolución No. 11001-5-23-1006 del 07 de marzo de 2023 con fecha de ejecutoria del 18 de julio de 2023, expedida por la Curaduría 05 Urbana de Bogotá D.C.

a) La suma de (\$ .oo) MONEDA CORRIENTE, que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como Vocera y Administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO EL PEDREGAL declara tener recibidos de DEL(LOS) COMPRADOR(ES) a su entera satisfacción.

b) La suma de V.ALORL.ETRASS.UBSIDIO (\$V.ALOR.SUB.oo) MONEDA CORRIENTE, provenientes del Subsidio para Vivienda de Interés Social que le otorgo la C.AJ.ADECOMPENSACIFLIAR el FECHACARTASUB.

c) La suma de V.ALORL.ETRASS.UBSIDIO (\$V.ALOR.SUB.oo) MONEDA CORRIENTE, con el producto de un subsidio familiar de vivienda con aplicación concurrente a hogares beneficiarios del programa de Promoción de Acceso a la

d) El saldo o sea la suma de VLETRASCREDI.TO (\$V.CRÉDITO.oo) MONEDA CORRIENTE, 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 DAVIVIENDA S.A., que será garantizado con hipoteca en primer grado a su favor sobre este(os) mismo(s) inmueble(s).

PARÁGRAFO PRIMERO: Mediante la suscripción del presente instrumento EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR en su calidad de enajenador y EL (LOS) COMPRADOR(ES) 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, manifiesta bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: i. el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; ii. 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; iii. 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; iv. Que no existen sumas que se havan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; v. Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; vi. 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.

PARAGRAFO SEGUNDO: Sobre el saldo, EL(LOS) COMPRADOR(ES) pagará(n) al FIDEICOMISO EL PEDREGAL, intereses mensuales anticipados con una tasa del uno punto dos por ciento (1.2%), desde la fecha de la entrega material del inmueble y hasta la fecha de liquidación del crédito, intereses a la misma tasa que EL FIDEICOMITENTE se encuentre reconociendo a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A., quien concedió el crédito constructor para el desarrollo del Conjunto. En caso de mora estos intereses serán el máximo legal permitido.

La mora en el pago de los intereses, dará derecho a EL FIDEICOMITENTE y/o EL FIDEICOMISO EL PEDREGAL para exigir el pago inmediato de lo adeudado con sus intereses, sin perjuicio de los demás derechos, facultades y acciones de EL FIDEICOMITENTE y/o EL FIDEICOMISO EL PEDREGAL.

Si por cualquier circunstancia, el BANCO DAVIVIENDA S.A., no desembolsa el crédito aprobado a EL(LOS) COMPRADOR(ES), estos se constituirán en deudor(es) de EL FIDEICOMITENTE DE PROYECTO y/o EL FIDEICOMISO EL PEDREGAL, y expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n), quien 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(LOS) COMPRADOR(ES). ------

PARÁGRAFO TERCERO: Las partes renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este Instrumento se otorga en forma firme e irresoluble.

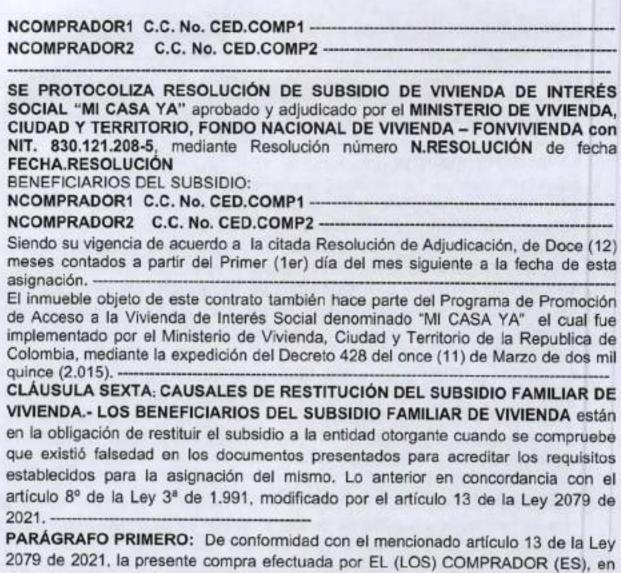
PARAGRAFO QUINTO: El control de los ingresos a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como Vocera y Administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO EL PEDREGAL de los dineros mencionados en la presente cláusula, es de exclusiva responsabilidad de DEL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR del PROYECTO.

CLAUSULA SEXTA: RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO.- Los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda están en la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8º de la Ley 3ª de 1.991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2.012, posteriormente modificado por el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021 y demás normas que modifiquen, reglamenten o adicionen la normatividad antes señalada.

SE PROTOCOLIZA CARTA DE APROBACION DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EXPEDIDA POR C.A.J.ADECOMPENSACIFLIAR, NIT.

DE FECHA

BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO:



PARÁGRAFO PRIMERO: De conformidad con el mencionado artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, la presente compra efectuada por EL (LOS) COMPRADOR (ES), en parte con recursos de un subsidio familiar de vivienda, no requiere la inscripción de prohibición de transferencia ni derecho de preferencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; en razón a que el subsidio familiar de vivienda del cual es beneficiario EL (LOS) COMPRADOR (ES), no es un subsidio a título 100% en especie.

PARÁGRAFO SEGUNDO: SANCIONES. Al hogar que se le compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, se le aplicaran las sanciones prevista en la Ley en el caso en que la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda revoque el subsidio por la ocurrencia de los eventos establecidos en la ley y en sus reglamentos, (EL)(LA) COMPRADOR(A) se obliga de manera clara, expresa y exigible a transferir la vivienda a la entidad otorgante del respectivo subsidio, según lo previsto en la Ley.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Derivado de lo anterior, BANCO DAVIVIENDA S.A. en la primera parte de este mismo instrumento público, fue liberado del referido gravamen hipotecario en mayor extensión y su ampliación, el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por esta escritura.

PARAGRAFO TERCERO: En virtud de lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, constitutivo del PATRIMONIO AUTÓNOMO EL PEDREGAL, EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR queda obligado al saneamiento por evicción y redhibitorios respecto del lote de mayor extensión donde se levanta la construcción, y por su parte EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR en razón del mismo acto constitutivo y por estar a cargo de la construcción, se obliga igualmente a salir al saneamiento respecto de los vicios de

evicción y redhibitorios de las unidades resultantes del CONJUNTO RESIDENCIAL SUE NATURA, sin perjuicio de las acciones legales que corresponda.-----

PARAGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR ejecutó los trámites exigidos por la respectiva empresa de telecomunicaciones, para garantizar la futura prestación de dicho servicio. El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica deberá(n) ser cancelados por EL (LOS) COMPRADOR (ES), y los cobros los realiza la empresa a través de la facturación mensual. La Empresa de telecomunicaciones es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico.

PARAGRAFO SEGUNDO: Si para el día señalado para la entrega material del inmueble objeto de esta transferencia, las Empresas de Energía Eléctrica y Acueducto y Alcantarillado, no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos, las partes contratantes expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente. En todo caso, será de cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR a sus expensas, obtener la conexión definitiva y ante las situaciones descritas, EL(LOS) EL (LOS) COMPRADOR (ES) exonera(n) de toda responsabilidad a EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR así como a ALIANZA como sociedad y como vocera DEL FIDEICOMISO EL PEDREGAL. —

PARÁGRAFO CUARTO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR hace constar que entregará el inmueble en venta a paz y salvo por concepto de las acometidas de las respectivas redes de servicios públicos. No obstante lo anterior, los siguientes cargos de conexión que cobren o facturen las empresas de Servicios Públicos serán asumidos por EL(LOS) COMPRADOR(ES): a) Los derechos de conexión de CODENSA S.A.- ESP., de acuerdo con la Ley 142 de 1994 y la Resolución CREG 108 de 1997, y b) Los cargos de conexión y medidor de Gas Natural.

CLÁUSULA 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), el pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuestos, derechos liquidados o reajustados, así como cualquier gasto derivado de la propiedad, a partir de la firma de esta escritura. En cuanto concierne a las tasa de servicios públicos, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del Conjunto y sus bienes comunes y la prima de seguro, serán de cargo de EL (LOS) COMPRADOR (ES) a partir de la fecha de entrega del inmueble así como cualquier gasto derivado de la tenencia del mismo,-

EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL PEDREGAL concurrirá a la defensa de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. se reserve el derecho de repetir contra ellos si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A partir de la fecha de la entrega del(os) inmueble(s), serán de cargo de EL (LOS) COMPRADOR (ES), el pago de las expensas comunes de administración relativas al mismo, de acuerdo con lo establecido para el efecto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, especialmente a lo relativo a expensas de administración provisional.-----

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante lo anterior, EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, 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. Sin embargo, teniendo en cuenta que el pago del impuesto predial es anual, EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR los FIDEICOMITENTES asumirá el pago proporcional de dicho impuesto hasta el día

de la firma de la presente escritura pública de compraventa; y EL (LOS) COMPRADOR (ES) asumirá(n) proporcionalmente el pago del impuesto predial desde la firma de la respectiva escritura pública hasta el día 31 de diciembre del respectivo año; dicho pago será efectuado antes de la firma del presente instrumento público. De igual forma, 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.

CLÁUSULA DECIMA: ENTREGA Y GARANTÍAS - EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR hará entrega real y material del(los) inmueble(s) transferidos a EL(LOS) COMPRADOR(ES) dentro de los sesenta (60) días siguientes a la escrituración.

PARÁGRAFO PRIMERO. No obstante, la fecha de entrega del(los) inmueble(s), la transferencia del derecho real de dominio y la posesión del(los) mismo(s) a favor de EL(LOS) COMPRADOR(ES) se otorga firme e irresoluble, pues las partes renuncian a la condición resolutoria derivada de la entrega.

PÁRAGRAFO SEGUNDO. EL(LOS) COMPRADOR(ES) acepta(n) los cambios que haga EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR a la fecha de entrega por eventos constitutivos de cualquier causa extraña como la fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero, o por la demora en la aprobación de las redes de servicios públicos, la instalación de servicios públicos, inconvenientes en la tramitación del reglamento de propiedad horizontal, de las adiciones a éste o de aclaraciones al mismo, entre otros, sin que haya lugar a imputar responsabilidad o a reclamar el cobro de perjuicios o indemnización alguna a favor de EL(LOS) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO TERCERO. La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por EL(LOS) COMPRADOR(ES) y un representante del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y en un formato de servicios locativos se indicarán las observaciones y detalles que sean corregibles por garantía, detalles estos que no serán causa para no recibir el inmueble, entendiéndose que en la fecha indicada EL(LOS) COMPRADOR(ES) ha(n) recibido el inmueble y EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR se obliga a corregir los detalles de acabado relacionados en la misma acta.

-PARÁGRAFO CUARTO. SI EL(LOS) COMPRADOR(ES) no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene(n) de recibirlo sin causa justificada, sin necesidad de que medie requerimiento judicial al cual renuncian expresamente, quedará(n) constituido(s) en mora de recibir, siendo a partir de esta fecha responsable(s) de los riesgos y obligaciones impuestas por el contrato, la ley o por el reglamento de propiedad horizontal, de manera que, de subsistir la mora por el

término de un mes calendario, tal situación será considerada como justa causa para dar por terminado el contrato por culpa de EL(LOS) COMPRADOR(ES). ---PARÁGRAFO QUINTO. Con la entrega de la primera unidad privada, se entenderá realizada la entrega de los bienes comunes esenciales, sujeto al régimen de propiedad donde se ubica el inmueble, necesarios para su uso y goce, tales como, pero sin limitarse a éstos. elementos estructurales, accesos, escaleras, red hidráulica, tanque de almacenamiento de agua, equipos de bombeo, subestación eléctrica, red eléctrica y red de suministro de servicio de gas domiciliario. ------PARÁGRAFO SEXTO. En ningún caso EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, la Fiduciaria o el FIDEICOMISO EL PEDREGAL, serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las empresas competentes en la aprobación de redes de servicios, instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas y energía. Como el inmueble será entregado cuando este provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado en el evento en que las Empresas prestadoras del servicio público no instalado sin culpa del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de este último. -----PARÁGRAFO SÉPTIMO. La conexión de la(s) línea(s) telefónica(s) y la instalación de las mismas, así como sus aparato(s) telefónico(s) corren por cuenta exclusiva de EL(LOS) COMPRADOR(ES), - ----PARÁGRAFO OCTAVO. GARANTÍAS. A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato, serán de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES) todas las labores de mantenimiento y reparaciones por daño o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR a través de la Garantía Legal que comprende la Estabilidad de la obra por el término de diez (10) años y acabados por el término previsto en el presente parágrafo; términos que simultáneamente empiezan a correr a partir de la entrega material del inmueble a EL(LOS) COMPRADOR(ES). Respecto de las Zonas y bienes comunes se aplicará la referida Garantía Legal desde la fecha de la primera entrega de unidad privada a cualquiera de los adquirentes. Si efectuada la entrega del inmueble EL(LOS) COMPRADOR(ES) efectúa(n) modificaciones al(los) bien(es) objeto de transferencia(s), EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR no responderá por los daños o fallas estructurales, de acabados, de fachada, de cubiertas, elementos, equipos o instalaciones que, por razón de dichas modificaciones, se causen en el(los) inmueble(s), circunstancia ésta que es aceptada expresamente por EL(LOS) COMPRADOR(ES). -----

Las partes adheridas al bien inmueble que deban ser cambiadas por efectividad de garantía, podrán ser de igual o mejor calidad y no necesariamente idénticas a las originalmente instaladas y el alcance de la garantía no se extiende a áreas, cantidades de obras o materiales que no presenten imperfectos.

No obstante lo expresado en este parágrafo, tanto para el(los) inmueble(s) objeto de este contrato y los bienes comunes, el término y condiciones de las garantías que se aplicarán, para los siguientes reclamos, elementos, materiales o cosas, son las siguientes:

I- Hasta 12 meses: Las garantías de cada unidad privada se conceden hasta (12) meses después de la fecha de entrega de la unidad privada para reclamos en relación con: Daños en cerradura, defectos en la instalación de materiales de piso y enchapes instalados por EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR (sin importar su lugar de ubicación tales como baños), goteras en techos y humedades en ventanas, humedades en pisos, muros y techos, fisuras y dilataciones no estructurales causadas por asentamiento, el funcionamiento de ajustes en puertas, daños en instalaciones hidro-sanitarias, eléctricas y de gas, obstrucciones en desagües, daños en empaques y griferias en general, defectos en la instalación de aparatos eléctricos y sanitarios, mal funcionamiento de la ventanería, mal funcionamiento de la carpintería de madera (hoja puerta baño alcobas) y metálica, daños en desagües interiores, escapes en tubería interna y otras filtraciones, y defectos en la red eléctrica interna.

El periodo de doce meses, es considerado suficiente para la estabilización del asentamiento.

Se exceptúan de la garantía de doce (12) meses los siguientes eventos a la entrega material del inmueble: Los siguientes reclamos no son objeto de garantía si al recibir el inmueble, EL(LOS) COMPRADOR(ES) no los reporta en el formato de servicios locativos, documento que hace parte integral del Acta de Entrega: Apariencia de aparatos eléctricos externos (Tomas, interruptores y rosetas), vidrios, espejo, materiales de enchapes en pisos y muros, techos, porcelana sanitaria, ventanería, carpintería de madera (hoja puerta baño de alcobas) y carpintería metálica que no presenten observaciones al momento de la entrega.

NOTA: Hasta un año contado desde la fecha de la entrega del inmueble se atenderán las garantías no descritas en los plazos anteriores.-----

II- La garantía no aplica sí: El periodo de garantía ha expirado, el defecto deriva de un uso o mantenimiento inadecuado o está sujeto a eventos de fuerza mayor, caso fortuito o causa extraña tales como inundaciones, relámpagos, terremotos, robo entre otros, actividades de terceros.

Los elementos, aparatos y equipos que forma(n) parte del(los) inmueble(s) tendrán los plazos de la garantía de arreglos y servicios posventas que se indique en el manual del propietario y la garantía de calidad, y en los casos que no se indicaren, será la suministrada por los respectivos proveedores y/o fabricantes de los mismos teniendo en cuenta los vencimientos citados en el parágrafo anterior los cuales se cuentan desde la fecha de la entrega de la respectiva unidad privada, y que aplicará igualmente para tales bienes comunes del Conjunto Residencial desde la entrega de la primera unidad.

Si se priva a EL(LOS) COMPRADOR(ES) del uso y goce en la unidad privada con ocasión de la efectividad de garantía, el término de la misma se suspenderá mientras no se permita su uso a los mismos. Si se cambia una o varias partes del inmueble, estas tendrán garantía propia para lo cual el término de garantía empezará a correr nuevamente desde el momento de la entrega de las intervenciones a EL(LOS) COMPRADOR(ES). -----En caso de que EL(LOS) COMPRADOR(ES) decida(n) realizar obras de cualquier naturaleza en la unidad privada, éstas no podrán afectar los bienes y elementos comunes tales, pero sin limitarse a ellos: muros ni las losas, serán a su costa y cargo exclusivo el costo de las intervenciones, al igual que el costo y los gastos que tales obras puedan ocasionar a la copropiedad, y, se obliga(n) a respetar y cumplir las normas de la propiedad horizontal, obligándose a otorgar las garantías que se establezcan y a asumir el costo y gastos de las reparaciones e indemnizaciones por los daños que ocasione en los bienes comunes de la copropiedad y/o en los bienes de terceros, declarando que ninguna responsabilidad tiene EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR por tales obras. -----El presente contrato no tiene por objeto la venta de bienes raíces mediante sistemas de financiación otorgados por EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR , ni venta de tiempos compartidos o ventas que utilicen métodos no tradicionales o a distancia, por lo que las partes acuerdan que no está pactado el derecho unilateral de retracto.----CLÁUSULA DECIMA PRIMERA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS .- EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR bajo la Radicación número \_\_ de fecha \_\_\_\_\_ (\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil veinticuatro (202\_\_) efectuada ante la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá, obtuvieron la autorización para enajenar las unidades de vivienda que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL SUE NATURA. PARÁGRAFO: La Certificación Técnica de Ocupación, se protocolizo por medio de la escritura pública \_\_\_\_\_\_, otorgada en la Notaria \_, debidamente inscrita su copia en la Oficina de Ley 1796 de 2016 y Decreto 945 de 2017 y la instrucción Administrativa No. 12 del 31/07/2017 de la SNR. CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA: GASTOS DE ESCRITURACIÓN. - Los gastos notariales derivados de la transferencia de dominio que a título de compraventa, el impuesto de registro y los derechos registrales del mismo acto, serán de cargo exclusivo de EL (LOS) COMPRADOR (ES); así como todos los gastos que genere la constitución de la hipoteca y la constitución del patrimonio de familia inembargable. Todos los gastos correspondientes a la cancelación de la hipoteca en mayor extensión constituida a favor de BANCO DAVIVIENDA S.A., que igualmente se

efectúa por este público instrumento, serán de cargo exclusivo del FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR

CLÁUSULA DECIMA TERCERA: CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA: Con la suscripción de la presente escritura de compraventa, el COMPRADOR y EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre EL (LOS) COMPRADOR (ES) con EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO La gestión de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La FIDUCIARIA no asume en virtud del CONTRATO DE FIDUCIA suscrito con el FIDEICOMITENTE, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al FIDEICOMITENTE o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el FIDEICOMISO. ALIANZA FIDUCIARIA S.A., no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto SUE NATURA, y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

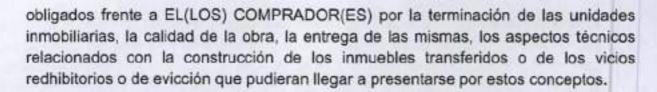
- e) Que con el otorgamiento de la presente escritura la sociedad CONINSA S.A.S. da cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de promesa de compraventa celebrado con EL (LOS) COMPRADOR (ES).------
- f) Que conoce(n) y acepta(n) que EL FIDEICOMISO EL PEDREGAL ni la FIDUCIARIA son o fueron constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del CONJUNTO RESIDENCIAL SUE NATURA, y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la terminación del inmueble, la calidad de la obra, los precios de las unidades, la entrega de la misma, ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.
- g) Que conocen y aceptan los términos y condiciones del contrato de fiducia constitutivo del fideicomiso EL PEDREGAL suscrito entre CONINSA S.A.S., y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
- h) Que renuncian a toda condición resolutoria derivada de la presente compraventa.

Comparece nuevamente, ADRIANA CAMELO JIMENEZ, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.030.978 de Bogotá, quien obra en su condición de representante legal de CONINSA S.A.S., sociedad Colombiana domiciliada en Medellín, constituida mediante escritura pública número dos mil seiscientos cuarenta y siete (2647) de fecha veintiocho (28) de Junio de mil novecientos setenta y dos (1972) otorgada en la Notaria Cuarta (4ª) del Círculo de Medellín, registrada con matrícula mercantil número 21-009343-12 e identificada con NIT. 890.911.431-1, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, en la condición de FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO EL PEDREGAL, encargados de adelantar a través de dicho fideicomiso, pero bajo su absoluta responsabilidad técnica, financiera y administrativa del Proyecto Inmobiliario denominado SUE NATURA, sometido a Régimen de Propiedad Horizontal el cual se denominó CONJUNTO RESIDENCIAL SUE NATURA, construido sobre el lote de terreno que conforma el FIDEICOMISO EL PEDREGAL, manifestó:---

<sup>1.-</sup> Que acepta para sus 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.

<sup>2.-</sup> Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL SUE NATURA en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de Ley.

<sup>3.-.</sup> Que por lo dicho, declaran que LA FIDUCIARIA ni EL FIDEICOMISO EL PEDREGAL obraron en desarrollo del Fideicomiso como constructores, ni interventores, ni enajenadores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL SUE NATURA y por lo tanto no están



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

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

- Que todas las declaraciones contenidas en esta escritura y referidas al PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO EL PEDREGAL del cual es vocera las acepta en su totalidad por corresponder al contrato de fiducia celebrado y ya citado.
- Que con la transferencia de dominio a título de compraventa que lleva a cabo en esta escritura el PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO EL PEDREGAL da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa que EL (LOS) COMPRADOR (ES) suscribió(eron) con EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.

------TERCERA PARTE:------CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA-----

Comparecen nuevamente, EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A)(ES) identificado(s) tal como aparece(n) al inicio del presente instrumento público, de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la Ley novena (9a.) de mil

novecientos ochenta y nueve (1.989) modificado por el artículo treinta y ocho (38) de la Ley tercera (3º) de mil novecientos noventa y uno (1.991), constituye(n) 
PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en la Cláusula Primera de la primera parte de esta escritura pública, a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente y de su(s) 
hijo(s) actualmente menor(es) de edad y de los que llegare a tener. 

PARÁGRAFO: Con sustento de la normatividad vigente y para todos los efectos 
legales a que haya lugar, EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A)(ES) declara(n) que el 
PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE, no será oponible a BANCO 
DAVIVIENDA S.A. por ser la entidad que financia la adquisición del inmueble objeto 
de este contrato.

# TERCERA PARTE: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA A FAVOR DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT 860.034.313-7

(Minuta de hipoteca)

## **DECLARACIONES DEUDORA SOLIDARIA:**

......

Nuevamente, , Representante Legal de , sociedad constituida , identificado con NIT , quien se denominará LA VENDEDORA, de las condiciones civiles anotadas, manifestó:

- A. Que LA VENDEDORA se constituye en deudora solidaria por la obligación contenida en el pagaré respectivo, por el cual se incorpora el crédito concedido por DAVIVIENDA a EL(LA)(LOS)(LAS) HIPOTECANTE(S) para la compra del inmueble que mediante esta misma escritura se hipoteca y en consecuencia avala dicho pagaré y acepta los términos y condiciones aplicables a dicho crédito contenido en las declaraciones de EL(LA)(LOS)(LAS) HIPOTECANTE(S) que hacen parte de la presente escritura pública.
- B. Que LA VENDEDORA también responderá solidariamente por la obligación de presentar la primera copia con mérito ejecutivo de esta escritura pública debidamente inscrita con el respectivo folio de matrícula inmobiliaria ampliado a DAVIVIENDA en el término de noventa (90) días contados a partir de la firma de este instrumento.
- C. Que la solidaridad aquí contraída y el aval antes mencionado sólo cesará cuando se cumpla con la obligación citada en el literal anterior.

#### CUARTA PARTE:-

-----AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR ------



	ONSULTA(S) DE ESTADO(S) DE CUENTA(S) POR TENIDO(S) POR LA VENTANILLA UNICA DE
POR CONCEPTO DE ADM DESIGNADO ADMINISTRAD	ANTES QUE NO SE PROTOCOLIZA PAZ Y SALVO INISTRACIÓN PORQUE TODAVÍA NO HA SIDO OOR DEFINITIVO, POR TRATARSE DE OBRA
	E EXCLUSIÓN
CUIDADOSAMENTE SUS NÚMEROS DE CÉDULAS, CONSIGNADAS EN EL PRE CONSECUENCIA ASUMEN CUALQUIER INEXACTITUD E	MANIFIESTAN QUE HAN VERIFICADO NOMBRES COMPLETOS, ESTADOS CIVILES, DECLARAN QUE TODAS LAS INFORMACIONES SENTE INSTRUMENTO SON CORRECTAS Y EN LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE DE EN LOS MISMOS.
	CACIONES Y NOTIFICACIONESuesto en la Ley 1581 de 2012, "Por el cual se dictar

directamente al Acreedor si fuere el caso, una vez concluido el proceso de registro.	
OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN	

Advertí al (los) otorgante(s) de las formalidades legales, especialmente la de su registro dentro del término de dos (2) meses, la extemporaneidad en el registro causará intereses moratorios (Articulo 37, Decreto 960 de 1970) y (Articulo 231, ley 223 de 1995). En caso de la hipoteca y el patrimonio de familia de conformidad con el Articulo 28 Ley 1579 de 2012, deberá inscribirse en el Registro dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento; de no hacerlo deberá otorgarse una nueva escritura para estos actos. Advertí a los comparecientes, del contenido del Artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Artículo 61 de la Ley 2010 de 2.019, relacionado con el precio de la venta que debe ser real, que no es objeto de Pactos Privados y que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura, que al abstenerse de realizar la declaración bajo la gravedad de juramento del precio real del negocio jurídico y sobre la no existencia de sumas convenidas o facturadas por fuera de la misma, el(la) suscrito(a) deberá cobrar los derechos notariales por cuatro (4) veces el valor declarado en la presente escritura, además reportará dicha irregularidad a las autoridades de impuestos de conformidad con el mencionado artículo. Leido el presente instrumento por el (los) compareciente (s) lo aprobó(aron) en todas sus partes y en testimonio de ello lo firma(n) conmigo la Notaria que doy fe y por eso lo autorizo. La Notaria Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá, autoriza al(los) representante(s) legal(es) de la(s) entidad(es) para firmar el presente instrumento en su despacho, de acuerdo al Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1069 del 26 de mayo de 2.015. --

La presente escritura se extendió en las hojas de papel notarial números:

### CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL SUE NATURA ETAPA XX TORRE XX APARTAMENTO N°

Entre los suscritos a saber: ADRIANA CAMELO JIMENEZ, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.030,976 de Bogotá, quien obra en su condición de representante legal de CONINSA S.A.S. (antes CONINSA RAMON H. S.A.), sociedad comercial identificada con NIT. 890,911,431-1, constituída mediante Escritura Pública número dos mil seiscientos cuarenta y siete (2647) del veintiocho (28) de Junio de mil novecientos setenta y dos (1972) otorgada en la Notaria Cuarta (4) del Círculo de Medellín, según se desprende del certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, sociedad que es FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR del FIDEICOMISO El Pedregal administrado por Alianza Fiduciaria y que en adelante se denominará El PROMITENTE VENDEDOR, de una parte; y de la otra el(la, los) señor(a, es) identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía cuyo(s) número(s) aparece(n) al pie de su(s) respectiva(s) firma(s), de estado civil obrando en nombre propio, quien(es) en adelante se denominará(n) EL PROMITENTE COMPRADOR, se ha celebrado el Contrato de Promesa de Compraventa que se regirá por las cláusulas que más adelante se indican, previos los siguientes

#### ANTECEDENTES:

1. Que, mediante documento privado de fecha 24 de mayo de 2024, se suscribió entre la sociedad Coninsa S.A.S. en calidad de Fideicomitentes Gerente y Constructor, y Alianza Fiduciaria S.A., en calidad de Fiduciaria, modificación integral al contrato de fiducia mercantil de administración fideicomiso El Pedregal y terminación y liquidación del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria Fideicomiso El Pedregal VIS, en adelante "Contrato de Fiducia", a través del cual se constituyó el FIDEICOMISO EL PEDREGAL para instrumentar el desarrollo del Proyecto de Vivienda de Interés Social denominado CONJUNTO RESIDENCIAL SUE NATURA (en adelante "EL PROYECTO"), bajo exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE, de acuerdo a lo establecido en dicho Contrato de Fiducia.

2. Que el proyecto inmobiliario denominado CONJUNTO RESIDENCIAL SUE NATURA se desarrolla sobre un lote de terreno de propiedad de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO EL PEDREGAL, quien adquirió el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 50S-40192781 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur para el

desarrollo del mencionado proyecto de vivienda de interés social.

3. En el contrato de fiducia, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., obrando exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO EL PREDREGAL, confirió al GERENTE y CONSTRUCTOR del PROYECTO, sociedad CONINSA S.A.S, un mandato sin representación para que, entre otras cosas, firmara las PROMESAS DE COMPRAVENTA de los bienes privados que conformen la urbanización. Este encargo lo confirió acatando las instrucciones provenientes de LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS del mencionado fideicomiso. Por lo tanto, la sociedad CONINSA S.A.S, GERENTE Y CONSTRUCTOR DEL PROYECTO actuará en los contratos de promesa de compraventa que celebre como PROMITENTE VENDEDOR.

 Que la sociedad CONINSA S.A.S. ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2016; y asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad.

así como las obligaciones del amparo patrimonial.

 EL PROMITENTE COMPRADOR ha recibido de parte de LA PROMITENTE VENDEDORA previamente a la suscripción de la presente PROMESA DE COMPRAVENTA el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria para la constitución del FIDEICOMISO EL PEDREGAL. Por lo tanto, lo conoce y acepta, al suscribir la presente.

- 6. En virtud de lo dispuesto en el citado contrato de Fiducia, LA PROMITENTE VENDEDORA, como FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR del FIDEICOMISO EL PEDREGAL, suscribirá con EL PROMITENTE COMPRADOR el presente contrato de promesa de compraventa, cuya transferencia realizará ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO EL PEDREGAL en virtud de la propiedad fiduciaria que ostenta y conforme a las instrucciones contenidas en el referido contrato de Fiducia, las cuales le serán impartidas por EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.
- 7. En consecuencia, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO EL PEDREGAL, transferirá como propietaria fiduciaria al PROMITENTE COMPRADOR, a título de compraventa, el inmueble objeto del contrato que por este documento se promete celebrar, procediendo a otorgar la respectiva escritura pública de compraventa junto con EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR, ratificando las condiciones y demás cláusulas de este contrato, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1871 y 1874 del Código Civil.
- 8. Que I ALIANZA FIDUCIARIA S.A., comparece solo en calidad como VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO EL PEDREGAL, identificado con Nit 830.053.812-2, para cumplir con su obligación de transferir el derecho de dominio del(los) inmueble(s) materia de la presente promesa de compraventa, es claro para las partes, que la FIDUCIARIA ni EL FIDEICOMISO son constructores, promotores, veedores, interventores, gerentes ni comercializadores del Proyecto, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo de "CONJUNTO RESIDENCIAL SUE NATURA" y en consecuencia no son responsables ni deben serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.
- 9. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a LA PROMITENTE VENDEDORA o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso.
- Que EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR saldrá al saneamiento de conformidad con la ley, por los vicios redhibitorios y vicios ocultos de las unidades resultantes del mismo.

Con fundamento en los antecedentes anteriormente expuestos, se celebra el presente contrato de promesa de compraventa el cual se regirá por las siguientes

#### CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMERA: DEFINICIONES. Para la adecuada interpretación de este contrato, los términos que aparezcan con mayúsculas, en plural o singular, tendrán el significado que se les atribuye a continuación, salvo que en otras partes de este contrato se les atribuya expresamente un significado distinto.

Los términos que no estén expresamente definidos deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal. Las palabras técnicas de toda ciencia o arte se tomarán en el sentido que les den los que profesan la misma ciencia o arte; a menos que aparezca claramente que se han tomado en sentido diverso.

 FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO: Es el conjunto de derechos y obligaciones, constituido por medio de Documento Privado del 24 de mayo de 2024, modificado integramente, en adelante FIDEICOMISO EL PEDREGAL – NIT. 830.053.812-2, cuyo vocero y administrador en los términos del Artículo 2.5.2.1.1. del Decreto 2555 de 2010 y demás normas concordantes, será la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

FIDUCIARIA O ALIANZA: Es la sociedad de servicios financieros ALIANZA FIDUCIARIA
 S.A. NIT. 860.531.315-3, entidad de servicios financieros, que será la encargada de administrar

los bienes que conformen el FIDEICOMISO.

 FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO DEL FIDEICOMISO: Es la persona jurídica que a continuación se indican, quienes por su exclusiva cuenta y riesgo se encargará de la ejecución de la obra:

#### CONINSA S.A.S, con NIT, 890,911,431-1

Se deja expresa constancia que, para todos los efectos, la sociedad CONINSA S.A.S, es el "Gerente y Constructor" y el FIDEICOMISO EL PEDREGAL el "Enajenador de Vivienda" del PROYECTO (según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016). Por tanto, son de cargo y responsabilidad de LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS todas las obligaciones de Constructor y Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. Por lo tanto, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., ni como sociedad, ni como vocera del FIDEICOMISO, ni el FIDEICOMISO, ostentan la calidad de Comercializadores y, por tanto, tampoco se encuentran en cabeza suya las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, lo cual es exclusiva responsabilidad de CONINSA S.A.S, Si bien el FIDEICOMISO es el Enajenador de Vivienda, las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad son de responsabilidad única y exclusiva del FIDEICOMITENTE.

- 4. PROMESA DE COMPRAVENTA: Contrato en virtud del cual EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR del PROYECTO, actuará como PROMITENTE VENDEDORA para prometer vender a los terceros interesados, denominados PROMITENTES COMPRADORES, un(os) determinado(s) inmueble(s) en el PROYECTO, y los PROMITENTES COMPRADORES se obligan a pagar el precio mediante la apertura de Fondos Individuales a su nombre en el Fondo Abierto Alianza, los que serán puestos por ALIANZA a disposición de EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR para el desarrollo del PROYECTO, una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO de cada ETAPA del PROYECTO, por ser este designado por los PROMITENTES COMPRADORES como BENEFICIARIO de tales recursos.
- 5. PROMITENTE COMPRADOR: Se definen de esta manera independientemente de la pluralidad de personas que suscriban el presente contrato en calidad de PROMITENTES COMPRADORES, la(s) persona(s) interesada(s) en adquirir Unidades Inmobiliarias del PROYECTO, la(s) cual(es) celebrará(n) con el GERENTE del PROYECTO el respectivo contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, para que a la terminación de la correspondiente ETAPA del PROYECTO les sea transferido por el FIDEICOMISO, a título de venta, el derecho de dominio del (de los) inmueble(s) que se les prometió. El PROMITENTE COMPRADOR no ostentará la calidad de FIDEICOMITENTES ni de BENEFICIARIOS y, por ende, no participarán en las decisiones, ni excedentes y/o utilidades del PROYECTO.

Si son varias personas los que se vinculan en calidad de PROMITENTES COMPRADORES, su derecho corresponderá proporcionalmente a la cantidad de personas que suscriban la promesa,

a no ser que manifiesten un deseo diferente el presente contrato.

- PROMITENTE VENDEDORA: es CONINSA S.A.S. en su calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR en el mencionado contrato de fiducia mercantil suscrito con ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
- 7. MANDATO SIN REPRESENTACIÓN: Se entiende por éste, el encargo que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., obrando exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO EL PEDREGAL, confirió mediante el mismo documento contentivo del contrato de fiducia, al COMERCIALIZADOR del PROYECTO, es decir, a la sociedad CONINSA S.A.S, en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR para que, entre otras cosas, firmaran las PROMESAS DE COMPRAVENTA. Este encargo lo confirió acatando las instrucciones provenientes de EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y CONSTRUCTOR del mencionado fideicomiso
- 8. RESPONSABILIDAD DEL PROMITENTE VENDEDOR: De acuerdo con lo antes señalado, la sociedad CONINSA S.A.S, CONSTRUCTORA Y GERENTE DEL PROYECTO, actúa en este contrato de promesa de compraventa como PROMITENTE VENDEDORA, pero será responsabilidad de ella responder ante EL PROMITENTE COMPRADOR por las obligaciones que LA PROMITENTES VENDEDORA asume en este contrato, entre ellas, las relacionadas con la calidad, garantía y saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, en los términos del estatuto del consumidor.
- 9. EL PROYECTO: Corresponde al PROYECTO INMOBILIARIO denominado CONJUNTO RESIDENCIAL SUE NATURA, el cual consistirá en un Desarrollo Inmobiliario de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, destinado a los fines de utilidad pública consagrados en el Literal b) del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997, localizado en la ciudad de Bogotá D.C., que estará conformado por 3 torres de 20 pisos respectivamente, 258 apartamentos en total en la torre 1, 199 apartamentos en total en la torre 2, 278 apartamentos total en la torre 3, apartamentos y un total 735 apartamentos. El PROYECTO se construirá sobre el INMUEBLE Fideicomitido, por exclusiva cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTTE GERENTE Y CONSTRUCTOR.
- 10. GASTOS ADMINISTRATIVOS: Son los gastos en que incurre LA PROMITENTES VENDEDORA para desarrollar las gestiones que permiten la vinculación del PROMITENTE COMPRADOR al proyecto. Estos se estiman en un cinco por ciento (5%) del precio total de las unidades inmobiliarias estipulado en el presente contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA. OBJETO.- LA PROMITENTES VENDEDORA promete vender a favor de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y éste(os) a su vez se obliga(n) a adquirir al mismo título y con el régimen de Propiedad Horizontal con arreglo a los términos y condiciones que en este contrato se expresan, el derecho de dominio y la posesión sobre el inmueble determinado en el numeral 3 del CUADRO RESUMEN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA que formará parte del PROYECTO que se desarrolla sobre el lote de terreno situada en la ciudad de Bogotá D.C., ubicado en el TV 3 H No. 69-11 sur.

PARÁGRAFO PRIMERO: La diferencia entre el área total construida y el área privada construida corresponde al área común que incluye las fachadas, los ductos, muros divisorios entre apartamentos o entre el apartamento y zonas comunes y los muros estructurales que se encuentran al interior del apartamento; de igual forma, EL PROMITENTE COMPRADOR deja expresa constancia que conoce y acepta que el área bruta construida, podrá aumentar o disminuir hasta en un cinco por ciento (5%), sin que por ello se considere que ha habido incumplimiento de LAS PROMITENTES VENDEDORAS. En este evento, no habrá lugar ni al aumento o a la disminución del precio indicado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las áreas del apartamento y la longitud de sus linderos, son aproximadas y se determinan como cuerpos ciertos. En tal calidad se hará su transferencia de dominio a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARÁGRAFO TERCERO: El inmueble objeto del presente acto está constituido de acuerdo con la normatividad vigente y cuenta con las especificaciones generales de construcción que se

incluyen en el anexo y que hacen parte integral de este contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) estar conforme(s) con la unidad privada, que promete adquirir y manifiesta(n) conocer su ubicación dentro del PROYECTO, por el plano general, arquitectónico (ver anexos) del mismo, así como la distribución, los acabados de dicha unidad y demás características; según el plano de ubicación y el anexo de Especificaciones Generales de Construcción y Acabados, que hacen parte integral del presente contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que los inmuebles que conforman el Proyecto no cuentan con potencial de ampliación o modificación estructural. Por lo tanto, LA PROMITENTE VENDEDORA no asumirá ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones o modificaciones estructurales que se efectúen dentro de estos inmuebles, y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad de las mismas. En caso que la constructora o cualquiera de los copropietarios del PROYECTO tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación o modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción del Conjunto, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario de la vivienda o a la(s) persona(s) que por cuenta del mismo se encuentre(n) adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuencia de éste(os) a suspender tales obras, la constructora o cualquier propietario podrán informar de esta situación a la autoridad competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el(los) propietario(s) infractor(es) perderá(n) las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por LA PROMITENTE VENDEDORA y deberá(n) responder ante el(los) propietario(s) de la(s) viviendas(s) vecina(s) y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.

PARÁGRAFO SEXTO: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS): Manifiesta(n) LA PROMITENTE VENDEDORA que la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto del contrato que por este documento se promete celebrar, para todos los efectos legales y contractuales, son una solución de vivienda de interés social, la cual hace parte del PROYECTO, proyecto que se ajusta a los parámetros como vivienda de interés social contenidos en el Decreto 1077 del veintiséis (26) de Mayo de dos mil quince (2.015) expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la Ley 2079 de 2021 y sus posteriores modificaciones y adiciones, teniendo el carácter de elegible para los efectos de

la postulación al SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado LA PROMITENTE VENDEDORA ha podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman EL PROYECTO, así como las características generales de ubicación, estrato que probablemente será asignado por la entidad competente y zonas de cesión del proyecto de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por LA PROMITENTE VENDEDORA, planos y demás instrumentos utilizados que EL PROMITENTE COMPRADOR manifiestan conocer.

PARÁGRAFO OCTAVO: LA PROMITENTE VENDEDORA se reserva la facultad de sustituir los materiales de acabados nacionales o importados que podrán ser reemplazados sin previo aviso en todo o en parte, cuando no le fuere posible instalar dichos acabados en las condiciones y/o

con las especificaciones inicialmente convenidas en caso de presentarse deficiencia en el suministro por parte de los productores y distribuidores de los diferentes materiales empleados en la construcción de éstos, por otros de igual calidad, a juicio de LA PROMITENTE VENDEDORA, lo cual autoriza expresamente con la firma de este documento.

PARÁGRAFO NOVENO: LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS saldrán al saneamiento de conformidad con la ley, por los vicios redhibitorios y vicios ocultos de las unidades resultantes del mismo.

CLÁUSULA TERCERA. LINDEROS GENERALES: EL PROYECTO, del cual hará parte el inmueble prometido en venta, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado así:

Lote de terreno ubicado dentro del perímetros urbano Municipio de Usme, vereda de Usme de Bogotá D.C. (Cundinamarca) distinguido actualmente con la nomenclatura urbana número 69-11 Sur de la Transversal 3 H ( Dirección Catastral ) lote anteriormente denominado el Pedregal con una extensión superficiaria de catorce mil trescientos cuarenta y cuatro metros cuadrados con cincuenta decímetros cuadrados (14.344.50 M2 ), y comprendido dentro de los siguientes linderos:

POR EL NORTE: Partiendo en dirección oriente occidente, en veintisiete metros con sesenta centímetros aproximadamente (27.60 mts) y en dirección norte y sur en once metros con cuarenta y cinco centímetros de metro (11.45 mts) aproximadamente y en dirección oriente occidente en ciento sesenta y dos metros con treinta centímetros (162.30 mts) con predios que son o fueron de EVA CHAVEZ DE CASTAÑEDA, hoy Barrio La Aurora; POR EL SUR: En ciento noventa y cinco metros con ocho milímetros (195.008 mts) aproximadamente con el lote número uno o VILLA CLAUDIA, de la misma división y hoy propiedad de MARIA DEL CARMEN CHAVEZ DE ANGARITA; POR EL ORIENTE: En distancia aproximada de ochenta y cuatro metros con cuarenta centímetros (84.40 mts) con la servidumbre que en dirección Sur Norte Norte Sur y de diez metros de ancho (10 mts) y POR EL OCCIDENTE: En distancia aproximada de setenta y un metros con cuarenta y dos centímetros (71.42 mts) con predios que son o fueron parte de la hacienda la FISCALA, hoy conocidos como predios de cemento Diamante y encierra.

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40192781 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur, cédula catastral número 002522011700000000 y el Chip Catastral No. AAA0158LCHK.

CLÁUSULA CUARTA. LINDEROS ESPECIALES DEL INMUEBLE: Los linderos específicos del apartamento serán los que se determinen en el reglamento de propiedad horizontal, al que estará sometido el PROYECTO.

CLÁUSULA QUINTA. MATRICULA INMOBILIARIA: En mayor extensión corresponde al folio de matricula No. 50S-40192781 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur y cédula catastral 002522011700000000.

24

La matrícula inmobiliaria para el inmueble prometido en venta será la que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, al momento de constituir la respectiva propiedad horizontal.

CLÁUSULA SEXTA: TÍTULOS DE ADQUISICIÓN. El lote de terreno sobre el cual debidamente facultada LA PROMITENTES VENDEDORA construye por su cuenta EL PROYECTO, del cual forma parte el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta, cuyo titular registrado es ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO EL PEDREGAL a título de fiducia mercantil, el cual adquirió por transferencia de dominio hecha por Nicolas Alejandro Álvarez Castro, Angela Marcela Álvarez Torres, Carlos Gerardo Alvarez Torres, Gerardo Llanos Estupiñan y Carmen Rosa Rodríguez de Ruiz, por medio de la Escritura Pública No. 2510 del 21 de agosto de 2020 de la Notaria 72 del Círculo de Bogotá, registrada el 05 de octubre de 2020, en el folio No. 50S-40192781 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

EL PROYECTO se lleva a cabo de acuerdo con la Licencia de Construcción y Urbanística otorgada mediante la Resolución No. 11001-5-23-1006 del 07 de marzo de 2023 con fecha de ejecutoria del 18 de julio de 2023, expedida por la Curaduría 05 Urbana de Bogotá D.C.

- a) EL PROMITENTE COMPRADOR declara que tuvo a su disposición los planos aprobados por la Curaduría Urbana de Bogotá, los cuales servirán de base para la identificación exacta del (de los) bien(es) prometido(s) en venta, a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida, la cual debe ser aprobada por la Curaduría Urbana de Bogotá D.C.
- b) Con este contrato de promesa se firma por las partes el listado de especificaciones del(los) inmueble(s) y las de su construcción, fachada, interiores de pisos, cocina, baños, etc., pliego que servirá como norma para regir las relaciones entre los contratantes, para así establecer lo que EL PROMITENTE COMPRADOR tiene derecho a exigir y lo que LA PROMITENTE VENDEDORA está obligada a entregar.
- c) En el caso de que a EL PROMITENTE COMPRADOR se le entregare un catálogo promocional y unos planos ambientados, éstos se ajustarán urbanística y arquitectónicamente a los planos aprobados por la Curaduría Urbana de Bogotá, pero se deja constancia de que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen dentro de la negociación y, por lo tanto, no podrán ser exigidos a LA PROMITENTES VENDEDORA.
- d) LA PROMITENTE VENDEDORA deja constancia de que los muros y losas de concreto pueden presentar irregularidades, imperfecciones y/o fisuras superficiales debido al tipo de formaleta utilizado para la losa y/o al paso de tuberías embebidas en éstos; sin embargo, esto no representa ningún problema estructural y se considera como normal en este tipo de construcción industrializada. La anterior constancia es conocida y aceptada expresamente por EL PROMITENTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA advierte expresamente que en el presente contrato no se incluyen los pares, ni la acometida exterior, ni el aparato telefónico, cuyo suministro e instalación serán por cuenta exclusiva del PROMITENTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que EL PROMITENTE COMPRADOR desee realizar reformas o mejoras en el (los) inmueble(s) objeto de esta promesa, requerirá autorización previa y por escrito de LA PROMITENTE VENDEDORA, caso en el cual las partes suscribirán un otrosí al presente contrato, en el que regularán todo lo relacionado con las mismas.

Es entendido que LA PROMITENTE VENDEDORA no está obligada a autorizar ninguna modificación o reforma en el (los) inmueble(s) prometido(s).

CLÁUSULA SÉPTIMA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - La enajenación del inmueble descrito comprende además del dominio y la posesión de la unidad privada que se promete en venta, el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes y los equipamientos del PROYECTO, de acuerdo con la prorrata derivada del coeficiente que le corresponda a cada unidad privada, conforme a lo establecido en la Ley 675 del tres (3) de Agosto del año dos mil uno (2001) y en el Reglamento de Copropiedad del Conjunto. En dicho reglamento habrá estipulaciones relativas a requisitos y limitaciones para realizar modificaciones de acabados posteriores a las unidades privadas o al proyecto y que en todo caso deberán contar previamente con la licencia o permiso de las autoridades respectivas.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en el reglamento de propiedad horizontal, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le corresponda a partir de la fecha fijada para la entrega del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier

itulo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) confiere(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA, o a quien ceda sus derechos, amplias facultades para realizar las modificaciones necesarias al reglamento de propiedad sin disminuir el área y les especificaciones del bien privado prometido en venta, sin necesidad de posterior autorización, individual o dentro de la Asamblea de propietarios, y mientras LA PROMITENTE VENDEDORA ostente la calidad de propietario inicial del Proyecto, de conformidad con lo previsto en la ley 675 de 2001.

CLÁUSULA OCTAVA: GARANTIAS Y POSVENTA: Los elementos, aparatos y equipos que forman parte del inmueble tendrán los plazos de la garantía de arreglos y posventas que se indique en el Manual del Propietario del inmueble y, en los casos que no se indicare, será la definida por las normas legales. LA PROMITENTE VENDEDORA otorgará, además de lo mencionado, la estabilidad de la obra por diez (10) años y para los acabados de un (1) año, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011.

CLÁUSULA NOVENA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio total del inmueble prometido en venta es la suma indicada en el numeral cuarto (4o.) del CUADRO RESUMEN, el cual será pagado por LA PROMITENTE COMPRADORA, en la forma indicada en numeral quinto (5º.) del CUADRO RESUMEN.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las partes contratantes convienen expresamente que la totalidad de los pagos que tenga que hacer EL PROMITENTE COMPRADOR en virtud del presente contrato, se hará en dinero en efectivo (consignación) o mediante la entrega de cheque girado a la orden del FIDEICOMISO, salvo el pago de los respectivos gastos de escrituración que se efectuarán directamente a LA PROMITENTE VENDEDORA y/o a LA FIDUCIARIA y/o a la Notaría donde se protocolice la compraventa prometida.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El no pago oportuno de las cuotas en cada una de las fechas señaladas en numeral 5º DEL CUADRO RESUMEN, que se otorguen en los casos específicos determinados en la presente promesa y con ocasión de esta, constituye mora en el pago del precio y desistimiento unilateral del contrato. En tal caso, sin perjuicio de la facultad para ejercer cualquier otra acción derivada del incumplimiento, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, los intereses moratorios

25

que se llegaren a causar, liquidados a la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera, en los términos del articulo 884 del Código de Comercio.

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a pagar con recursos propios todo saldo insoluto que por cualquier concepto no sea pagado a LA PROMITENTE VENDEDORA o a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, dichos pagos serán aplicados primero al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación por cualquier concepto y los excedentes se abonarán al precio del inmueble.

PARÁGRAFO CUARTO: Para los casos en que la forma de pago incluya subsidio y/o crédito: Las partes declaran que está a cargo del PROMITENTE COMPRADOR, adelantar todos los trámites, por su cuenta y riesgo, para acceder a los beneficios otorgados por el gobierno nacional para el financiamiento de su vivienda y entiende que todas las condiciones y requisitos para el acceso, aprobación, y desembolso del subsidio y créditos, son exclusivos de las políticas señaladas por el Gobierno Nacional y de la entidad crediticia, respectivamente, en los cuales ni CONINSA ni Alianza Fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO tienen injerencia o responsabilidad.

Así mismo, declaro conocer y aceptar que la PROMITENTE VENDEDORA, y ALIANZA FIDUCIARIA para el PROYECTO, no se responsabilizan por la pérdida de las condiciones de la cobertura condicionada contempladas en las normas que regulan los subsidios del gobierno nacional, por los retrasos en que se pudiera llegar a incurrir en la entrega material del inmueble debido a de fuerza mayor o caso fortuito, y en general a condiciones externas que llegasen a retrasar la ejecución de la obra y/o el desarrollo del proyecto.

PARÁGRAFO QUINTO: EL PROMITENTE COMPRADOR declara bajo la gravedad de juramento, que los recursos comprometidos para este contrato son de procedencia lícita y no está vinculado con el lavado de activos ni con ninguno de sus delitos fuente, de la misma forma, declara bajo la gravedad de juramento que el destino de los recursos, fondos, dineros, activos o bienes producto del presente contrato no van a ser destinados para la financiación del terrorismo o cualquier otra conducta delictiva, de acuerdo con las normas penales vigentes en Colombia, sin perjuicio de las acciones legales pertinentes derivadas del incumplimiento de esta cláusula. Para el efecto, se comprometen con lo que el SAGRILAFT (Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y la Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva) impone, dentro de los que se encuentran, entregar los documentos soporte respectivos y actualizar su información anualmente, de conformidad con lo estipulado en la circular externa 304 de 2014 y demás normas concordantes.

PARÁGRAFO SEXTO: El precio del inmueble es en salario mínimos legal vigentes, por lo que la actualización del plan de pagos por el precio del inmueble debido al aumento del salario establecido por el gobierno nacional, se hará por medio de comunicación electrónica dirigida al PROMITENTE COMPRADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA: SUBSIDIO DE VIVIENDA. En caso de convenirse en la Cláusula de Precio y Forma de Pago que parte del precio será pagado con el producto de un subsidio de vivienda de interés social, este será desembolsado con sujeción a lo establecido en la Ley 3 de 1.991, el Decreto 1077 de 2.015, Ley 2079 de 2021, y demás normas que las adicionan, desarrollan, modifiquen o reglamenten.

PARÁGRAFO PRIMERO: SI LA PROMITENTE VENDEDORA advierte fundadamente que EL PROMITENTE COMPRADOR no podrá ser beneficiario del subsidio, aún antes de radicada cualquier solicitud, ya sea por circunstancias del mercado o porque éste no cumple con los requisitos necesarios para ser adjudicado por causas no imputables a él, este contrato podrá ser terminado de manera unilateral por LA PROMITENTE VENDEDORA, de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial, mediante comunicación escrita dirigida a EL PROMITENTE

COMPRADOR, caso en el cual LA PROMITENTE VENDEDORA restituirá los dineros entregados por EL PROMITENTE COMPRADOR, sin reconocimientos de intereses. en un término no superior a treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha en que LA PROMITENTE VENDEDORA le notifique por escrito o por cualquier otro medio el no cumplimiento de los requisitos necesarios para ser adjudicado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: SI EL PROMITENTE COMPRADOR al haber tramitado el formulario para acceder al Subsidio Familiar de Vivienda y haber presentado los anexos correspondientes, no cumpliendo los requisitos establecidos por la Ley y en los Decretos reglamentarios no resultare elegido o incurriendo en reticencias, este contrato se entenderá resuelto de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial o privada; en tal evento LA PROMITENTE VENDEDORA restituirá los dineros entregados por EL PROMITENTE COMPRADOR, sin reconocimientos de intereses previo descuento del valor de los gastos administrativos en que haya incurrido LA PROMITENTE VENDEDORA, en un término no superior a treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha en que LA PROMITENTE VENDEDORA le notifique por escrito o por cualquier otro medio el rechazo de su solicitud. Si a pesar de la negativa EL PROMITENTE COMPRADOR paga el valor total correspondiente al subsidio, dentro del plazo para la última cuota programada en el plan de pagos y de sus propios recursos las sumas de dinero faltantes, el presente contrato se mantendrá vigente con todos sus efectos.

PARÁGRAFO TERCERO: Cuando se compruebe que EL PROMITENTE COMPRADOR recibió el beneficio del subsidio familiar de vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, se solicitará a la autoridad competente el inicio de una investigación por el delito de Fraude en Subvenciones señalado en el artículo 403 A de la Ley 599 de 2000 y en el parágrafo 2º del artículo 21 de la Ley 1537 de 2012. EL PROMITENTE COMPRADOR que por sentencia ejecutoriada hubiesen sido condenados por haber presentado documentos o información falsos con el objeto de acceder a un subsidio familiar de vivienda, EL PROMITENTE COMPRADOR restituirán el inmueble a LA PROMITENTE VENDEDORA, dentro de los quince (15) días comunes siguientes al haberse conocido la sentencia ejecutoriada y se otorgará dentro del mismo término la Escritura Pública de recisión. EL PROMITENTE COMPRADOR asumirá los gastos que ocasione la escritura y su debido registro, por medio de la cual se rescinda este contrato y el costo de la adecuación del inmueble si se hizo alguna modificación, suma que EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza deducir de los dineros cancelados en la compraventa. LA PROMITENTE VENDEDORA restituirá los dineros previo descuento del valor de la cláusula penal.

PARÁGRAFO CUARTO: Si el monto del subsidio aprobado resulta ser inferior, EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar dicho saldo con recursos propios dentro del plazo para la última cuota programada en el plan de pagos en caso contrario se resolverá el contrato de pleno derecho sin necesidad de requerimiento alguno y LA PROMITENTE VENDEDORA restituirá los dineros entregados por EL PROMITENTE COMPRADOR, sin reconocimientos de intereses previo descuento del valor de los gastos administrativos en que haya incurrido LA PROMITENTE VENDEDORA. Si el subsidio se aprueba por una cifra superior, se harán los ajustes respectivos en la forma de pago del precio y el mayor valor se abonará por concepto del subsidio y se recalculará el valor para solicitar el crédito

PARÁGRAFO QUINTO: Si por cualquier circunstancia imputable o no a EL PROMITENTE COMPRADOR no se paga a LA PROMITENTE VENDEDORA la suma correspondiente al subsidio familiar de vivienda o se paga un menor valor luego de haberse otorgado la escritura pública de compraventa, aquel(los) deberá pagar esta suma de dinero de sus propios recursos dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha del desembolso, suma que será cancelada en efectivo o en cheque de gerencia girado a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA o de lo contrario EL PROMITENTE COMPRADOR restituirán el inmueble a LA PROMITENTE VENDEDORA, dentro de los quince (15) días comunes siguientes al haberse conocido la negativa del desembolso, y se otorgará dentro del mismo término la Escritura Pública de

26

recisión. EL PROMITENTE COMPRADOR asumirá los gastos que ocasione la escritura y su debido registro, por medio de la cual se rescinda este contrato y el costo de la adecuación del inmueble si se hizo alguna modificación, suma que EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza deducir de los dineros cancelados en la compraventa. LA PROMITENTE VENDEDORA restituirá los dineros previo descuento del valor de la cláusula penal.

PARÁGRAFO SEXTO: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a cumplir los términos

definidos en el decreto 1077 de 2.015 y sus posteriores modificaciones y adiciones.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga, aunque LA PROMITENTE VENDEDORA no lo requiera por escrito, a presentar la postulación al subsidio de vivienda de interés social a más tardar un (1) mes posterior a la firma de la presente promesa; adicionalmente se obliga a aportar la carta de aprobación del subsidio de vivienda de interés social con ocho (8) meses de anticipación a la firma de la escritura pública. En caso que EL PROMITENTE COMPRADOR no cumpla con estos requisitos deberá garantizar el pago con recursos propios y sustentar su caso particular a LA PROMITENTE VENDEDORA.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: CRÉDITO HIPOTECARIO. Si dentro de la Forma de Pago, EL PROMITENTE COMPRADOR tramitará ante LA ENTIDAD FINANCIERA un préstamo o crédito para la adquisición del Inmueble, éste se obliga a:

- Cumplir con todos los requisitos, plazos, garantías y costos que se deriven del trámite, aprobación y desembolso del crédito según sean las exigencias de LA PROMITENTE VENDEDORA y de LAS ENTIDADES CREDITICIAS.
- Pagar en forma inmediata los valores por concepto de avalúos, estudios de títulos, impuesto de tímbre, primas de seguro, entre otros, que le cobre LA ENTIDAD CREDITICIA a LA PROMITENTE VENDEDORA para perfeccionar y legalizar el crédito en el momento que sea requerido dicho pago.
- Constituir hipoteca sobre el inmueble objeto del presente contrato a través del mismo instrumento de compraventa, a favor de LA ENTIDAD CREDITICIA; si se tratare de más de una entidad, el grado de hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó el respectivo crédito.
- Autoriza a LA PROMITENTE VENDEDORA para efectuar la correspondiente consulta, verificación y reporte de datos en la central de información de entidades financieras.
- Mantener la capacidad y condiciones de endeudamiento hasta el día en que sea desembolsado el crédito.
- 6. Suscribir y otorgar la escritura pública que perfeccione el presente contrato, en la fecha y hora establecida por LOS FIDEICOMITENTES en este contrato o en sus adiciones y/o modificaciones. La asignación de un eventual beneficio del subsidio FRECH que otorga el Gobierno Nacional, no será causal de exoneración de responsabilidad para no cumplir EL PROMITENTE COMPRADOR con la obligación de suscribir o firmar la escritura pública. LA PROMITENTE VENDEDORA no será responsable por la asignación o no del beneficio mencionado, ya que depende exclusivamente de la asignación y de las políticas del gobierno Nacional que determine para tal fin.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si por cualquier circunstancia, LA(S) ENTIDAD(ES) FINANCIERA(S) no desembolsa el crédito, EL PROMITENTE COMPRADOR, se constituirán en deudor(es) de LA PROMITENTE VENDEDORA y expresamente así lo declara y lo acepta, quien podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la

cuantía aquí expresada, para lo cual copia de la escritura pública que contenga el contrato prometido, prestará merito ejecutivo en contra de EL PROMITENTE COMPRADOR.

PARAGRÁFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho con EL PROMITENTE COMPRADOR en el trámite de los documentos con destino a LA ENTIDAD CREDITICIA, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de aquel que es exclusivamente de su cargo.

PARÁGRAFO TERCERO: Teniendo en cuenta que la obligación de obtener la aprobación, legalización y desembolso del crédito o de las demás modalidades de Financiación en los casos que se requieran, es del PROMITENTE COMPRADOR, si LA ENTIDAD CREDITICIA, negare o aprobare el crédito por un valor inferior, LA PROMITENTE VENDEDORA dará por terminado de pleno derecho el presente contrato, a no ser que se llegue a un acuerdo con EL PROMITENTE COMPRADOR para cubrir la diferencia en el precio. En caso de aceptación de la propuesta, la nueva forma de pago se hará constar mediante otrosi a este contrato. Si las partes no logran acordar la nueva forma de pago, se resolverá el presente contrato de pleno derecho sin requerimiento alguno, mediante comunicación escrita, dando lugar al cobro de la cláusula penal y obligándose el PROMITENTE VENDEDORA a devolver al PROMITENTE COMPRADOR las sumas de dinero restantes dentro de los 30 días hábiles siguientes, quedando en plena libertad LA PROMITENTE VENDEDORA de ofrecer en venta el inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato. De igual forma en los casos en que la entidad financiera negare la aprobación, legalización y desembolso del crédito o de las demás modalidades de Financiación por causas imputables a EL PROMITENTE COMPRADOR tales como no entregar la documentación necesaria dentro del plazo exigido por la entidad financiera, haber suministrado información falsa o inconsistente, tener sanciones o reportes bancarlos, entre las demás que se llegasen a presentar, el presente contrato se dará por terminado de pleno derecho y LA PROMITENTE VENDEDORA quedarà en libertad de disponer del bien inmueble. En tales eventos LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá las sumas abonadas por EL PROMITENTE COMPRADOR, previo descuento del valor establecido como cláusula penal.

PARÁGRAFO CUARTO: Si por cualquier circunstancia imputable o no a EL PROMITENTE COMPRADOR no se paga a LA PROMITENTE VENDEDORA la suma correspondiente al valor del crédito o de la modalidad de financiación elegida por EL PROMITENTE COMPRADOR, o se paga y/o desembolsa un menor valor luego de haberse otorgado la escritura pública de compraventa, aquel(los) deberá pagar esta suma de dinero de sus propios recursos dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de negociación de desembolso total o parcial, suma que será cancelada en efectivo o cheque de gerencia girado a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, mediante consignación en la cuenta que ésta indique a nombre de LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO o de lo contrario se rescindirá de mutuo acuerdo el contrato de compraventa y EL PROMITENTE COMPRADOR restituirá el inmueble a LA PROMITENTE VENDEDORA, dentro de los quince (15) días siguientes al haberse conocido la negativa del desembolso. EL PROMITENTE COMPRADOR asumirán los gastos que ocasione la escritura y su debido registro, por medio de la cual se rescinda este contrato y el costo de la adecuación del inmueble sí se hizo alguna modificación, suma que EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza deducir de los dineros cancelados en la compraventa.

PARÁGRAFO QUINTO: Pasados treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la firma de la escritura o de la entrega del inmueble, lo último que ocurriere, sin que la subrogación se haya efectuado por causas imputables al PROMITENTE COMPRADOR, LAS

29

PROMITENTES VENDEDORAS podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el literal respectivo de la Cláusula de Precio y Forma de Pago en relación al crédito y desde esa fecha cobrará intereses de mora a EL PROMITENTE COMPRADOR sobre dichas sumas.. Para lo cual el presente documento presta mérito ejecutivo sin requerimiento previo del deudor y será discrecional de LA PROMITENTE VENDEDORA optar por el cobro de intereses de mora o el cobrar los perjuicios generados por el incumplimiento.

PARÁGRAFO SEXTO: Los pagos que efectúe EL PROMITENTE COMPRADOR serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga(n) pendientes de cancelación, los

excedentes se abonarán al precio del inmueble.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga, aunque LA PROMITENTE VENDEDORA no lo requiera por escrito, a presentar la carta de aprobación del crédito por parte de una entidad crediticia con ocho (8) meses de anticipación a la firma de la escritura pública.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DECLARACIONES, EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesto bajo la gravedad de juramento, que me ha sido informado el contenido del Decreto 1143 de 2009 y el Decreto 1533 de 2019, que trata sobre los beneficios otorgados por el Gobierno Nacional para el financiamiento de vivienda; y manifiesto que conozco y entiendo los trámites que tendré que adelantar para acceder al(los)subsidio(s), los cuales adelantaré por mi cuenta y riesgo, y eximo de toda responsabilidad civil, penal, comercial y contractual a LA PROMITENTE VENDEDORA y a la ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en su calidad de vocera del FIDEICOMISO, dichos subsidios tendrán como destino la adquisición de vivienda de interés social en el PROYECTO INMOBILIARIO.

Declaro que entiendo que el valor del crédito aprobado y de la respectiva cuota, sus condiciones de aprobación, perfeccionamiento y desembolso, su plazo y términos de pérdida del beneficio, modificaciones o reglamentaciones posteriores emitidas por el Gobierno, declaratorias de emergencia económica, social, política y en general cualquier situación, acto o hecho que modifique tales condiciones, son exclusivos de las políticas señaladas por el Gobierno Nacional y a la entidad crediticia correspondiente, en los cuales ni LA PROMITENTE VENDEDORA ni Alianza Fiduciaria como vocera del Fideicomiso tienen injerencia o responsabilidad.

Así mismo, declaro conocer y aceptar que LA PROMITENTE VENDEDORA y ALIANZA FIDUCIARIA para el PROYECTO INMOBILIARIO, no se responsabilizan por la pérdida de las condiciones de la cobertura condicionada contempladas en el mencionado decreto, por los retrasos en que se pudiera llegar a incurrir en la entrega material del inmueble debido por caso fortuito, fuerza mayor y en general a condiciones externas que llegasen a retrasar la ejecución de la obra y/o el desarrollo del proyecto y en caso de no ser beneficiario o perder el beneficio del subsidio por cualquier razón, asumiré el pago pendiente del inmueble por la disminución o pérdida del subsidio.

Por lo tanto, renuncio irrevocablemente a iniciar acciones de tipo judicial o extrajudicial en contra de LA PROMITENTE VENDEDORA y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en su calidad de vocera del patrimonio Autónomo FIDEICOMISO, para el desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO, por la aprobación, desembolso y/o pérdida de los beneficios y términos señalados en los mencionados Decretos o en aquellos que lo(s) modifique(n) y las políticas adoptadas por la entidad crediticia.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que los inmuebles materia de esta promesa es de exclusiva propiedad de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO, y que será transferido libre de todo gravamen y limitación al dominio, con excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal al que se someterá el Conjunto Residencial y de una hipoteca abierta constituida en mayor extensión en favor de

BANCO DAVIVIENDA, por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO EL PEDREGAL para garantizar el crédito obtenido para el desarrollo del PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL SUE NATURA, mediante la Escritura Pública número cuarenta y siete dieciséis (4716) de fecha veintiocho (28) de diciembre de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaría veintiuno (21) del círculo de Bogotá, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40192781, gravamen que será desafectado por EL BANCO en lo que hace relación al inmueble prometido, en la misma escritura que se dé cumplimiento a ella, siendo los gastos notariales, el impuesto de anotación y registro y la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la escritura de desafectación a cargo de LA PROMITENTE VENDEDORA. Si el crédito solicitado por EL PROMITENTE COMPRADOR a EL BANCO es menor que la prorrata acordada entre LA PROMITENTE VENDEDORA y EL BANCO. LA PROMITENTE VENDEDORA cancelarán a EL BANCO la diferencia, a más tardar el día en que se firme la escritura de venta e hipoteca que dé cumplimiento a este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA solicitará a la Oficina de Catastro Departamental para que se efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades de vivienda constitutivas del PROYECTO, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a acudir al saneamiento del inmueble objeto de esta promesa, tanto por evicción como por vicios redhibitorios, respecto de la unidad prometida en venta. LA PROMITENTE VENDEDORA hace suyas todas las obligaciones que se deriven de tales conceptos, relevando expresamente de ellas a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y al FIDEICOMISO. Por tanto, EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta conocer y aceptar que:

 a) LA PROMITENTE VENDEDORA será quién responderá exclusivamente por la obligación de salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del inmueble prometido en venta, en los

casos de la ley y responderá por la calidad del inmueble.

b) Renuncia frente a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y al FIDEICOMISO, a interponer las respectivas acciones en los términos de los artículos 1909, 1916 y 1923 del Código Civil, declarando vencidos los plazos para ejercerlas frente a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., vocera del FIDEICOMISO, toda vez que la obligación de saneamiento la asume en forma directa LA PROMITENTE VENDEDORA, obligándose a mantener indemne a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y al FIDEICOMISO, como llamado en garantía y/o sustituyéndola procesalmente.

PARÁGRAFO TERCERO: Al inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa le corresponde, dentro de la prorrata acordada entre EL BANCO y LA PROMITENTE VENDEDORA, un porcentaje equivalente al indice o coeficiente de copropiedad que se asigne

al(los) inmueble(s) en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO CUARTO: LA PROMITENTE VENDEDORA deja constancia de que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO, podrá constituir, sobre el lote en el que se construye el Conjunto Residencial, las servidumbres que sean exigidas por las empresas prestatarias de tales servicios para la extensión de redes de servicios públicos del Conjunto Residencial. Esta(s) servidumbre(s) podrá(n) ser constituida(s) aún después de transferirse los bienes de dominio particular que conforman el mencionado Conjunto Residencial.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: ENTREGA MATERIAL. Se llevará a cabo en los términos descritos en el numeral 7º del CUADRO RESUMEN.

Transcurrido el plazo adicional sin que se hubiere efectuado la entrega material, LA PROMITENTE VENDEDORA reconocerá y pagará al PROMITENTE COMPRADOR a título de indemnización por todos los perjuicios que pudieren sufrir en razón de la demora, una suma mensual equivalente al IPC vigente para este periodo, sobre el total de las sumas que el

PROMITENTE COMPRADOR haya pagado al fidecomiso de administración del proyecto. Reconocimiento que se hará hasta la fecha de entrega efectiva sin exceder, un término máximo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha del vencimiento del plazo de la prórroga inicial; excepto que la demora obedezca a temas ambientales, arqueológicos, causa extraña (fuerza mayor, caso fortuito o hecho de un tercero) en cuyo caso no habrá reconocimiento alguno a favor del PROMITENTE COMPRADOR, El mencionado reconocimiento económico se considera por las partes completamente indemnizatoria, y, en consecuencia, no habrá lugar a que durante ese periodo el PROMITENTE COMPRADOR aduzca incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor, por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA.

Dicha indemnización, será aplicada a los gastos de escrituración del inmueble o cancelada por LA PROMITENTE VENDEDORA, previa cuenta de cobro presentada por parte del PROMITENTE COMPRADOR a éste, una vez la escritura pública mediante la cual se efectúe la transferencia de los inmuebles de que trata el presente PROMESA DE COMPRAVENTA esté debidamente registrada.

Cuando los bienes estén terminados y listos para su entrega material, LA PROMITENTE VENDEDORA lo hará saber por escrito a EL PROMITENTE COMPRADOR al correo electrónico o la dirección suministrada por éste(os), quien deberá comparecer a recibirlos el día indicado en la carta de aviso, la cual se le entregará bajo recibo personal o se le enviará por correo electrónico o certificado. La entrega material se hará constar en el acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga LA PROMITENTE VENDEDORA sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir los inmuebles o de pagar los dineros adeudados por EL PROMITENTE COMPRADOR, por cualquier concepto.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se deja expresa constancia de que LA PROMITENTE VENDEDORA podrán abstenerse de hacer entrega real y material del inmueble a EL PROMITENTE COMPRADOR en la fecha aquí establecida para ello, si EL PROMITENTE COMPRADOR no ha cumplido las obligaciones estipuladas en la cláusula de precio y forma de pago, o si EL BANCO no ha aprobado el préstamo a él solicitado para la cancelación de la suma descrita en el literal

respectivo al crédito de la cláusula de precio y fórmula de pago.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no se presente(n) a recibir materialmente el inmueble prometido en venta dentro del término establecido en esta cláusula, acordado de mutuo acuerdo o determinado por LAS PROMITENTE VENDEDORA en la forma establecida anteriormente, sin necesidad de que medie requerimiento alguno, éste(os) se dará(n) por entregado(s) desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlo(s) siendo a partir de esta fecha EL PROMITENTE COMPRADOR responsable de los riesgos y obligaciones impuestas por la ley o el reglamento de propiedad horizontal a la unidad privada prometida en venta. LA PROMITENTE VENDEDORA, una vez haya ocurrido el anterior evento, podrán considerar que los bienes han sido recibidos a entera satisfacción desde el día del vencimiento del plazo acordado y/o determinado por LA PROMITENTE VENDEDORA, mediante acta de entrega unilateral suscrita por parte de estos y la firma de dos (2) testigos. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) podrá reclamar las llaves en la oficina de LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO TERCERO: La entrega material se hará constar en un Acta suscrita por ambas partes junto con el anexo en el que se dejarán estipuladas todas las observaciones que se tenga a bien consignar sobre el estado general del inmueble y se indicarán los detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir el inmueble. El mismo día de la entrega a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) del inmueble objeto de este contrato, se hará entrega también del Manual de Propietario, donde se

encuentran consignados los tiempos y procedimientos para hacer efectivas las garantías. La entrega de las zonas comunes se hará de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001. 
PARÁGRAFO CUARTO: En ningún caso LA PROMITENTE VENDEDORA será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos domiciliarios en la instalación y el mantenimiento de los mismos tales como acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, hallazgos inesperados en el momento de la construcción de las perforaciones, tales como vestigios arqueológicos. Es entendido que el inmueble prometido en compraventa, se entregara por LA PROMITENTE VENDEDORA a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cuando esté provisto de los correspondientes servicios públicos de energía eléctrica y acueducto con sus respectivos medidores y las redes de alcantarillado conectadas. En el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de LA PROMITENTE VENDEDORA y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última y EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA con cargo de los gastos de la misma para hacer la entrega con servicios provisionales en el caso que se requiera.

PARÁGRAFO QUINTO: LA PROMITENTE VENDEDORA hace constar que entregará el inmueble prometido en venta a paz y salvo por concepto de las acometidas de las respectivas redes de servicios públicos; en consecuencia, no serán responsables del pago de eventuales reajustes liquidados o hecho exigible con posterioridad a la entrega del inmueble. No obstante, los siguientes cargos de conexión que decreten, cobren o facturen las empresas de Servicios Públicos serán asumidos y deberán ser cancelados por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), siendo estos exclusivamente responsables del pago de los mismos ante las empresas correspondientes, así: a) Los derechos de conexión o puesta en marcha de energía, de acuerdo con la Ley 142 de 1994 y la Resolución CREG 108 de 1997, b) Los cargos de conexión y medidor de Gas Natural, c) La conexión de la línea telefónica, así como su instalación y su aparato telefónico.

PARÁGRAFO SEXTO: De manera simultánea, y de acuerdo con la ley, con la entrega de la unidad privada referida a cualquier título, se entenderá realizada la de los bienes comunes esenciales donde se ubica el inmueble prometido, necesarios para su uso y goce, tales como elementos estructurales, accesos, escaleras, tanque de almacenamiento de agua y subestación eléctrica. La entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto y la entrega de los bienes comunes se hará de conformidad con el Art. 24 de la ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO SEPTIMO: DESTINACIÓN. El inmueble materia de este contrato se destinará exclusivamente a VIVIENDA. Esta destinación no podrá ser variada por los adquirentes o sus causahabientes a cualquier título.

PARÁGRAFO OCTAVO: Así mismo, como el otorgamiento de la escritura pública de compraventa es requisito indispensable para proceder a la entrega del inmueble se entenderá igualmente prorrogada; por el contrario, si las partes convinieron anticipar la firma de la escritura pública de compraventa, la fecha de entrega material no se variará automáticamente, salvo estipulación expresa y por escrito de LA PROMITENTE VENDEDORA. Se deja constancia que las anteriores enumeraciones sobre eventos que pueden dar lugar a la prórroga de la fecha de entrega, no son taxativas.

PARÁGRAFO NOVENO: Si el inmueble estuviere listo para su entrega material sin que se haya otorgado la escritura de venta, LA PROMITENTE VENDEDORA se reservan el derecho de entregarlo o no, y si optare por su entrega, ésta se hará a título de mera tenencia, y será firmado un contrato de este tipo por las partes que regulará conjuntamente con esta promesa las relaciones entre ellas, hasta el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa o hasta el día en que esta promesa se termine o resuelva.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. La fecha, hora y Notaría Pública en la cual se otorgará la escritura pública que dará cumplimiento a este contrato de promesa de compraventa, serán las determinadas en el numeral sexto (6o.) del CUADRO RESUMEN.

Se entiende que para que LA PROMITENTE VENDEDORA esté obligada a firmar la escritura de compraventa, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) debe(n) haber cumplido con todos los requisitos para ello, especialmente en lo relativo a (i) la cancelación de la totalidad del precio de venta que debe(n) pagar por lo menos quince (15) días calendario antes de la fecha indicada para la firma de la escritura, diferentes a los pagos que se vayan a efectuar con el producto del crédito o leasing y los subsidios; (ii) la obtención del crédito para cancelar el saldo adeudado, conforme se establece en CUADRO RESUMEN, y (iii) la expedición del pagaré en blanco, suscrito por todos los promitentes compradores, con carta de instrucciones a favor de LAS PROMITENTES VENDEDORAS para garantizar el pago del precio total de venta pendiente de pago en la fecha de firma de la escritura correspondiente a desembolso de crédito hipotecario y/o subsidio; (iv) el cumplimiento de todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del crédito por parte de LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO y al desembolso del subsidio familiar de vivienda, tales como: firma de pagaré, pago de avalúo y estudio de títulos, y los demás que sean requeridos por dichas entidades (vil) pago de los gastos estimados de escrituración y registro (viii) pago de los intereses de subrogación, en caso de que apliquen (ix) entrega de la carta en donde se autoriza incondicionalmente a LA PROMITENTE VENDEDORA para recibir el subsidio, entre otros, trámites que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y acepta(n) cumplir. (x) pago de la contribución de valorización causada, en caso de haberse causado tal contribución sobre el inmueble de mayor extensión o sobre el inmueble objeto de este contrato. (xi) pago de la prorrata del impuesto predial según lo definido en este contrato y el pago de cualquier nuevo impuesto que grave la propiedad inmobiliaria, en caso de causarse.

Ambas partes se obligan a disponer para la fecha señalada de todos los paz y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura de compraventa así como cédula de ciudadanía, el valor correspondiente gastos Notariales y Registro. En la eventualidad de que transcurrido el plazo señalado no se hubieren cumplido las condiciones establecidas, las partes acordarán una nueva fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa, entendiéndose que se presume la buena fe en la realización del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. - LA PROMITENTE VENDEDORA aclara que para el otorgamiento de la escritura pública de la compraventa aquí prometida instruirán a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. para que comparezca como vocera del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En caso de presentarse demoras de entidades públicas tales como Oficina de Registro, Planeación, Curadurías, etc., no imputables a LA PROMITENTE VENDEDORA, que afecten la fecha de firma de escritura aqui pactada, el plazo se prorrogará según comunicación enviada por LA PROMITENTE VENDEDORA, en la que señale la situación que genera el retraso y la nueva fecha de firma de escritura.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES: LA PROMITENTE VENDEDORA declara que el inmueble prometido en venta se encuentra a paz y salvo por concepto de impuesto predial, impuestos de valorización, tasas, derechos, contribuciones de carácter Distrital, Departamental y Nacional. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuestos, derechos liquidados o reajustados, etc., así como cualquier otro gasto derivado de la propiedad, será asumido por EL(LOS) PROMITENTE(S)

COMPRADOR(ES) desde la fecha de firma de la escritura pública de compraventa de transferencia del inmueble.

Teniendo en cuenta que el pago del impuesto predial es anual, LA PROMITENTE VENDEDORA asumirá el pago proporcional de dicho impuesto hasta el día de la firma de la escritura pública de compraventa prometida mediante el presente documento; y EL PROMITENTE COMPRADOR asumirá proporcionalmente el pago del impuesto predial desde la firma de la respectiva escritura pública hasta el día 31 de diciembre del respectivo año; dicho pago será efectuado antes de la firma de la escritura pública objeto del presente contrato. Será cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR el pago del impuesto predial además del valor del predial proporcional a la fecha de entrega y de servicios tales como energía, acueducto, alcantarillado, administración del conjunto, tasa de aseo etc.

Todos los impuestos distintos al impuesto predial, las tasas distintas a la tasa de aseo, las contribuciones de valorización, bien sea de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, y todas las demás contribuciones y gravámenes que a partir de la fecha de la firma DE LA PRESENTE PROMESA sean establecidos, decretados y/o derramados por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre el inmueble objeto de esta promesa, serán de cargo del PROMITENTE COMPRADOR. Si la contribución y/o el gravamen se derraman antes del desengiobe de los apartamentos, gravando el lote que sobre este se levanta EL PROYECTO, EL PROMITENTE COMPRADOR asumirá su pago conforme al porcentaje de copropiedad que de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial le corresponda al inmueble prometido. Si la contribución y/o el gravamen se derraman con posterioridad al desenglobe, será de cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR el pago de la tarifa individual que se le asigne al inmueble. Si por exigencia de alguna entidad pública, LA PROMITENTE VENDEDORA se ve obligada a cancelar la totalidad del gravamen derramado, sin consideración a los plazos concedidos por la respectiva oficina de valorización, el valor del gravamen correspondiente al inmueble objeto de este contrato, deberá ser pagado por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la escritura pública, según lo que primero ocurra.

PARÁGRAFO PRIMERO: En cuanto concierne a las tasas de servicios públicos, pago proporcional de las expensas necesarias para la conservación, administración y reparación del Proyecto y sus bienes comunes, serán de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a partir de la fecha de entrega del inmueble, así como cualquier otro gasto derivado de la tenencia del mismo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se entenderá que EL PROMITENTE COMPRADOR ha desistido del presente negocio, si transcurrido un término de treinta (30) días calendarios posteriores al requerimiento de LA PROMITENTE VENDEDORA para comparecer a suscribir la escritura pública, EL PROMITENTE COMPRADOR no ha dado cumplimiento a la totalidad de los requisitos acá descritos, pudiendo LA PROMITENTE VENDEDORA disponer del inmueble con plena libertad, prometerlo en venta y enajenarlo a un tercero libremente.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE.- EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a constituir en la escritura pública de compraventa PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE a favor suyo y de su esposo(a) o compañero(a) y de su(s) hijo(s) menor(es) y de los que llegare a tener, en los términos, forma y condiciones previstos en el artículo 60 de la Ley 9ª de 1989, y en la Ley 3ª de 1991. No obstante, el patrimonio de familia inembargable, este solo podrá ser perseguido judicialmente por quien financie la adquisición del inmueble prometido en venta de este contrato.

30

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: CLÁUSULA PENAL. - Las Partes de común acuerdo manifiestan que en caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales que adquieran recíprocamente, se pacta entre ellas una pena pecuniaria por la suma del quince por ciento (15%) del valor del precio de las unidades inmobiliarias estipulado en el presente contrato a título de estimación anticipada de perjuicios.

Se considera incumplimiento del PROMITENTE COMPRADOR entre otras, las siguientes:

Desistimiento unilateral de alguna de las Partes.

2. La mora de más de sesenta (60) días en el plan de pagos pactado;

 Cuando el PROMETIENTE COMPRADOR no mantenga la Capacidad de Endeudamiento en caso de que la adquisición incluya la modalidad de crédito, desde la firma del presente contrato hasta el día en que sea desembolsado el crédito mismo.

 Cuando el PROMETIENTE COMPRADOR no entregue AL FIDEICOMITENTE la carta de aprobación de crédito dentro de los tiempos establecidos por EL FIDEICOMITENTE y

que son notificados por escrito con la debida anticipación.

5. Cuando el PROMETIENTE COMPRADOR no entregue o radique la documentación completa exigida por la respectiva entidad financiera para el crédito con el que se financiará la adquisición del inmueble. En consecuencia, la FIDUCIARIA pondrá a mi disposición el remanente de los recursos si los hay, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que el BENEFICIARIO CONDICIONADO notifique a la FIDUCIARIA alguna de las causales de retiro anteriormente mencionadas.

Cuando el PROMETIENTE COMPRADOR no se presentase a suscribir la escritura pública que perfecciona el presente contrato, en la fecha y hora indicada por la

PROMITENTE VENDEDORA

 Cuando el PROMETIENTE COMPRADOR no se presentase a recibir el bien inmueble, en la fecha y hora indicada por la PROMITENTE VENDEDORA.

 El incumplimiento de las demás obligaciones establecidas en las cláusulas de este contrato."

## CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: GASTOS DE CONTRATOS.

a) Serán a cargo de LA PROMITENTE VENDEDORA: El cien por ciento (100%) de los derechos notariales y de beneficencia y registro por la liberación de la hipoteca en mayor extensión y protocolización del certificado técnico de ocupación.

 b) Serán de cargo exclusivo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) los siguientes gastos que deberán ser cancelados y sufragados por éste y a título de anticipo a la Notaría en

las fechas pactadas de la siguiente manera:

 El cien por ciento (100%) de los derechos y gastos notariales, impuesto de registro (beneficencia) y expensas de registro de la compraventa.

- El cien por ciento (100%) de los gastos notariales y de beneficencia y registro de los demás actos tales como la hipoteca (si aplica de acuerdo con la forma de pago), patrimonio de familia, entre otros.
- 3. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) debe(n) cancelar la provisión de los gastos notariales a directamente a LA PROMITENTE VENDEDORA y/o a LA FIDUCIARIA y/o a la Notaría donde se protocolice la compraventa prometida, antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública de venta, según liquidación efectuada por ésta.

PARÁGRAFO: El valor final se facturará una vez se termine el trámite de escritura y registro; en caso de existir saldo a favor, la Notaria devolverá dicho saldo a EL(LOS) PROMITENTE(S)

COMPRADOR(ES) o cobrará de igual forma los saldos que no hayan sido cubiertos por el anticipo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: INTERESES DE SUBROGACIÓN En el evento de haberse entregado la unidad objeto de esta escritura a favor de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), y no se haya desembolsado el crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente para la adquisición de la unidad, se cobrarán intereses de subrogación a favor del FIDEICOMISO, en los siguientes términos: A partir de la fecha de entrega, y hasta el día que se efectué el abono por parte de la entidad financiera, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a pagar a EL FIDEICOMISO, dentro de los cinco primeros días de cada periodo mensual, intereses del (1.2%) mensual sobre la suma adeudada. La mora en el pago de los intereses, da derecho al FIDEICOMISO para exigir el pago inmediato de lo adeudado, sin perjuicio de los demás derechos, facultades y acciones del FIDEICOMISO. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) debe realizar el pago a 30 días anticipados previo a la escrituración, si el desembolso por la entidad financiera se realiza dentro de los treinta días (30) mencionados, EL FIDEICOMISO restituirá el pago de los días cancelados de más.

PARÁGRAFO: La mora en el pago de los intereses antes mencionados, da derecho a EL FIDEICOMISO para exigir el pago inmediato de lo adeudado con sus intereses, sin perjuicio de los demás derechos, facultades y acciones de EL FIDEICOMISO.

CLÁUSULA	VIGESIMA P	PRIMERA:	RADICACIÓN	DE I	DOCUMENT	os	PARA	LA
ENAJENACIO	N DEL PROY	ECTO LA	PROMITENTE	VENDE	DORA está	autor	izada po	r la
	para anunciar	y enajenar E	EI PROYECTO.	según	el permiso d	e en	ajenación	de
inmuebles con	radicado		del	octul	ore de 2024.			

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: CESIÓN. EL PROMITENTE COMPRADOR podrá ceder el presente contrato a un tercero, siempre y cuando se dé cumplimiento a los siguientes requisitos: a) Que el cesionario (s) no figure (n) reportado (s) por mora en obligaciones de dinero ante la CENTRAL DE RIESGO DE ENTIDADES FINANCIERA – CIFIN-. Para efectos de dar trámite a la consulta de CIFIN, el (los) cesionario (s) deberá (n) suministrar previamente a LA PROMITENTE VENDEDORA la respectiva autorización escrita. b) Que el (los) cesionario (s) reúna (n) los requisitos de solvencia moral y económica que le permitan asumir obligaciones crediticias presentando para ello documentos sobre origen y niveles de sus ingresos. c) Que EL PROMITENTE COMPRADOR informe por escrito a LAS PROMITENTES VENDEDORAS su decisión de ceder el presente contrato, presentando al (los) cesionario (s). d) Que la cesión conste por escrito como adición al presente contrato, suscrito por todas las partes; y e) Que el PROMITENTE (s) Comprador (a) (es) realice (n) el pago de la suma equivalente al tres por ciento (3%) del valor total del inmueble objeto del presente contrato, en razón de los gastos administrativos que se originan por la cesión total o parcial del presente contrato cuyo monto será consignado a favor del fideicomiso del Proyecto.

PARÁGRAFO. Se exceptúa del pago del valor descrito en la presente cláusula aquellas cesiones que realice (n) EL PROMITENTE COMPRADOR a su cónyuge, padres, hijos y/o hermanos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: OBRAS. LA PROMITENTE VENDEDORA declara que efectuará las obras exigidas en la Licencia Construcción, para la aprobación del PROYECTO; así mismo declara LA PROMITENTE VENDEDORA que el inmueble prometido se entregará con los correspondientes servicios públicos de acueducto, alcantarillado, gas y energía.

PARÁGRAFO. Con la suscripción del presente contrato, PROMITENTE COMPRADOR conoce y acepta que el FIDEICOMITENTE GERENTE CONSTRUCTOR/PROMITENTE VENDEDOR, ha informado que el desarrollo de las actividades constructivas del proyecto puede verse afectada por aislamientos obligatorios, restricciones a la movilidad, restricciones de horario u otras condiciones similares; derivadas de hechos de terceros o irresistibles tales como pero sin limitarse a: enfermedad transmisible, actos de autoridad competente, vías de hecho como invasión, motín, asonada, guerra civil, disturbios, eventos de conmoción interior, guerra interna, externa, emergencia económica, social y/o ecológica; y en consecuencia los plazos de entrega de las unidades inmobiliarias objeto del presente contrato, se aplazarán en proporción a la duración de dichas circunstancias.

De presentarse alguna de estas situaciones, el FIDEICOMITENTE GERENTE CONSTRUCTOR/PROMITENTE VENDEDOR, se obliga a dar aviso por escrito; a la dirección o al correo electrónico de notificación respectiva, al PROMITENTE COMPRADOR, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la ocurrencia de la situación. Así mismo, como el otorgamiento de la escritura pública de compraventa es requisito indispensable para proceder a la entrega del inmueble se entenderá igualmente prorrogada; por el contrario, si las partes convinieren anticipar la firma de la escritura pública de compraventa, la fecha de entrega material no se variará automáticamente, salvo estipulación expresa y por escrito de LOS PROMITENTES VENDEDORES. Se deja constancia que las anteriores enumeraciones sobre eventos que pueden dar lugar a la prórroga de la fecha de entrega no son taxativas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en el evento en que el inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa, se encuentre o vaya a ser afectado a vivienda familiar en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, se obliga a que el cónyuge o compañero permanente, comparezca a otorgar la respectiva escritura pública de compraventa.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA. - Para los efectos previstos en esta promesa de Compraventa EL PROMITENTE COMPRADOR registra la dirección determinada en el numeral octavo (8º) del CUADRO RESUMEN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, a la cual se le pueden enviar oficialmente comunicaciones al correo electrónico, y LAS PROMITENTES VENDEDORAS recibirán comunicaciones en la Avenida carrera 19 No. 114 – 65 Piso 6 de Bogotá D.C., o en el correo electrónico: notificacionescrh@coninsa.co.

# CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: AUTORIZACIÓN. EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza a LAS PROMITENTES VENDEDORAS para:

- Hacer cambios en el PROYECTO, de la cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) prometido(s), con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas.
- 2. Hacer cambios al planteamiento urbanístico, sin desmejorar las condiciones inicialmente negociadas, al igual que en el diseño de las construcciones, y para efectuar cambios urbanísticos en la construcción y ubicación de los bienes y servicios comunales, con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas. Ajustes los cuales se ajustarán a la Licencia aprobada, se informarán al PROMITENTE COMPRADOR y de ser el caso, se reajustará mediante otrosi la presente promesa.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA: MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato presta mérito ejecutivo sin requerimiento previo para las obligaciones de dar y hacer en él contenidas

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA: INTUITO PERSONAE. El presente contrato se celebra en consideración de la persona de EL PROMITENTE COMPRADOR así, en caso de fallecimiento de éste (os), el contrato se resolverá de pleno derecho y LA PROMITENTE VENDEDORA queda en libertad de negociar el apartamento y con los dineros recibidos se constituirá un encargo fiduciario el cual entregará los dineros previa adjudicación en la liquidación de la sucesión.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA: CONDICIÓN: La celebración de la compraventa prometida queda condicionada a que LA PROMITENTE VENDEDORA apruebe los documentos y la información presentada por EL PROMITENTE COMPRADOR con la solicitud de crédito que éste hará a EL BANCO de acuerdo con lo pactado en la cláusula cuarta de esta promesa.

De no ser aprobados dichos documentos e información, LA PROMITENTE VENDEDORA lo hará saber al PROMITENTE COMPRADOR, dentro de los trece (13) días calendario siguientes a su entrega completa, mediante escrito que se le(s) enviará a la dirección que aparece indicada en la cláusula vigésima primera de esta promesa; si vencido el plazo antes pactado LA PROMITENTE VENDEDORA no ha hecho tal notificación a EL PROMITENTE COMPRADOR se entenderá que los documentos y la información han sido aprobados por LA PROMITENTE VENDEDORA. De ser rechazados no habrá lugar a la celebración del contrato prometido, sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima octava a de esta promesa de compraventa. LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha de la comunicación y sin intereses de ninguna clase, las sumas recibidas como anticipo por cuenta de este negocio. El hecho de que los documentos y la información hayan sido aprobados por LA PROMITENTE VENDEDORA no implica compromiso alguno de ésta respecto a la aprobación del crédito solicitado a EL BANCO para pagar la suma señalada en el literal respectivo de la cláusula de precio y forma de pago de este contrato, por cuanto esta entidad es completamente distinta a LA PROMITENTE VENDEDORA y es autónoma para aprobar o negar el crédito que a ella solicite EL PROMITENTE COMPRADOR.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA: CONOCIMIENTO DEL DESARROLLO POR ETAPAS O SUBETAPAS. EL PROMITENTE COMPRADOR expresamente manifiesta conocer y aceptar los apartes del preámbulo del Reglamento de Propiedad Horizontal (o la adición al reglamento), en los que se hace referencia al desarrollo del proyecto por etapas, subetapas o adiciones.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA: AUTORIZACIÓN CONSULTA Y REPORTE A CENTRALES DE INFORMACIÓN DE RIESGOS: EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza de manera voluntaria e irrevocable a LA PROMITENT VENDEDORA y a la ALIANZA FIDUCIARIA S.A., para consultar y verificar las referencias comerciales y el comportamiento creditico, financiero, comercial y jurídico ante centrales de riesgo, y demás organizaciones que provean esa información; y para que en el caso de realizarse el negocio, reporte la información sobre el manejo del contrato respectivo a las Centrales de Riesgo, CIFIN, Data crédito, Procrédito, Lonja de Propiedad de Raíz local y Nacional y otras entidades similares.—Así mismo, el(los) interesado(s) autorizamos de manera expresa e irrevocable a LA PROMITENTE VENDEDORA y a la ALIANZA FIDUCIARIA S.A.; para consultar, procesar y reportar en centros de información de cualquier naturaleza y específicamente en SAGRILAFT (Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo Integral de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y la Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva) Manifiesto conocer el alcance de esta autorización, sus derechos y obligaciones, así como la permanencia de la información en las bases de datos que corresponden a lo determinado por el ordenamiento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA: SARGRILAFT: DECLARACIÓN DE ORIGEN LÍCITO DE FONDOS: el PROMITENTE COMPRADOR realiza la siguiente declaración en cumplimiento a lo señalado en la Circular Externa No. 100-000005 de 2017 expedida por la Superintendencia de Sociedades, Circular Externa No. 100-000016 de 2020 expedida por la Superintendencia de Sociedades, Ley 190 de 1995, Ley 1474 de 2011 "Estatuto Anticorrupción" y demás normas concordantes:

- 14.1 Los recursos que maneja o sus recursos propios no provienen de actividades ilícitas de las contempladas en el Código Penal o en cualquier norma que lo modifique o adicione.
- 14.2 No admitirá que terceros involucren en los negocios, bienes o recursos propios o de la empresa que representa, sumas provenientes de actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione, o que efectúen depósitos a nombre suyo o de la compañía que representa con sumas como las indicadas, ni efectuará transacciones destinadas a tales actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas.
- 14.3 Garantiza que ni él, ni la empresa que representa, ni sus matrices, subordinadas o controladas, ni sus socios y subcontratistas se encuentran incluidos en alguna de las listas vinculantes y de sanciones financieras.
- 14.4 Autoriza al PROMITENTE VENDEDOR a consultar listas vinculantes y centros de información de cualquier naturaleza y particularmente SAGRILAFT Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo-, exigido por la Superintendencia de Sociedades de Colombia en la Circular Externa número 100-00005 del 17 de junio de 2014 y Circular Externa No. 100-000016 de 2020 expedida por la Superintendencia de Sociedades.
- 14.5 En garantía a la debida diligencia y consultas sobre el estudio de la viabilidad de Sagrilaft se obliga entregar la información correspondiente a la composición accionaria nominal, hasta llegar a las personas naturales, certificada por el revisor fiscal de dicha sociedad en relación en aquellos socios cuya participación sea mayor al 5% en la empresa, sus matrices subordinadas o controladas.
- 14.6 Conoce y entiende que es causal para dar por terminado el contrato de manera unilateral e inmediata sin que haya lugar al pago de indemnización alguna por parte del PROMITENTE VENDEDOR, la infracción de cualquiera de los numerales contenidos en esta cláusula o estar incluido él, la empresa que representa, sus matrices, subordinadas o controladas, socios o subcontratistas en listas vinculantes para el control de lavado de activos, financiación del terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva o FPADM, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, eximiendo al PROMITENTE VENDEDOR de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que se hubiere proporcionado al PROMITENTE VENDEDOR para la suscripción de este contrato así como de la violación del mismo. De igual manera el PROMITENTE COMPRADOR deberá reparar e indemnizar al PROMITENTE VENDEDOR por los daños y/o perjuicios ocasionados con el incumplimiento de estas disposiciones.

PARÁGRAFO: LAS PARTES acuerdan expresamente que en el evento que EL PROMITENTE COMPRADOR fuera reportado en alguna lista restrictiva, LAS PROMITENTES VENDEDORAS podrá resolver de pleno derecho el presente contrato en un plazo que no podrá exceder de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que éstos hubieren notificado de tal decisión a LA PROMITENTE COMPRADORA, volviendo las cosas a su estado original.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA: PAGARÉ EN BLANCO. EL PROMITENTE COMPRADOR deberá entregar a LA PROMITENTE VENDEDORA antes de la firma de la escritura de compraventa, un pagaré otorgado a favor de ésta, con espacios en blanco, con el cual se garantice el pago de las sumas a cuyo pago se obliga por este contrato, tales como precio del inmueble, intereses, servicios públicos, impuesto predial, gastos de legalización, costos de cobranza y cuotas de administración. Este pagaré será llenado por LA PROMITENTE VENDEDORA de conformidad con los términos de la carta de instrucciones que igualmente deberá entregar EL PROMITENTE COMPRADOR.

# CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA: CONOCIMIENTO DE ESTA PROMESA. EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que:

Conoció esta promesa con tres (3) días de antelación.

 Que leyó todas las cláusulas de este contrato y ha(n) entendido a cabalidad tanto el alcance de sus derechos como el de sus obligaciones, así como las consecuencias de su incumplimiento.

Que acepta todas sus cláusulas, así como sus anexos.

 La presente promesa sustituye en todo, cualquier acuerdo verbal o escrito entre las partes en relación con el objeto de la presente promesa de compraventa realizado con anterioridad a la suscripción de la misma.

### CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. LA PROMITENTE VENDEDORA declara:

 Que mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable 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 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio.

Que mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2.011 - Estatuto del Consumidor. Asimismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley.

Que ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de
 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las

obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

### CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA. EL PROMITENTE COMPRADOR declara:

 Conocer y aceptar que LA PROMITENTE VENDEDORA está obligado a asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, en su calidad de responsable del tratamiento de mis datos personales a que tenga acceso en virtud del desarrollo de la presente.

 Manifiesto que conozco, acepto y he recibido copia del contrato de fiducia por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA dando cumplimiento a lo establecido en la circular 024 de la

Superintendencia Financiera.

3. ORIGEN LÍCITO DE FONDOS. Para efectos propios de las Leyes 333 de 1.996 y 365 de 1.997, o de aquellas normas que los adicionen, modifiquen o complementen, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que los dineros entregados como pago del precio del inmueble objeto de este contrato proceden del ejercicio de actividad(es) lícita(s) y que por lo tanto no corresponden a divisas o dineros producto del lavado de activos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO.- El presente contrato termina por las siguientes causales: a) Por muerte de EL(LOS) PROMITENTE(S)

COMPRADOR(A)(ES); b) Incapacidad mental o física que haga imposible el cumplimiento del objeto contractual por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES); c) por haberse denunciado legalmente la desaparición de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES); d) por mutuo acuerdo; e) por desistimiento de alguna de las partes...

PARÁGRAFO PRIMERO: Para los eventos contemplados en la presente cláusula, serán necesarios los documentos que acrediten la configuración de los hechos que dan origen a la terminación del contrato, tales como certificado de defunción, certificado médico de incapacidad, copia del denuncio de la desaparición o acta de terminación de contrato por mutuo acuerdo

debidamente firmada por las partes, según el caso.

PARÁGRAFO SEGUNDO: SI EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) incumpliere(n) en todo o en parte con las obligaciones del pago del precio, o de la presentación correcta de la documentación para el otorgamiento de créditos o subsidios, o de la firma de la escritura de compraventa, o no suscribiere(n) la escritura pública de compraventa en la fecha estipulada, el presente contrato se entenderá desistido por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), quedando en libertad de disponer del inmueble inmediatamente, lo mismo que si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no presentare(n) dentro del plazo fijado la documentación que le exige LA PROMITENTE VENDEDORA, o incumpliere(n) las obligaciones derivadas de este contrato. LA PROMITENTE VENDEDORA podrá en este caso retener la suma pactada como cláusula penal sin necesidad de declaración judicial o privada y disponer del inmueble con plena libertad.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA. LA PROMITENTE VENDEDORA Y EL PROMITENTE COMPRADOR declaran reconocer y aceptar que la gestión de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria, en virtud del contrato de fiducia suscrito entre la y los FIDEICOMITENTES, no asume ninguna obligación tendiente a financiar el fideicomitente o el proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor ni vendedor. Tampoco no es gerente del proyecto, ni diseñador, ni promotor, ni interventor, ni constructor, ni partícipe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto y no asume responsabilidad por éstas actividades y, en consecuencia, no es responsable ni puede serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman el proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización, LA FIDUCIARA como sociedad y como vocera del FIDEICOMISO en ningún evento será responsable de la calidad, estabilidad y/o oportunidad en la entrega de las unidades inmobiliarias.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA: ANEXOS.- Hacen parte del presente contrato los documentos que se enumeran a continuación:

- 1. Anexo Especificaciones de venta.
- Formato firmado de vinculación a la Fiduciaria
- Plano firmado en la negociación.

Para constancia se firma en tres ejemplares del mismo tenor y valor en Bogotá D.C., el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_ por las partes.

EL PROMITENTE COMPRADOR.

LA PROMITENTE VENDEDORA.

C.C.No.	C.C.No.	



## SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COPS-

	I. INFORMACIÓN GENERAL
FECHA DE ELABORACIÓN:	lunes, 7 de octubre de 2024
SOUCITANTE	CONINSA S.A.S

	II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO SUE NATURA TI							
NOMBRE DEL PROYECTO:								
DIRECCIÓN:	TV 3H 6911 S							
APARTAMENTOS:	258	CASAS	0	LOTES:	0			
1. AREA DE LOYE (utilizada par	n esta radicación (/	- //-			14,345 m <sup>3</sup>			
V. COSTO DEL Mª DE LOTE (L	rifizada para esta radicação	c);			474,049 \$/m*			
II. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	( utilizada para esta radizac	ide K			7,856 m³			
4. COSTO DEL mª DE CONSTR	UCCIÓN (utilizado para es	ta radicación (r.			4,984,171 S/m²			

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO					
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m³ (en pesos \$)	Participación en el costo		
5. TERRENOS:	\$ 6,800,000	865,573 \$/m <sup>2</sup>	17.4%		
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 19,340,000	2,461,791 \$/m²	49.4%		
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 8,004,000	1,018,830 \$/m²	20.4%		
B. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 3,520,000	448,061 \$/m <sup>3</sup>	9.0%		
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 1,492,000	/ 189,917 \$/m²	3,8%		
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 39,156,000	4,984,171 S/m²	/100%		

	JV. VENTAS (miles de \$)	V. VENTAS (miles de \$)		
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 40,029,342 12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 873,342	2.2%	

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN					
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %			
13. TERRENOS	\$ 6,800,000	17.4%			
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 11,595,000	29.6%			
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 11,053,000	28.2%			
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$0	0.0%			
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 9,708,000	24.8%			
18. OTROS RECURSOS:	\$0 /	0.0% /			
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 39,156,000	100%			

FILA VALIDACIÓN

THE SEPTEMENTANTE LEGAL O SOLIDTANTE

FIRMA DE OSCITA DE ORCE



### SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

### ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

Control of the Contro	/		SUE NATURA TORRE	11/		
ESTRATO:	2/		No. de unidades d	o vivienda:	258 para esta radicac	
DIRECCIÓN:			TV 3 H 69 11 S			
CONSTRUCTORA:			CONINSA S.	A.S		
FECHA (dd-mm-aa):	10-ago-24					
2. ESPECIFICACION	NES GENER.	ALES DE	L PROYECTO			
2.1. CIMENTACIÓN			Descripción técnica y materia	ales utilizados:		
La cimentación de las I	La cimentación	del Ed. Con	excavados, diametro de 0.80, pro nunal consiste en placa maciza co ormas consiste en placa maciza c	on vigas descola	gadas.	
2.2. PILOTES	<b>☑</b> 51 [	□ NO	Tipo de pilotaje utilizado:		Silva Lines	
pilotes con viga	s de arragre y pla	aca de contra	piso, diametro de 0.80, profunda	dades entre 35	y 57m longitud efectiva	
2.3. ESTRUCTURA	117.1	Tipo de estr	uctura y descripción técnica:		/	
Estructura sis	stema industrialia	zado en conc	reto reforzado con placa de entre	piso maciza de	concreto de 0.10m.	
Estructura sis	stema industriali;	zado en conc	reto reforzado con placa de entre	piso maciza de	concreto de 0.10m,	
	stema industriali;	zado en conc	reto reforzado con placa de entre	piso maciza de	concreto de 0.10m.	
2.4. MAMPOSTERÍA		zado en conc	reto reforzado con placa de entre		concreto de 0.10m.	
2.4. MAMPOSTERÍA		□No		n:	concreto de 0.10m.	
2.4. MAMPOSTERÍA 2.4.1. LADRILLO A LA VIS		□No	Tipo de ladrillo y localización	n: hada	concreto de 0.10m.	
2.4. MAMPOSTERÍA 2.4.1. LADRILLO A LA VIS	TA ☑ SI ☑ SI	□ NO Ladrille a la	Tipo de ladrillo y localización vista en algunos paños de la fac	n: hada	concreto de 0.10m.	
2.4. MAMPOSTERÍA 2.4.1. LADRILLO A LA VIS 2.4.2. BLOQUE	TA ☑ SI ☑ SI	□ NO Ladrille a la	Tipo de ladrillo y localización vista en algunos paños de la fac Tipo de bloque y localización	n: hada h: aniplast	concreto de 0.10m.	
2.4. MAMPOSTERÍA 2.4.1. LADRILLO A LA VIS 2.4.2. BLOQUE	TA ☑SI ☑SI en ☑SI	□ NO Ladrille a la □ NO algunes pañ	Tipo de ladrillo y localización vista en algunos paños de la fac Tipo de bloque y localización os de fachada con acabado en gn	n: hada 1: aniplast ón:	concreto de 0.10m.	
2.4. MAMPOSTERÍA 2.4.1. LADRILLO A LA VIS 2.4.2. BLOQUE 2.4.3. OTRAS DIVISIONES 2.5. PAÑETES	TA ☑ SI ☑ SI œn ☑ SI mure	□ NO Ladrille a la □ NO algunes pañ □ NO os en bloque	Tipo de ladrillo y localización vista en algunos paños de la fac Tipo de bloque y localización os de fachada con acabado en ga Tipo de división y localización	n: hada n: aniplast ón: espacios		
2.4. MAMPOSTERÍA 2.4.1. LADRILLO A LA VIS 2.4.2. BLOQUE 2.4.3. OTRAS DIVISIONES 2.5. PAÑETES	TA SI  SI  en  In SI  muros que no se	□ NO  Ladrillo a la □ NO  algunes pañ □ NO  os en bloque can pañetado:	Tipo de ladrillo y localización  vista en algunos paños de la fac  Tipo de bloque y localización  os de fachada con acabado en gn  Tipo de división y localización  No 4 para divisiones internas de	n: hada n: aniplast ón: espacios arece de él y lo		
2.4. MAMPOSTERÍA 2.4.1. LADRILLO A LA VIS 2.4.2. BLOQUE 2.4.3. OTRAS DIVISIONES 2.5. PAÑETES	TA SI  SI  en  In SI  muros que no se	□ NO  Ladrillo a la □ NO  algunes pañ □ NO  os en bloque can pañetado:	Tipo de ladrillo y localización vista en algunos paños de la facilidad de la f	n: hada n: aniplast ón: espacios arece de él y lo		
2.4. MAMPOSTERÍA 2.4.1. LADRILLO A LA VIS 2.4.2. BLOQUE 2.4.3. OTRAS DIVISIONES 2.5. PAÑETES En caso en que se proyecten	TA SI  SI  en  In SI  muros que no se	□ NO  Ladrillo a la □ NO  algunes pañ □ NO  os en bloque can pañetado:	Tipo de ladrillo y localización vista en algunos paños de la facilidad de la f	n: hada n: aniplast ón: espacios arece de él y lo se estuco mix.		

2.7. FACHADAS			Descripción y materiales a utilizar:	
m	ampostería	a la vista	y muros en concreto con acabado graniplast.	
2.8. PISOS AREAS COMUNES			Descripción y materiales a utilizar:	
	Piso en por	celanato v	otro especificacion de igual funcionalidad	Ξ
2.9. CUBIERTAS			Descripción y materiales a utilizar:	
		Placa e	n concreto impenneabilizado	=
2.10. ESCALERAS			Descripción y materiales a utilizar:	
En concreto a la vista, baranda metalli	a según no	rma. Mur	os en concreto. Techo en concreto a la vista. Iluminación según diseño eléctric norma RETIE	0,
2.11. CERRAMIENTO			Descripción y materiales a utilizar:	
2.12. TANQUES DE RESERVA	DE AGU		Descripción y materiales a utilizar:	
			Subterraneo y elevado	=
3. EQUIPOS Y DOTACIÓN			Características:	
3.L ASCENSOR	✓ SI	□ NO		_
3.2. VIDEO CAMARAS	□ SI	□ NO		_
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	□ SI	□ NO		_
3.4. PARQUE INFANTIL	✓ SI	□ NO		_
	-			
	□ st	□ NO		_
3.6. GIMNASIO	□ SI	□ NO		
3.6. GIMNASIO 3.7. SAUNA	□ st	□ NO		
3.6. GIMNASIO 3.7. SAUNA 3.8. TURCOS	SI   SI	NO   NO		_
3.8. TURCOS 3.9. PISCINA	SI   SI	NO NO NO		=
3.6. GIMNASIO 3.7. SAUNA 3.8. TURCOS 3.9. PISCINA 3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	SI   SI   SI   SI	NO   NO   NO   NO		
3.6. GIMNASIO 3.7. SAUNA 3.8. TURCOS 3.9. PISCINA 3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS 3.11. PARQUEO VISITANTES	SI   SI	NO NO NO		
3.6. GIMNASIO 3.7. SAUNA 3.8. TURCOS 3.9. PISCINA 3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS 3.11. PARQUEO VISITANTES 3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	\S \si	NO	Parcial	
3.6. GIMNASIO 3.7. SAUNA 3.8. TURCOS 3.9. PISCINA 3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS 3.11. PARQUEO VISITANTES 3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE	SI   SI   SI   SI   SI   SI   SI   SI	NO   NO   NO   NO	Parcial	
3.6. GIMNASIO 3.7. SAUNA 3.8. TURCOS 3.9. PISCINA 3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS 3.11. PARQUEO VISITANTES 3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	\ \text{3}	NO		

		SOL	D SE ENTREGA LA DEL BAÑO		
4.1.3. PUERTA DE ENTRADA I	PRINCIPAL		Características y materiales a utilizar:		
EN LA	MINA CON	ESTRUCT	URA METALICA EMTAMBORADA UNA SOLA CARA		
4.2. ACABADOS PISOS			Materiales a utilizar :		
4.2.2. HALL'S			Fo Commics Nacional		
4.2.3. HABITACIONES		En Ceramica Nacional En Ceramica Nacional En Ceramica Nacional N.A.  Materiales a utilizar:  No pafiete, acabado color blanco textura no lisa con base estuco mix Blanqueados con estucomix Blanqueados con estucomix Características:  solo mueble bajo en acero inoxidable			
4.2.4. COCINAS					
4.2.5. PATIOS			Materiales a utilizar :  En Ceramica Nacional En Ceramica Nacional En Ceramica Nacional En Ceramica Nacional N.A.  Materiales a utilizar:  No pañete, acabado color blanco textura no lisa con base estuco mix Blanqueados con estucomix Blanqueados con estucomix Características:  solo mueble bajo en acero inoxidable  Prefabricado  Características:  NO NO NO NO solo cabina ducha altura = 2.00mts  nente sin dejar ningún espacio en bianco y debe ser expuesto en público en la sala de ventualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo qual es necessar unidizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo qual es necesar unidizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo qual es necesar		
4.3. ACABADOS MUROS 4.3.1. ZONAS SOCIALES			Materiales a utilizar:		
4.3.2. HABITACIONES		Nan	and another order bloom and an extension of the state of		
4J.J. COCINAS		No p			
4.3.4. PATIOS		_			
-	325	71	Biatiqueados con estecomix		
4.4. COCINAS			Caracteristicas:		
4.4.1. HORNO SI	[7] NO				
4.4.2. ESTUFA	□ NO		THE REPORT OF THE PERSON NAMED IN		
4.4.3. MUEBLE SI	□ NO		solo mueble baio		
4.4.4. MESÓN SI	□ NO		The state of the s		
4.4.5. CALENTADOR SI	☑ NO		er nerv mondane		
4.4.6. LAVADERO 🗵 Sī	□ NO		Prefabricado		
4.5. BAÑOS			Construction		
4.5.1. MUEBLE	Пе	[ ] aug	Caracteristicus,		
4.5.2. ENCHAPE PISO	□ SI	✓ NO			
4.5.3. ENCHAPE PARED	√ SI	photos (1)			
4.5.4. DIVISIÓN BAÑO	□ sī	☑ NO	solo cabina ducha alfura = 2.00mts		
4.5.5. ESPEJO	⊡ sī	□ NO			
caso de campios de especificaciones relacionen las unidades que se vend DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y En ningún momento este format Y CONTROL DE VIVIENDA	estas deben s feron con las CONTROL o constituye y no exonen	anteriores es DE VIVIEN una aprobe a al constru	las antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que pecificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITA		

ACTO ADMINISTRATIVO № 11001-5-23-1006

FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanistico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanistico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Elapa y del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA/a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 S (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

### LA CURADORA URBANA 5 DE BOGOTA, D.C. ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

En ejercicio de las facultades que le confieren los Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 de 2015 y sus modificaciones, el Decreto Distrital 345 de 2021, y

#### CONSIDERANDO

- 1. Que el señor GUILLERMO MARIN RAMIREZ identificado con cédula de ciudadanía Nº 75.089.996 en calidad de Representante Legal de la Sociedad CONINSA RAMON H.S.A con N.I.T. 890.911.431-1. la cual ostenta la colidad de Fidelcomitente dentro del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO EL PEDREGAL, constituido sobre el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 S (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, de acuerdo con la información registrada en el folio de matricula inmobiliaria No. 50S-40192781, solicitó ante esta Curaduría Urbana, mediante referencia No. 11001-5-22-1692 radicada en legal y debida forma en julio 22 de 2022, la aprobación del Proyecto Urbanístico para el Desarrolla Urbanístico denominado EL PEDREGAL así como la correspondiente Licencia de Urbanízación en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA, de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 vigente para el Tratamiento de Desarrollo para el Distrito Capital al momento de la radicación de la solicitud en legal y debida forma.
- Que el predio con nomenclatura TV 3 H 69 11 S y con CHIP AAA0158LCHK, se localiza en la Unidad de Pianeamiento Zonal No 57 (UPZ 57), denominada GRAN YOMASA, reglamentada mediante Decreto Distrital D411 de 2004, en Área de Actividad Urbana Integral, Zona Residencial, Sector Normativo 2, subsector de edificabilidad Único y subsector de usos único, con Tratamiento de Desarrollo.

# ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 \$ (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

- 3. Que el Decreto Distrital 327 de 2004, vigente al momento de la radicación de la solicitud en legal y debida forma, reglamentó el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital y de conformidad con el artículo 3 del mencionado decreto son susceptibles del proceso de desarrollo los predios que cumpian con las siguientes condiciones:
  - a. Los predios a los que se les haya asignado el Tratamiento de Desarrollo.
  - b. Los predios sin desarrollar, no urbanizados, que estén clasificados en otros tratamientos alferentes al de desarrollo.
  - c. Los predios sin desarrollar que se segreguen de predios con uso dotacional, previo obtención de la licencia de subdivisión, autorizada a través del plan de regularización y manejo o derivada del acto de reconccimiento, cuando éstos se requieran.
  - d. Los predios que se hayan desarrollado sin cumplir con el trómite y obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen dentro del proceso de legalización y cuando en estos se proponga un reconocimiento de la edificación o un camblo de destinación, en férminos de uso en predios con licencias de construcción anteriores, en el marco de la normativa vigente.
- 4. Que el Decreto 327 de 2004 establece que para los terrenos en área urbana que no requieren adelantar un Plan Parcial por tener un área neta interior a 10 hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización directamente ante una Curaduria Urbana.
- 5. Que los predios que conformo el desarrollo urbanístico denominado EL PEDREGAL tiene un área neta urbanizable de 14.344,51 M2, inferior a 10 hectáreas netas, por lo tanto, no requiere formular Plan Parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación, de acuerdo con las normas contenidas en el artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 vigente al momento de la radicación de la solicitud en legal y debida forma y teniendo en cuenta que se encuentra localizado en suelo urbano, rodeado por áreas colindantes ya desarrolladas.
- 6. Que el plana que contiene el Proyecto Urbanistico del desarrollo denominado EL PEDREGAL, se encontró aceptable por esta Curaduría Urbana, por cuanto mantiene los linderos, la paramentación, coordenadas y el trazado de la malla vial local definidos en el plana topográfico con código 002522001017, el cual es la base cartográfica para adelantar la licencia de urbanización actualizado según oficio de referencia UAECD 2022EE37620 de fecha 08 de junio de 2022, expedido por la Unidad Administrativo Especial de Catastro Bantial.

Pottina 2 de 48

MANA LOPET

#### ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 - FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 S (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

- 7. Que de acuerdo con la información del plano topográfico mencionado, sobre el predio se haya demarcada una zona de reserva vial para la futura ampliación de la Avenida Boyacá; vía de la Malla Vial Arterial tipo V-2, con perfil de 36 metros de ancho.
- Que los interesados se acogen a lo dispuesto en el artículo 179 del Decreto 190 de 2004 POT, el cual indica;
  - "Artículo 179. Normas aplicables a predios ubicados en zonas de reserva Sobre los predios donde se hayan demarcado zonas de reserva, se podrán solicitar licencias de urbanismo y construcción, en sus diferentes modalidades, con base en las normas vigentes. No obstante, será posible acogerse a las usas temporales de comercio y servicios que se puedan desarrollar en estructuras desmontables metálicas, de madera o similares, siempre que se cumplan las normas vigentes de sismorresistencia, espacio público referido a andenes, antejardines y cupos de parqueo. Para el efecto, se deberá obtener la correspondiente licencia ante una curaduría urbana."
- Que adicionalmente, el Prayecto Urbanístico correspondiente al desarrollo denominado EL PEDREGAL, ha sido encontrado aceptable por esta Curaduría Urbana por cuanto cumple con los normos urbanísticos vigentes al momento de la radicación de la solicitud en legal y debida forma establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), y Decreto Distrital 327 de 2004, entre otros.
- 10. Que en cumplimiento del artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Regiamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", vigente al momento de la radicación de la salicitud. los predios sujetos a Tratamiento de Desarrollo deberán destinar un porcentaje del 20% del área útil para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritario (V.I.P).
- 11. Que para el cumplimento de la obligación establecida en el considerando anterior, el Artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establece que el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

a. En el mismo proyecto.

 b. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito.

# ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 S (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

- c. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.
- 12. Que la obligación correspondiente al área útil del desarrollo denominado EL PEDREGAL, de que trata el Decreto Nacional 1077 de 2015 para Programas de Vivienda de Interés Prioritario es de 1.888.61 m2, la cual corresponde al 20% del área útil del predio.
- 13. Que el fitular se acogló a lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 221 de 2020, dejando en el proyecto urbanístico el área útil de 1.888,61 m2 destinados a la construcción de Vivienda de interés Prioritario VIP, dentro del lote único que conforma la urbanización.
- 14. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Decreto Distrital 327 de 2004, reglamentario del Tratamiento de Desarrollo, los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deben prever un área de cesión, con destino a la conformación de los sistemas generales y a áreas de cesión pública para parques y equipamientos correspondientes como mínimo al 25% del área neta urbanizable, distribuídos en un 17% para parques y el 8% restante para equipamiento comunal público.
- 15. Que teniendo en cuenta que el área a destinar para equipamiento comunal público es 1.082,25 m2, el artículo 15 del Decreto 327 de 2004 establece que cuando dicha área de cesión exigida para equipamiento comunal público sea menor a 0.2 hectáreas, esta se debe destinar como parque.
- 16. Que, en cumplimiento a lo anterior, el interesado planteó en el Proyecto Urbanístico un área total de parque de 3.382.03 m2 correspondiente al 25% del área neta urbanizable dividido en das grobos de terreno con área de 1.665,12 m2 y de 1.716,91 m2, conforme a la localización y delimitación contenida en el plano del proyecto urbanístico que se adopta mediante el presente acto administrativo.
- 17. Que para aumentar la edificabilidad por encima del Índice de construcción básico el interesado deberá cumplir con una o varios de las siguientes condiciones, según lo establece el antigrada del Decreto Distrital 327 de 2004:

### ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Elapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 3 H 69 11 S (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

- a. La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.
- b. La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.
- c. La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.
- d. La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.
- Transferir derechos de construcción de que trata las Artículas 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto.
   I "Resaltado fuera de texto.
- 18. Que de acuerdo con lo anterior, el interesado se acoge a la condición para aumento de edificabilidad determinadas en el ordinal c) del artículo 44 del Decreto 327 de 2004, de conformidad con la propuesta presentada en el plano del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado EL PEDREGAL que se aprueba mediante el presente acto administrativo.
- 19. Que de acuerdo con el plano No 28 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT), Indices de Desarrollo, para el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado EL PEDREGAL le corresponde el Rango 1 de edificabilidad, por lo tanto, dando aplicación a la tabla de equivalencias No. 3 correspondiente al "AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO" contempladas en el artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, por cada metro cuadrado de cesión de parque adicional, se autorizan 20 m2 de construcción adicional par encima del indice de construcción básico, sin sobrepasar el INDICE DE CONSTRUCCIÓN MAXIMO permitido de 1,75 sobre Área Neta Urbanizable.
- 20. Que para acogerse a lo dispuesto en el Artículo 44 previamente citado, el interesado planteó en el Proyecto Urbanístico 286,89 m2 de área de cesión gratuita adicional para conformación de parque equivalente a 5,737,80 m2 de construcción adicional para aumento de edificabilidad por encima del índice de construcción básico.

Poginis de 48

# ACTO ADMINISTRATIVO № 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA la desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 \$ (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanízador y del constructor responsables.

- 21. Que, de acuerdo con la anterior, el interesado prevé dos globos de terreno con área de 1.716,91 m2 y de 1.665,12 m2, para un total de 3,382,03 m2 de área de cesión pública obligatoria para parque correspondiente al 25% del área neta urbanizable del predio y 286,89 m2 correspondientes a cesión gratuita de parque adicional para aumento de edificabilidad, para un total de 3.668,92 m2, los cuales se destinan para la conformación del parque de cesión gratuita al Distrito Capital.
- 22. Que respecto a la revisión cartográfica y vial al plano del proyecto urbanístico radicado realizada por la oficina de cartográfia de esta Curaduría Urbana, se encontró procedente según concepto del 15 de enero de 2023, por cuanto el desarrollo urbanístico denominada EL PEDREGAL mantiene los linderos, coordenadas, área bruta y demás aspectos cartográficos definidos en los planos topográficos con códigos de sector No 802522001017.
- 23. Que según los planos Nos, 3 y 4 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT), el terreno en el cual se adelantará el desarrollo urbanistico denominado EL PEDREGAL, no se encuentra localizado en zona de riesgo por inundación y se localiza en zona de amenaza de riesgo MEDIO por fenómenos de remoción en mosa.
- 24. Que el predio cuenta con oficio No. 2022EE6194 de abril 29 de 2022, en el cual el Instituto Distrital de Riesgos y Cambio Climático IDIGER, con base en el concepto técnico No. CT-8975 RO-126476, concluye que el estudio de Amenaza y Riesgo por Remoción en Masa del proyecto EL PEDREGAL antes MOCHUELO III, localizado en la TV 3H 69 11 Sur, cubre la totalidad de los términos de referencia establecidos por el IDIGER para la elaboración de estudios defaliados de amenaza y riesgo por movimiento en masa (FASE II) en cumplimiento del numeral 1 del artícula 141 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá POT).
- 25. Que para efectos de la disponibilidad de servicios a que se refiere el artículo 2 de la Resolución 1025 de 2021 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, los interesados presentaron copia de los certificadas de los empresas de servicios públicos sobre viabilidad y disponibilidad inmediata definida para la prestación de los mismos y sus condiciones.
- 26. Que esta Curaduría Urbana realizó el estudio arquitectónico de la Etapa 1 del proyector denominado SUE NATURA, encontrando que se ajusta a las normas generales y especificas u contenidas en el Decreto 327 de 2004 y del Decreto 190 de 2004 entre otras, según concepto

Página 6 de 48

ANA LAPEL

Página Vala

REFERENCIA: 11001-5-22-1692

#### ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 S (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

de fecha 07 de diciembre de 2022 del departamento de arquitectura de esta Curaduría Urbana.

- 27. Que el estudio de suelos, memoria de cálculos y planos estructurales de la Etapa 1 del proyecto denominado SUE NATURA, fueron elaborados bajo el Decreto 945 del 5 de Junio de 2017 que modifica parcialmente el Reglamento NSR-10 y Decreto 523 de 2010, encontrándose en consecuencia que cumplieron con las citadas normas vigentes a la fecha de radicación de la presente solicitud de licencia e igualmente cumplieron con las normas de microzonificación sismica vigentes, según concepto de fecha 12 de diciembre de 2022, del departamento de ingeniería de esta Curaduría Urbano.
- 28. Que para efectos de la expedición de la licencia de construcción, el artículo 11 del Decreto Nacional 2218 de 2015, establece la obligación de acreditar el pago de la plusvalía previo a la expedición de la correspondiente licencia, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara(n) afectado(s) por ese beneficio, y sólo será exigible cuando la liquidación esté inscrita en el folio de matrícula inmobiliarla del predio objeto de licencia.
- Que el Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, regula lo referente a la "Exigibilidad y Cabro de la Participación en Plusvalla", en los siguientes términos:

"El artículo 83 de la Ley 388 de 1997, quedará así:

"Artícula 83. Exigibilidad y cobro de la participación. La participación en la plusvalla sólo será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalla (...)

Parágrafo 3. Si por cualquier causa no se efectúa el pago de porticipación en las situaciones previstas en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso, si la causa es la no liquidación e inscripción de la plusvolía, el alcalde municipal o distrital deberá adelantar el procedimiento previsto en el artículo 181 de la presente ley Responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el case o la causa de la causa

# ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanízación en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 \$ (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanízador y del constructor responsables.

- 30. Que el artículo 7º del Decreto Distrital 790 de 2017 "Por medio del cual se compilan los normas paro la aplicación de la participación en plusvalla en Bogotá, Distrito Capital, en cumplimiento del artículo del Acuerdo Distrital 682 de 2017", determina que la participación en plusvalla solo será exigible al propietario del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria el efecto de plusvalla.
- 31. Que, a la fecha de expedición del presente acto administrativo, consultados el folio de matricula inmobiliaria No. 50\$-40192781 no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para los predios abjeta de solicitud de licencia.
- 32. Que el peticionario presentó autodeclaración del Impuesto de Delineación Urbano, como requisito para la expedición de la licencia de construcción para la Etapa 1 del proyectó arquitectónico denominado SUE NATURA preimpreso No. 2023032010100079428 de fecha 28 de febrero de 2023, par la suma de \$ 0.00, por tratarse de un proyecto destinado a Vivienda de Interés Social de estrato 2.
- 33. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes de los predios objeto de solicitud de licencia, mediante comunicaciones por correo certificado de 05 de septiembre de 2022 y publicación por media de la página web con fecha de 06 de septiembre de 2022 por alguna devolución de las citadas comunicaciones.
- 34. Que mediante oficios con número de radicación 22-5-01978 de septiembre 08 de 2022 y 22-5-02064 de septiembre 15 de 2022, algunos vecinos calindantes se pronunciaron ante la solicitud de Licencia de Urbanismo y Construcción. A su vez, este despacho procedió a dar respuesta mediante oficios Nº 22-5-01748 de septiembre 15 de 2022 y 22-5-01818 de septiembre 23 de 2022.
- 35. Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia número 11001-5-22-1692. los interesados instalaron una vala en el predio, en lugar visible desde la vía pública, aportando registro totográfico de la misma el 29 de julio de 2022, las quales fueron ajustadas con ocasión del acta de observaciones y radicados. A unuevamente el 03 de noviembre de 2022, no presentándose hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, pronunciamiento de algún tercero al respecto.

#### ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Ucencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Bapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 S (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

- 36. Que la presente solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico y Licencia de Urbanízación en la modalidad de Desarrollo para el desarrollo urbanístico denominado EL PEDREGAL y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA ha sido tramitada de conformidad con las normas de las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017 y el Decreto Distrital 190 de 2004 (Campilación del POT), normas vigentes al momento de la radicación de la solicitud en legal y debida forma.
- 37. Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana igualmente la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico y Licencia de Urbanízación en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado EL PEDREGAL y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento para la Etapa 1 el proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA según concepto del 19 de diciembre de 2022.
- 38. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado EL PEDREGAL, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaria Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número CU5 US247/4-04.
- Que los predios, 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 (numeral 4, Artículo 11, Decreto 1203 de 2017.

En virtud de lo anterior, LA CURADORA URBANA 5 de Bogotá, D.C., Arq. ADRIANA LÓPEZ. MONCAYO,

### ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 5 (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

#### RESUELVE:

### ARTÍCULO 1º APROBACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO

Aprobar el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado EL PEDREGAL a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 \$ (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, contenidos en el plano topográfico con código de sector No.002522001017 y que se encuentra contenido en el plano urbanístico radicado por el interesado mediante referencia 110011-5-22-1692, el cual se adopta mediante la presente Resalución en el artículo siguiente.

### ARTÍCULO 2º ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO.

Adoptar como plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado EL PEDREGAL, el distinguido con el N CU5 US247/4-04 en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación para que, en ejercicio de sus funciones, efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría en la plancha Nº 1.77 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Cadazzi, cuyo segundo original reposa en el archivo de la entidad precitada.

# ARTÍCULO 3º Remitir copia del presente Acto Administrativo junto con el plano urbanístico No. CU5 U\$247/4-04, a la Secretaria Distrital de Planeación para los fines perfinentes.

## ARTÍCULO 4º LICENCIAS URBANISTICAS QUE SE CONCEDEN

Conceder Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico del Desarrollo denominado EL PEDREGAL y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Certamiento para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NACURA a la Información de Construcción de Construcc

MANA LOPE

ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva. Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 3 H 69 11 S (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanisticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanisticas y del urbanizador y del constructor responsables.

Sociedad CONINSA RAMON H S.A con N.I.T 890.911.431-1, representada legalmente por el señar GLILLERMO MARIN RAMIREZ identificado con cédula de ciudadanía Nº 75.089.996 la cual ostenta la calidad de Fideicomitente dentro del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO EL PEDREGAL

Las presentes Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva. Demalición Total y Cerramiento, se explden de acuerdo con el plano urbanístico, los planos arquitectónicos y estructurales, memorias de cálculo, estudio de suelos y demás documentación que forman parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-5-22-1692.

ARTÍCULO 5º

TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL Y CERRAMIENTO

El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo que se otorga mediante la presente Resolución para el proyecto urbanistico denominado EL PEDREGAL y para la Etapa 1 del proyecto orquitectónico denominado SUE NATURA será de cuarenta y ocho (48) meses/prorrogables por una vez hasta por un plazo adicional de doce (12) meses/contados a partir de la ejecutoria del presente Acto Administrativo (Artículo 27 del Decreto Nacional 1783 de diciembre 20 de 2021, el cual modificó el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015).

La solicitud de prórroga deberá formularse mínimo treinta (30) días hábiles anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador y constructor responsable certifiquen la iniciación de la obra (Artículo 27 del Decreto Nacional 1783 de diciembre 20 de 2021, el cual modificó el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015).

## ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 S (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

# ARTÍCULO 6º DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA URBANISTICA QUE SE CONCEDE.

#### . TITULAR DE LA LICENCIA:

Establecer camo titular de la Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción que se conceden a la Sociedad CONINSA RAMON H S.A con N.I.T 890,911.431-1, representada legalmente por el señor GUILLERMO MARIN RAMIREZ identificada con cédula de ciudadanía Nº 75.089,996 la cual ostenta la calidad de fideicomitentes dentro del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO EL PEDREGAL.

# . URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLES Y OTROS PROFESIONALES.

Según información contenida en el Formulario de Solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-5-22-1692 los profesionales responsables de las obras son:

- Urbanizador: Ingeniero Civil RAFAEL ALBERTO MUNAR MONSALVE, identificado con cédula de ciudadanía número 10.249.238 y Matrícula Profesional No. 17202-06073 CLD.
- Constructor Responsable: Ingeniero Civil RAFAEL ALBERTO MUNAR MONSALVE, identificado con cédula de ciudadanía número 10,249,238 y Matricula Profesional No. 17202-06073 CLD.
- Arquitecto Proyectista: JAVIER DARIO NIÑO SEGURA, identificado con cédula de ciudadanía número 79.687.366 y Matrícula Profesional No. A25022000-79687366.
- Ingeniero Civil Diseñador Estructural: Ingeniero Civil FEDERICO AYCARDI.
   VILLANEDA identificado con cédula de ciudadanía número 12.129.
   Matrícula Profesional No. 25202-33715 CND.

#### ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de morzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 S (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

- Diseñador de Elementos No Estructurales: Ingeniero Civil RAFAEL ALBERTO MUNAR MONSALVE, identificado con cédula de ciudadanía número 10.249.238 y Matrícula Profesional No. 17202-06073 CLD.
- Ingeniero Civil Geotecnista: ANDREA YUNDA ROBAYO, identificada con cédula de ciudadanía número 52.327.554 y Matricula Profesional No. 17202-06073 CLD.
- Revisor Independiente de los diseños estructurales: Ingeniero Civil CAMILO BARRERO SANCHEZ identificado con cédula de ciudadanía número 79.520.694 y Matrícula Profesional No. 25202-47240 CND.

### ARTÍCULO 7º

La ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento correspondientes al desarrollo urbanístico denominado EL PEDREGAL deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 5º de la presente Resolución y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicas.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de aprobación del diseño del parque ante el Instituto Distrital para la Recreación y el Departe – IDRD.
- Solicitud de la aprobación del diseño de los vías a construir de conformidad con el oficio Nº SGT-0002-001 4 de enero 15 de 2002 de la Subdirección Técnica del Instituto Distrital de Desarrollo Urbano.
- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicito ano diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollogarbano

Página 13 de 18

## ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Viviendo de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 S (Actual) de la Alcaidía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticos y del urbanizador y del constructor responsables.

IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanistico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantes por coordenadas.

# ARTÍCULO 8º

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

#### 1. INFORMACION DEL PREDIO

- 1.1. Nombre de la Urbanización: EL PEDREGAL
- Folio de Matrícula Inmobiliaria: 505-40192781
- 1.3. CHIP del predio: AAADI58LCHK V
- 1.4. Nomenclatura: TV 3 H 69 11 Sur #
- 1.5. Área Bruta según plano topográfico y títulos: 14.344,50 M2
- 1.6. Área Neta Urbanizable: 14.344.50 M2

#### 2. DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

Terreno que cobija: El Área Neta Urbanizable del desarrollo urbanístico denominado EL PEDREGAL

3. DE LOS CERTIFICADOS ACTUALIZADOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS SOBRE VIABILIDAD Y DISPONIBILIDAD INMEDIATA DEFINIDA DE PRESTACIÓN DE LOS MISMOS.

E.A.A.B: Oficio No. 3431003-2022-0063 de julio 11 de 2022. ENEL CODENSA: Caso No. 02783654 de noviembre 04 de 2020. GAS: Oficio No. CD-001988-2021 de julio 23 de 2021.

Aparte de las consideraciones, condiciones y restricciones contenidas en los oficios citados, se debe cumplir con el Decreto 2981 de 2013, regiamentações de la Ley 142 de 1994 en todos los aspectos relacionados con la prestacion de los servicios públicos, en particular con el servicio domiciliario de 4500.

Pot ing 14 dg 48

#### ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 S (Actual) de la Alcaldia Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanisticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

# 4. ESTRATO SOCIOECONOMICO PROVISIONAL: DOS (2),

Según pianos anexos al Decreto 551 de septiembre 12 de 2019, mediante el cual se adopta la actualización de la estratificación urbana de la ciudad de Bogotá, para los inmuebles residenciales, el sector donde se localiza el predio colindo con áreas desarrolladas clasificadas en estrato 2, no obstante para que la Secretaría Distrital de Planeación - Subsecretaría de Información y Estudios estratégicos asigne el estrato definitivo al predio, es necesario que el interesado lo solicite ante dicha entidad suministrando la información sobre las áreas por vivienda, el número de pisos, los acabados exteriores y tipo de garajes o parqueos.

#### ARTÍCULO 9º

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en esta Resolución para el desarrollo urbanístico denominado EL PEDREGAL, se tendrá en cuenta la información contenida en el plano No. CUS US247/4-04 que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 2º, con las siguientes áreas:

# ÁREAS DE CESIÓN GRATUITA AL DISTRITO SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE

Control Ambiental: 816.39 M2
Parque obligatorio: 3.382.03 M2
Parque adicional
(para aumento de edificabilidad): 286,89 M2
Via local vehicular 270,45 M2
Zona libre por Linea de Alta Tensión: 145,69 M2

Total: 4.901.45 M2

ÁREA ÚTIL: 9.443,05 M2

ÁREA VIP: 20% del área útil (se deja en sitia)
 1.888,61 M2



ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 S (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

El detalle de estas áreas se encuentra consignado en el cuadro de áreas y cuadro de mojones del plano No. CU5US247/4-04 que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

# ARTICULO 10° NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

El proyecto urbanístico denominado **EL PEDREGAL**, se regirá por las normas generales y específicas contenidas en el Decreto N° 327 de 2004 y aquellas que la complementan, vigentes al momento de radicación de la solicitud en legal y debida forma, así:

# I. ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN.

Tratamiento: Desarrollo Área de Actividad: Urbana Integral Zona: Residencial

# 1. ZONIFICACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA E INUNDACIÓN:

- Según mapa Nº 3 de ameriaza par inundación, que hace parte integrante del Decreto 190 de 2004, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Bogotá, Distrito Capital, el predio NO se encuentra en zona de ameriaza por inundación.
- Según mapa No. 4 de amenaza par fenómeno de remoción en masa, que hace parte integrante del Decreto citado, el predio se encuentra en zona de amenaza MEDIA de riesgo por remoción en masa.

Mediante oficio No. 2022EE6194 de abril 29 de 2022, el Instituto Distrital de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, determinó que teniendo en cuenta el concepto técnico No. CT-8975 y RO-126476, el IDIGER.... concluye que el estudio de Amenaza y Riesgo por Remoción en maria u del proyecto EL PEDREGAL, cubre la totalidad de los términos de la

Popina 16 de 18

# ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanística destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 3 H 69 11 S (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se tijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

referencia establecidos para la elaboración de estudios detallados de amenaza y riesgo por movimiento en masa (FASE II) en cumplimiento del numeral 1 del artículo 141 del Decreto 190 de 2004 (Campilación del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá – POT).

# II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

# 1. Localización de las zonas de cesión grafultas para parques.

El Proyecto Urbanístico previó el cumplimiento de la obligación de la cesión obligatoria para parques de 3.382,03 M2 equivalente al 25%, calculado sobre el área neta urbanizable.

Adicionalmente el proyecto previó la cesión gratuita al Distrita de un globo de parque adicional para mayor edificabilidad con área de 286.89 M2 para aumento de edificabilidad.

Las áreas de cesión para parques, generada por el proceso de urbanización del desarrollo denominado EL PEDREGAL, se encuentran delimitadas, deslindadas, amojonadas y acotadas, siguiendo las normas contenidas en la presente Resolución según plano No. CU5US247/4-04 y una vez ejecutado el proyecto, construidas, dotadas y entregadas al Distrito Capital, por el urbanizadar responsable, formarán parte del Sistema de Espacio Público construido de la ciudad.

# Normas para los parques recreativos de cesión gratuita al Distrito Capital.

La responsabilidad del diseño, construcción y dotación será de la sociedad titular de la Licencia y del urbanizador y constructor responsable. En cumplimiento de la anterior, el diseño del área correspondiente a los parques de cesión obligatoria y adicional del prayecto denominado EL PEDREGAL deberá ser coordinado de acuerdo con los lineamientos y especificaciones que determine el Departamento de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD), para disponsabilidad de acuerdo a lo establecido en el artículo 258 del Decreto 190 de 2004.

Págira 17 de 4

ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nuevo, Cerramiento y Demolición Total, para la Bapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 S (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

Plan de Ordenamiento Territorial de Bogatá, D.C. (POT) y deperá ejecutarse de conformidad con las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento citado, artículos 258, 259 y 260, en los cuales se determinan entre otras:

- 2.1 Índice de ocupación: El 100% del área total de los parques recreativos previstos se podrá utilizar para la recreación pasiva adecuada como área verde o área dura arborizada. No obstante, lo anterior, en el proyecto específico del parque se podrá plantear la combinación de actividades con los siguientes indices de ocupación: 70% para áreas verdes o plazoletos arborizadas, en las cuales se incluye la zona para juegos de niños, y hasta el 30% del área de los parques se podrá destinar a recreación activa o zona deportiva al aire libro.
- 2.2. Edificaciones: No se permite ningún tipo de edificación, ni de instalaciones departivas cubiertas, ni la construcción de servicios complementarios al interior de los parques recreativos.
- Cerramientos: No se permiten cerramientos o controles en estos parques.

El diseño que se adopte para las parques de uso público del proyecto denominado EL PEDREGAL formará parte de la Licencia de Urbanización concedida mediante el presente Acto Administrativo.

#### III. SISTEMA VIAL.

El proyecto se acoge a la contemplada en el artículo 179 del Decreta 190 de 2004 POT en la que respecta a el área de reserva vial por la DG 68 A S (Av. Boyacá) vía de la Malla Vial Arteria Tipo V-2 de 36 metros de ancho. En relación con la via local vehicular con perfil tipo V-7 de 13 metros que hace parte del Proyecto Urbanístico aprobado corresponde con la aprobada en el plano urbanístico del desarrollo denominado EL PEDREGAL distinguido con al No. CUSUS247/4-04 que se aprueba y adopta mediante el presente Actio Administrativo, la cual corresponde a la contenido en el plano tagalería.

Pagina 18 de 48

# ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanistico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanistico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 \$ (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanisticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanisticas y del urbanizador y del constructor responsables.

con código de sector 2522001017 de conformidad con lo establecido en el oficio No. 2022EE37672 de junio 08 de 2022, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, de actualización del plano topográfico del proyecto citado.

## IV. NORMAS URBANÍSTICAS.

1. USOS.

USO PROPUESTO: Vivienda Multifamiliar (VIS y VIP)/

USOS COMPLEMENTARIOS Y RESTRINGIDOS: Para efectos de la aplicación de las normas sobre usos, la regulación de su intensidad y condiciones para su desarrollo, se deben tener en cuenta las disposiciones establecidas en el anexo 2 del Decreto 327 de 2004.

# 2. PROVISIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP).

Los titulares del predio optaron por destinar un área de 1.888.61 m2 del área del lote único del desarrollo denominado EL PEDREGAL a programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), cumpliendo así con la obligación VIP del 20% del área útil que trata el Decreto Nacional 1077 de 2015 y con lo previsto en el Decreto Distrital 221 de 2020.

#### 3. NORMAS VOLUMÉTRICAS.

#### 3.1. ALTURA PERMITIDA:

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

ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de morzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demoición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 S (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

# Manejo de alturas

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

## 3.2. ÍNDICE DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN.

# ÍNDICE DE OCUPACIÓN.

El índice de ocupación se calcula sobre el Área Neta Urbanizable.

El Índice de ocupación para proyectos con uso de vivienda será del 0.28, con excepción de los Prayectos de viviendo desarrollados como máximo en tres (3) pisos, los cuales podrán alcanzar un Índice máximo de Ocupación de 0.33 calculados sobre Área Neta Urbanizable.

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

ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanízación en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva. Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 S (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

# ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN.

De acuerdo con lo ubicación del predio y conforme a la establecida en el artículo 26 del Decreto 327 de 2004, al predio le corresponde el siguiente Rango de edificabilidad:

RANGO	I.C. BASICO	I.C. PROPUESTO	I.C. MAXIMO
3	1,00	1.40	1.75

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

La edificabilidad adicional se obtiene de acuerdo con lo establecido en el numeral 6 del artículo 362 del Decreto 190 de 2004 y en los literales b y c del artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004.

 Se obtienen 5,737,80 M2 de área construida adicional por 286,89 M2 de cesión gratuita de parque adicional.

# 3.3. SÓTANOS, SEMISÓTANO, RAMPAS Y ESCALERAS

Se permiten sótanos y semisótanos, con los siguientes condiciones:

#### Manejo de sótanos:

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

Pagina 21 de 48

ACTO ADMINISTRATIVO № 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 S (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

# Manejo de semisótanos:

- Los semisátanos se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.
- 2. Los semisótanos no podrán sobresalir más de 1.50 metros sobre el nivel del terreno, contados entre el barde superior de la placa y el nivel del terreno. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros, se considerará como piso completo.

# Usos permitidos en sótanos y semisótanos:

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

## Manejo de rampas y escaleras:

Se permiten a partir del paramento de construcción.

Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con movilidad reducida y/o limitaciones lísicas se pueden desarrollar en el área de antejaraín, cumpliendo con las condiciones normativas establecidas en las normas vigentes.

#### 3.4. AISLAMIENTOS

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

#### ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva. Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 5 (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

	Market Sec. 18	AISLAMIENTOS MÍNIMOS		
usos	NUMERO DE PISOS	ENTRE EDIFICACIONES (En metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros)	
	De 1 a 3	5.00	3.00	
Vivlenda multitamiliar VIS o VIP	De 4 a 5	7.00	4.00	
	De 6 a 7	9.00	5,00	
	De 8 o más	1/2 de la altura fotat	1/3 de la altura tota	

Cuando se planteen senderos de acceso o las áreas privadas desde los costados que colinden cónzonos de cesión público para parque, éstos deberán tener, como mínimo, 3 metros de ancho. Cuando estos senderos no ofrezcan pasibilidad de occeso, los mismos podrán tener 2 metros de ancho.

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

- Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres (3) metros, se asumen tres (3) metros de altura por cada piso.
- Entre edificaciones con alturas diferentes, el assamiento será el promedio de las exigencias de cada una.
- 3. Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nível de terreno o a partir de la placa superior del semisótano, cuando este se piantee a excepción de los casos que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo dispuesto en el parágrafo 3 del artículo 24 del Decreto Distrital 327 de 2004.
- 4. Para edificaciones que contemplen aislamientos laterales y posteriores superiores a 4.00 metros, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, bultrones, puntos fiera a jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máxinas de ,

ANA LOPE

# ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva. Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 \$ (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

0.50 metros, siempre y cuando éstas no superen el 25 % del plano de la fachada correspondiente.

#### 3.5. PATIOS.

Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patíos; cuando esta ventilación no sea posible en baños y cocinas, podrán ventilarse a través de ductos y deberá cumplirse con lo establecido en los títulos B y D del Código de la Construcción de Bogotá, D.C. anexo al Acuerdo Distrital 20 de 1995 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen.

El lado mínimo de los patios requeridos para iluminación y ventilación de los espacios habitables será de 1/3 de la altura total de los pisos habitables y debe preverse desde el nivel del terreno o nivel superior del semisótano y en ningún caso podrá ser inferior a 3.00 metros.

#### 3.6. VOLADIZOS

Se permiten voladizos únicamente cuando éstas se proyecten sobre antejardin o control ambiental, con las siguientes dimensiones máximas:

LOCALIZACION	DIMENSION MAXIMA
Sobre Via local V-7 (13 m de ancha)	0.80 metros
Sobre Control Ambiental Av. Boyacá V-2 (35 m de ancho)	1.50 metros

# 3.7. ANTEJARDINES Y RETROCESOS

#### 3.7.1. ANTEJARDINES

Se exigen sobre la via local vehicular V-7, a nivel del terremontale U, acuerdo con la citura propuesta, con las siguientes dimensiones minimas, en metros:

#### ÁCTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023.

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva. Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 S (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

PISOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MÍNIMO (m)
Vivienda multifamiliar VIS a VIP	103	3,00
	405	4,00
	607	5,00
	8 a 17	7,00
	18 o más	10,00

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

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

#### 3.8. CERRAMIENTOS

Los certamientos de carácter definitivo se regulan por las disposiciones:

Figino 25 de 4

ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Par la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva. Cerramiento y Demolición Tatal, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 S (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

- a) Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, el cual se hará con las siguientes especificaciones: Un cerramiento de hasta 1,20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0,40 metros.
- b) Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máximo permitida de 2.50 metros.
- c) No se permite cerrar las zonas de cesión al Distrito Capital ni las vías públicas,

# 3.9. CERRAMIENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL

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

a) Para cerrar predios sin urbanizar.

NOTA: Con la licencia de urbanización concedida mediante la presente Resolución, se entienden autorizados los cerramientos temporales.

# 4. ESTANDARES DE HABITABILIDAD

Para garantizar condiciones de habitabilidad adecuada, los proyectos que incluyan vivienda deberán cumplir con lo dispuesto en el artículo 28 del Decreto Distrital 327 de 2004, así:

 El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicana número de alcobas de la vivienda par 15 m2.

Pagina 26 de 4B

MANA COPE?

# ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva. Cerramiento y Demolición Total, para la Étapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 S (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

- Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e liuminarse naturalmente o por medio de patios; cuando esta ventilación no sea posible en baños y cocinas, deberá cumplirse con lo establecido en los títulos B y D del Código de la Construcción de Bogotá D.C., Acuerdo distrital 20 de 1995 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o complementen. El lado mínimo de estos patios no podrá ser inferior a 3 metros.
- La cesión para espacio libre de cada proyecto debe corresponder, como mínimo, a doce metros cuadrados (12 m2) por vivienda. Para efectos de este cálculo, se tendrá en cuenta la sumatoria de las cesiones públicas para parque y las áreas de control ambiental de la urbanización en forma proporcional al área útil objeto de licencia de construcción, además de las áreas libres del proyecto destinadas al equipamiento comunal privado.

#### 5. ESTACIONAMIENTOS

Según lo dispuesto en el artículo 391, el CUADRO ANEXO No. 4 y plano Nº 29 del Decreto 190 de 2004, la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes (con dimensión mínima de 2.20 m X 4.50 m), se determina teniendo en cuenta que el predio se encuentra en el sector D, y el requerimiento mínimo será el establecido en el Cuadro Anexo Nº 4 - "Exigencia General de Estacionamientos por Uso" según el uso residencial propuesto a desarrollar.

CLASE	TIPO	SECTOR DE DEMANDA C
Vivlenda mullifamiliar VIS / VIP	Privadas	1 x 8 viviendas
	Visitantes	1x 18 viviendas

Para establecer la exigencia de estacionamientos para otros usos permitidos en el predio, se deberá consultar el anexo 04 del Decreto, 190 de 2004.

Pagina 27 de 48

# ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Étapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 \$ (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se tijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

Por cada 2 estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupa para el estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

Por cada 30 cupos privados exigidos en cualquier uso, se deberá plantear un [1] cupo para discapacitades con dimensiones mínimos de 4,50 M. por 3,80 M. libres

Mínimo el 2% de los cupos de parqueo propuestos para visitantes se debe plantear para discapacitados con dimensiones mínimas de 4,50 M par 3,80 M. libres con un mínimo de un (1) cupo. (Decreto 1538 de 2005, artículo 11). Estos cupos deberán localizarse próximos a las áreas de acceso.

# 6. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO:

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

Los proyectos residenciales de cinco (5) cinco o más unidades de vivienda que contengan áreas comunes, deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en la proporción y con la destinación que se señala a continuación:

- 6.1. Para el uso de vivienda de interés social (VIS / VIP).
  - Para las primeras 150 viviendas por hectárea neta urbanizable: 6 M2 por cada unidad de vivienda.
  - Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectáreo de área neta urbanizable, 8,5 M2 por cada unidad de vivienda.

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y partidad u exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las aleas de estar adyacentes o cantiguas a las zonas de circuloción.

Podino 28 do 48

ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 \$ (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanisticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanisticas y del urbanizador y del constructor responsables.

No serán contabilizadas como equipamiento comunal privada las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartas de bambas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

## Destinación y localización del equipamiento comunal privado

DESTINACION	PORCENTAJE MINIMO
1) Zonas verdes recreativos	40%
2) Servicios comunales	15%
Etacianamientos adicionales para visitantes e incremento de los porcentajes señalados anteriormente.	El porcentaje restante se podrá destinar a estos usos.

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

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

El tratamiento de los accesos localizados sobre la vía de uso público se hará como zona dura integrada con el andén, manteniendo su continuidad en tratamiento, superficie y funcionalidad, garantizando el desplazamiento de las personas con limitación, de acuerdo con lo señolado en el parágrafo 2º del artículo 264 del Decreto Distrital 190 de 2004, en el Decreto Nacional 1538 de 2005, la Ley 361 de 1997, "Por la cual se establecen los mecanismos de integración social de las personas con limitación", y la Ley 1618 de 2013 "Por la cual se establecen disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad", particularmente region señalado en su artículo 14 y en el Decreto 1801 de septiembre 9, de 2015;

ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominada EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Brapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 S (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticos y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

estas zonas deben permanecer libres de cerramientos, obstáculos y construcciones.

#### 8. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES .:

Se permite la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo en las áreas de cesión pública para parques y equipamientos correspondientes a la etapa en construcción, las cuales deben ser retiradas una vez finalizadas las obras de urbanismo para ser entregadas al Distrito Capital, libres de construcciones, salvo las concernientes a las dataciones exigidas para las respectivas áreas.

# 9. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución para la Urbanización, se sujetará en lo pertinente para su diseña, a las disposiciones previstas en la Cartilla del Espacio Público, la Cartilla de andenes (Decreto Distrital 308 de 2018) y la Cartilla de mobiliario urbano (Decreto 603 de 2007) y demás normas que las modifiquen o complementen.

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES: Los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización se sujetarán a las siguientes reglas en la relacionada 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 minusválidos, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (autores de condiciones de humedad de la superficie) y resistentes a la apparsion.

ORMANIA LOPE

#### ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrolla, para el desarrolla urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 \$ (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

- 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, rejillos, 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.

La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital requerirá licencia de intervención y ocupación de espacio público expedida por la Secretaria Distrital de Planeación Distrital, Dirección del Taller del Espacio Público.

### 10. OTRAS NORMAS

- Sismo resistencia: Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, Ley 400 de 1997 (modificada por la Ley 1229 de 2008, Ley 1797 de 2016 y el Decreto 019 de 2012), Decreto 926 marzo 19 de 2010, Decreto 2525 de julio 13 de 2010, Decreto 092 de enero 17 de 2011, Decreto 340 de febrero 13 de 2012, Decreto 945 de 2017, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- Microzonificación sísmica: Decreto 523 de diciembre 16 de 2010.
- Buzones e hidrantes: Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y Ley 400 de 1997.
- Almacenamiento de basuras: Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevencións contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el reso de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad.

Págra 31 de 48

AMA LOPE

# ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Par la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva. Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 \$ (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

encargada de la administración del aseo de la ciudad. Decretos 261 de 2010 y 2981 de 2013 y Acuerdo 20 de 1995.

- Tanque de Almacenamiento de Agua: El Reglamento de Agua Potable y Saneamiento Básico RAS-2000 reglamentado por la Ley 142 de 1994, por el Decreto 1077 de 2015 y las normas de la EAAB NS-028 y NS-062, y por el Reglamento de Construcciones Sismo-resistentes NSR-10, capítula C.23 – Tanques y estructuras de ingeniería ambiental de concreto.
- Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995: En la que na le sea contrario a las normas técnicas vigentes.
- Servicios, seguridad, confort y prevención de Incendios: El diseña y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado. Energia, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por lo tanto deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios y cumplir con lo establecido en los Títulos J y K de la norma reglamentaria NSR-10 de la Ley 400/97, y demás normas modificatorias o complementarias.
- Manejo y disposición de escambros y desechos de construcción: Resolución No.1115 de 2012 modificada parcialmente par la Resolución No. 932 de 2015 y el Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Pelicia del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.
- Licencias de excavación para intervenir con obras de infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.: Resolución IDU Nº 113583 de diciembre 26 de 2014, y las normas que la complemente y/o modifiquen.
- Promoción y comercialización del proyecto. Se deberá tener en cueptado establecido en el Decreto Distrital No. 100 de 2004, por el cual se compilar o y actualizan disposiciones relacionados con captación de recursos bora el y

Pacina 32 da 48

ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la qual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 3 H 69 11 S (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

desarrollo de planes y programas de vivienda adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda, y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y candiciones para el anuncia y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.

- Escrituración y entrega material de áreas de cesión al Distrito: Decretos Distritales Nº 072 de 2023 y 190 de 2004 (Artículos 275 y 478) -Compilación del P.O.T), en lo que no contravenga lo dispuesto en los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015.
- Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen. Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
- Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público RETILAP.
   Resoluciones Nos.: 18 0540 de marzo 30 de 2010, 18 1568 de septiembre 1 de 2010, 18 2544 de diciembre de 2010, 18 0173 de febrero 14 de 2011, 9 1872 de diciembre 28 de 2012, 9 0980 de noviembre 15 de 2013 y 4 0122 de febrero 8 de 2016.
- Resolución No.4262 de 2013, por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-, que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de los redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones.
- Resolución No 000015 de 2019, expedida por el Instituto de Desatralla i Urbano: Manual MGG/01- Manual de Intervención de Urbanizaciones y/o espacio público por parte de Urbanizadores y/o terceros.

# ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Par la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrolla, para el desarrolla urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Étapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 \$ (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

- Estacionamientos y condiciones de diseño. Decreto 1108 de 2000.
- Normas aplicables al espacio público: Decretos 190 de 2004. Decreto 308 de 2018 "Cartilla de Andenes".

# 11. REMISIÓN A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

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

- Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C., Decreto 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo: Según Asignación del Tratamiento de Desarrollo Decreto 327 de 2004, con las complementaciones por el Decreto 190 de 2004.
- Incorporación de las áreas públicas (incorporación del espacio público resultante): Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 327 de 2004, Decreto Distrital 072 de 2023 y Decreto Nacional 1077 de 2015 (Artículo 2.2.6.1.4.6).
- Decreto 1203 de julio 12 de 2017, por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en la relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 1783 de diciembre 20 de 2021. Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 único Reglamentario del Sector Vivienda. Ciudado y Temtorio, en la relacionada con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanisticas y se dictan atras disposiciones.

Págno 34 de 48

TOPA LOPA

#### ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 S (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

# ARTÍCULO 11º APROBACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO.

Aprobar la Etapa 1 dei proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA, a desarrollarse en el Lote único que conforma el proyecto urbanístico aprobado en el presente acto administrativo, el cual se desarrolla en 2 forres (Torre 1 x y 18) de 20 pisos para 278 unidades de Vivienda de Interés Social, una edificación de 4 pisos para servicios comunales y áreas técnicas y una edificación en 1 piso para Portería, con 35 cupos de parqueo para residentes, 15 cupos de parqueos para visitantes que incluyen 1 cupo con dimensiones para personas con movilidad reducida y 25 cupos para bicicletas. El proyecto plantea tres (3) unidades de vivienda para personas con movilidad reducida localizadas en piso 2.

El proyecto arquitectónico (Etapa 1) se aprueba con las siguientes áreas:

Área total del lote 1 (Área Útil):	18	9.443.06 M2
Área de lote Etapa 1;		3,384,69 M2
Área construida primer piso:		729.29 M2
Área construida pisos restantes:		12.918,00 M2
Área total construida:		13.647.29 M2
Área libre Etapa 1:		2.655.40 M2

E proyecto arquitectónico (Etapa 1) se desarrolla en 4 unidades estructurales independientes:

Unidad estructural 1:	833.61 M2
Unidad estructural 2:	55.80 M2
Unidad estructural 3:	5.686,89 M2
Unidad estructural 4:	7.070,99 M2

Indices Total Proyecto (Etapa 1):

Área construida para el cálculo de Indices: 11.396.93 m2

Índice de Ocupación:
 Índice de Construcción:

0.05 (Sobre A.N.U) 0.39 (Sobre A.N.U)



# ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Blapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 \$ (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticos y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

El proyecto arquitectónico (Etapa 1) se aprueba con los siguientes cupos de parqueo:

Privados: 35 cupos

 Visitantes: 15 cupos (incluye 1 con dimensiones para personas con movilidad reducida)

Bicicletas: 25 cupos

El proyecto arquitectónico (Etapa 1) se aprueba con los siguientes aislamientos:

 Aislamiento contra predia vecina: 15.67 mts (1/3 de la altura total de la edificación)

El proyecto arquitectónico (Etapa 1) se aprueba con el siguiente equipamiento comunal:

Zonas verdes libres: 1.466,91 m2 (80,38%)

Servicios comunales construidos: 889.41 m2 (48.73%)

Reposan en el expediente oficios de respansabilidad del Constructor, dando cumplimiento a la Resolución No. 90708 de 2013 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE y a la Resolución No. 4262 de 2013 y sus modificaciones, sobre las normas RITEL.

Adicionalmente, se aprueba el proyecto arquitectónico para la edificación destinada a SALA DE VENTAS de la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA la cual contemplo una edificación en 1 piso para sala de negocios y dos apartamentos modelos, con área total construida de 213,29 m2.

# ARTÍCULO 12º APROBACIÓN DEL PROYECTO ESTRUCTURAL.

Es procedente el análisis y diseño estructural para las edificaciones de conforman la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denaminado "SUE NATURA

Pdana 36 de 48

ANA LOPE

#### ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 3 H 69 11 \$ (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

realizado por el ingeniero civil calculista FEDERICO AYCARDI AVELLANEDA con matrícula profesional 25202-33715 CND, cuyas características se enumeran a continuación:

Dos torres 1A y 1B de veinte (20) pisos de altura para uso residencial de vivienda unidas entre si mediante un puente articulado, en un sistema estructural de muros de concreto reforzado DMO y cimentadas sobre pilotes preexcavados y fundidos in situ.

Una edificación de cuatro pisos de altura para salón comunal en un sistema estructural de pórticos de concreto reforzado DMO, cimentada en pilotes fundidos con tornillo continuo y una portería de un piso, también en un sistema estructural de pórticos de concreto reforzado DMO, cimentada sobre zapatas aisladas y vigas de amarre.

Dos apartamentos modelo en sistema estructural de muros de concreto DMO y una sala de ventas en pórticos de acero DMO, cimentadas cada una de ellas sobre placa maciza con vigas descolgadas en 1 piso de altura.

Tadas las unidades estructurales (4 unidades) descritas anteriormente se diseñaron cumpliendo con lo dispuesto en la Norma Colombiana de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10.

El estudio de suelos que acompaña la radicación y da los parámetros para el diseño de la cimentación fue realizado por la ingeniera civil Andrea Yunda con matricula profesional 25202-74669 CND.

Mediante el concepto CT-8975 de 2022 el IDIGER determinó que el estudio de Amenaza y Riesgo por Remoción en Masa (Fase II) cumple la totalidad de los términos de referencia establecidos en cumplimiento de la Resolución 227 de 2006 y 110 de 2014.

Requiere supervisión técnica según NSR-10, Título I, Decreto 1203 de 2017 1796 del 13 de julio de 2016.

PANA LOPE

Padina 38tde

REFERENCIA: 11001-5-22-1692

ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 67 11 \$ (Actual) de la Alcaidía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

Hace parte de la licencia la certificación suscrita por el Constructor responsable de aumplimiento de los Títulos J y K de NSR-10 y la certificación suscrita por el diseñador de elementos na estructurales y el constructor responsable, dando cumplimiento a la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora permanente para el régimen de construcciones Sismo Resistentes, en cuanto al diseño de elementos no estructurales.

Presentan revisión técnica independiente de los diseños de los elementos estructurales y no estructurales realizada por el ingeniero civil Camilio Barrero Sánchez can M.P. No. 25202-47240 CND, cumpliendo con la establecida en el apéndice A-6 del Decreto 945 del 05 de junio de 2017 que modifica parcialmente la NSR-10, reglamentado por la ley 1796 del 13 de julio de 2016 y Decreto 1203 del 12 de julio de 2017.

# ARTÍCULO 13º ARCHIVO DE PLANOS Y DOCUMENTOS.

Los planos arquitectónicos de la Etapa 1 del proyecto (30) y los planos arquitectónicos de la Sala de Ventas (10), planos estructurales (153), memorias de cálcula estructural (8), estudio de suelos (1), memorias de cálcula de elementos no estructurales (3), certificación constructor J y K (1), certificación constructor elementos no estructurales (1), planos de elementos no estructurales (6), informe del revisor independiente (2) y demás documentos que se aprueban reposarán en el archivo de la Curadora Urbana 5 y otro juego será remitido al Archivo General de la Secretaria Distrital de Planeación para las fines perfinentes.

# ARTÍCULO 14º IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADAS A LA APROBACIÓN DE LA LICENCIA. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

El Parágrafo 3º del Artícula 11 del Decreto 2218 de 2015, establece que el paga, de la participación en plusvalla sólo será exigible cuando la liquidadió a en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de la lice

Rágina 39 M298

REFERENCIA: 11001-5-22-1692

#### ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Ucencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 \$ (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

A la fecha de expedición del presente acto administrativo, consultado el folio de matricula inmobiliaria No. 50S-40192781, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio.

#### IMPUESTO DE DELINEACIÓN.

El peticionario presentó autodeclaración de la Retención del Impuesto de Delineación Urbana, como requisito para la expedición de la licencia de construcción del proyecto denominado SUE NATURA Etapa 1 preimpreso No. 2023032010100079428 de fecha 28 de febrero de 2023, por la suma de \$ 0.00, por tratarse de un proyecto destinado a Vivienda de Interés Social de estrato 2.

# ARTÍCULO 15° OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA URBANÍSTICA, DEL URBANIZADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN.

Se determinan los siguientes obligaciones a cargo del fitular de la licencia urbanística y del urbanízador del Proyecto Urbanístico denominado EL PEDREGAL y del Constructor Responsable de la Etapa 1 del proyecto arquitectónica denominado SUE NATURA, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo par urbanización.

- La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el artículo 275 del Decreto 190 de 2004 (P.O.T.). Decreto Distrital 072 de 2023, 308 de 2018 y Decreto Nacional 1077 de 2015 (Artículo 2.2.6.1.4.6).
- 2. La abligación de ejecutar las obras de urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita al Distrito Capital con destino a vías locales y espacio público, de acuerdo con las

# ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominada EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en los modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomencialura urbana TV 3 H 69 11 S (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

especificaciones que la autoridad competente expida, así:

2.1. Quedan a cargo del urbanizador responsable, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios a que haya lugar, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus Decretos reglamentarios.

2.2 La obligación de adecuar, dotar y equipar las zonas de servicios públicos a que haya lugar, de conformidad con el plano del Proyecto Urbanistico aprobado y los planos de diseños de redes y especificaciones técnicas de las empresas de servicios públicos que hacen parte de esta licencia, con sujeción a las normas específicas que se adopter sobre la materia.

 La ejecución y entrega de las obras y/o dotaciones proyectadas para las zonas de cesión obligatoria gratuita al Distrito Capital de conformidad con la licencia de urbanismo, así como la establidad y calidad de las obras a cargo del urbanizador responsable, tal y como lo establece el Artículo 15 del Decreto 545 de 2016, y teniendo en cuenta:

"Ejecución de las obras de urbanismo. Su vigencia deberá ser por el término de la vigencia de la licencia de urbanismo y sus prórrogas o revalidaciones más ó meses. El valor asegurable será correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras a realizar en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable, de conformidad con el presupuesto que para el efecto emita el Representante Legal. Contador y/o Revisor Fiscal del propietario del predio y/o urbanizador responsable el cual deperá ajustarse a los valores de referencia para ejecución de obras públicas.

\*Estabilidad de las obras de urbanismo. Su vigencia deberá ser por cinco (5) años, conforme lo establecido en el artículo 123 del Decreto Nacional 1510 de 2015, o la norma que la sustituya o modifique. El valor asegurable será correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de la obra realizada en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable: circonformidad con el presupuesto que para el efecto emita el Represeguente cegal, Contador y/o Revisor Fiscal del propietario del predio y/o urbanizador

Página 40 da 48

TANA LODE!

ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Elapo 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 S (Actual) de la Alcaldia Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

responsable el cual deberá ajustarse a los valores de referencia para ejecución de obras públicas.

El béneficiario será el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU o la entidad distrital interventara de las obras sobre las vías locales y el Instituto Distrital para la Recreación y Departe IDRD o la entidad distrital interventora de las obras y dotaciones sobre los parques. Corresponderá a las entidades beneficiarias de la póliza que garantiza la estabilidad de las obras establecer las demás condiciones en relación con esta garantía".

- La obligación de cumplir con el Decreto 586 de 2015 para el manejo eficiente y sostenible de Residuos de Construcción y Demolición - RCD en Bogotá D.C.
- 5. La obligación del fitular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoria del Espacio Público, la diigencia de Inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el Artículo 2.2.6.1.4.8. del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en la presente Resolución, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.
- 6. La obligación de someter el proyecto de construcción a supervisión técnica independiente la ejecución de la edificación cuando se trate de proyectos que requirieron y fueron objeto de revisión independiente de diseños estructurales (numeral 9 del Artículo 10 del Decreto 1203 de 2017).
- 7. La obligación de adelantar los obras requeridas para garantizar la seguridad del proyecto, del área inmediata y de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios del sector, por lo tanto, para la aprobación del servicio definitivo del predia se deberá aportar la Certificación de la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, de la Secretaría de Hábitat de que las obras fueron ejecutadas y recibidas a satisfacción por esa enfladadesto de acuerdo a lo establecido en el Artículo 141 del Decreto 190 de 2004 (Campilación POT);

Podego 41 de 48

# ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinada al uso de Vivienda de Interés Social denominada EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 \$ (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

- 8. 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 a restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental (numeral 4, Artículo 11, Decreto 1203 de 2017.
- Designar en un término máximo de 15 días hábites 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 sallente será el títular de la licencia (numeral 8. Artículo 11, Decreto 1203 de 2017).
- Instaiar 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.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias".
- Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los Impactos que las obras generen.
- 14. Cumplir con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que la modifiquen y/o complementen.
- Cumplir con el Reglamento Técnico de lluminación y Alumbrado Público Pinación y Resoluciones Nos.: 18 0540 de marzo 30 de 2010, 18 3560 de septiembre I de 2010, 18 2544 de diciembre de 2010, 18 0173 de propriero 141

ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 \$ (Actual) de la Alcaldia Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

de 2011, 9 1872 de diciembre 28 de 2012, 9 0980 de noviembre 15 de 2013 y 4 0122 de febrero 8 de 2016, y las normas que la modifiquen y/o complementen.

- 16. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen tanto la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (numeral 1, Artículo 11, Decreto 1203 de 2017).
- Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente (numeral 3, Artícula 11, Decreto 1203 de 2017).
- 18. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario Nº 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según la dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Cumplir con las normas y precisiones contempladas en la Ley 1796 de 2016, Vivienda Segura, reglamentada por el Decreto Nacional 1203 de 2017.
- 20. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA, actual Secretaria Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional Nº 2041 de actubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
- Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente da lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas cisadas.

Pegina 44 di

TOWARD LODE!

REFERENCIA: 11001-5-22-1692

ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de morzo de 2023

Par la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 5 (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

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

- 22. De conformidad con la estipulado por el artícula 2,2,6,1,4,10 del Decreto 1077 de 2015, que trata el tema de identificación de obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 Mts.) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la via pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en las numerales 1 al 5 del artículo 61 del aludido Decreto Nacional.
- 23. El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, la valla deberá indicar el número de su prórrogo.

La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la Ricencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 135º de la Ley 1801 de 2016, corregido mediante el Artículo 10 del Decreto Nacional 555 de 2017.

ARTÍCULO 16° ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y TITULACIÓN A FAVOR DEL DISTRITO CAPITAL DE BOGOTA.

La entrega material de las áreas de casión obligatoria y titulación a favor del Distrito capital se realizará de conformidad con lo establecido en el Adiculo. 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, los Decretos Distritales Nos. 559 de 2017, 072 de 2023, 308 de 2018 y 190 de 2004 (Artículos 275 y 478) - Compiliación

## ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciaturo urbana TV 3 H 69 11 S (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

del P.O.T), en lo que na contravenga la dispuesta en los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, o las narmas que los sustituyan, reemplacen o deroguen.

# ARTÍCULO 17º

Para fodos los fines legales las obligaciones del fitular de la licencia y del urbanizador y constructor responsable, enumeradas en el artículo 12º de la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte de la presente Resolución:

- La solicifud del interesado de aprobación Proyecto Urbanistico y de Licencia de Urbanización radicada bajo la referencia 11001-5-22-1692.
- Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, colocada en el predio.
- El plano del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado EL PEDREGAL aprobado bajo el número de archivo No. CU5US247/4-04 y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia N°11001-5-22-1692.
- El oficio No 2022EE37672 de junio 08 de 2022 de actualización de plano topográfico, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
- Los oficios sobre disponibilidad de servicios para el predio: E.A.A.B: Oficio No. 3431003-2022-0063 de julio 11 de 2022. ENEL CODENSA: Caso No. 02783654 de noviembre 04 de 2020. GAS: Oficio No. CD-001988-2021 de julio 23 de 2021.
- 6. Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartos de compromisos respectivos, los diseños de vias y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano IDU y la nomenciatura que asigne el Departamento Administrativo de Catastro Distrital.
- Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 072 de 2023.

# ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 S (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticos y del urbanizador y del constructor responsables.

- 8. El oficio No. 2022EE6194 de abril 29 de 2022, en el cual el Instituto Distrital de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, con base en el concepto técnico No. CT-8975 RO-126476, concluye que el estudio de Amenaza y Riesgo par Remodión en Masa del proyecto EL PEDREGAL, cubre la totalidad de los términos de referencia establecidos por el IDIGER para la elaboración de estudios detallados de amenaza y riesgo por movimiento en masa (FASE II).
- Los planos arquitectónicos, planos estructurales, memorios de cálculo estructural y anexo, estudio de suelos y el informe del revisor independiente.
- 10. Las demás documentos que hagan parte de la aprobación del Proyecto Urbanístico de la Licencia de Urbanización que se concede para el desarrollo urbanístico denominado EL PEDREGAL, y de la Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total y Cerramiento de la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA.
- 11. Copía del Impuesto de Delineación Urbana preimpreso No. 2023032010100079428 de techa 28 de tebrero de 2023, por la suma de \$ 0.00.
- 12.Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Urbanización y de Construcción que se concede para el desarrollo denominado EL PEDREGAL que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo.

# ARTÍCULO 18º CAUSALES DE PÉRDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.

- Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización y de construcción, 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 las inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y urbanizador. Así mismo de entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas pagarantías!

Página 46 de 48

# ACTO ADMINISTRATIVO Nº 11001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanistico y se concede Ucencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva. Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 \$ (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

> 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 concelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. 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 surtido anteriormente.
- Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencia contenidas en la presente Resolución y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los Intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

## ARTICULO 19º LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

- 1. El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización.
- Una vez registrada la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina. de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar las ventas del proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se reflere el artículo 120 de la Lev 388 de 1997.
- 3. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas que sirvieron para la expedición de la presente licencia, siempre y cuando po s presente alguna de las siguientes condiciones:

# ACTO ADMINISTRATIVO Nº 1.1001-5-23-1006 FECHA: 07 de marzo de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés. Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente se concede Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predia con nomenciatura urbana TV 3 H 69 11 \$ (Actual) de la Alcaldía Local de Usme, se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compramisos a cargo del titular de las licencias urbanísticas y del urbanizador y del constructor responsables.

- a. Que la solicitud de la licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la presente licencia.
- b. Que el títular de la licencia haya ejecutado la totalidad de obras contempladas en el presente Acto Administrativo y entregado y dotado las cesiones correspondientes.
- El derecho a cambio de Titular y responsable de la Licencia de Urbanización y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.
- 5. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTICULO 20°

El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos de los Artículos 68 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de la Contenciaso Administrativo, y contra ella procede el recurso de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de Apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (Artículo 76 ibidem).

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Arg. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO CURADORA URBANA 5 BOGOTÁ D. C.

Ara. Laura Matamaris López LAL

Arq. Fernanco Castilo Barcias Ar

Urbanisma

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los 18 JUL 2023

Diego/sedrés Neiro Cortogratio

Dr. Luiso Fernanda Férez Abagada

Página 48 de 48

218

Control of the Contro

REFERENCIA 11001-3-23-2375

11001-3-24-1660

2 6 JUL 2024

**ACTO ADMINISTRATIVO** 

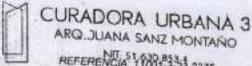
Por la cual se aprueba la Modificación de la Licericia de Urbanización Vigente, se modifica parcialmente el proyecte urbanistico denominado EL PEDREGAL y se modifica Proyecto Arquitectónico denominado SUE NATURA, identificado con nomenciatura TV 3 H 69 11 SUR (actual) localizado en la Localidad de Usme, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanisticas y otras disposiciones.

# LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ D.C. ARO, JUANA SANZ MÔNTAÑO

En uso de sus facultades legales, en especial, las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001, 810 de 2003; los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017 y 1783 de 2021; el Decreto Distrital 056 de 2023.

## CONSIDERANDO

- 1 Que la Sociedad CONINSA RAMON H S.A.S con NIT 890 911.431-1, representada legalmente por el señor GUILLERMO ANIBAL MARIN RAMIREZ, identificado con Cedula de Ciudadania 75.089.996, en calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO EL PREDREGAL, constituído sobre el predio identificado con homenclatura urbana TV 3 H 69 11 SUR (Actual) de acuerdo con la información registrada en el folio de matricula inmobiliaria 50S-40192781, solicitó ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., mediante radicación 11001-3-23-2375 de fecha 20 de diciembre de 2023, Modificación de Licencia de Urbanización vigente del Proyecto Urbanistico denominado EL PEDREGAL y Modificación de la Licencia de Construcción Vigente del Proyecto Arquitectónico denominado SUE NATURA, de conformidad con las normas urbanisticas establecidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 327 de 2004, vigentes para el predio.
- Que mediante acto administrativo 11001-5-23-1006 del 7 de marzo de 2023, la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., Arq. ADRIANA LOPEZ MONCAYO, aprobó el Proyecto Urbanistico y concedió Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo, para el desarrollo urbanistico destinado al uso de Vivienda de Interés Social denominado EL PEDREGAL y simultáneamente concedió Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Cerramiento y Demolición Total, para la Etapa 1 del proyecto arquitectónico denominado SUE NATURA a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana TV 3 H 69 11 S (actual) de la Alcaldía Local de Usme se establecieron sus normas y se fijaron las obligaciones urbanisticas y compromisos a cargo del titular de las licencia urbanisticas y del urbanizador y del constructor responsable, y se aprobó el plano urbanistico No CU3US247/4-04.



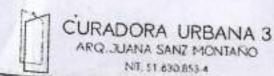
REFERENCIA 1708183-23-2375

# 11001-3-24-1660 DE 26 JUL 2024

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, se modifica parcialmente el otrasporte. el proyecto urbanistico denominado EL PEDREGAL y se modifica Proyecto Arquitectónico denominado SUE NATURA. SUE NATURA, identificade con nomenclatura TV 3 H 69 11 SUR (actual) localizado en la Localidad de Litere de Branco de Constante de Cons Usme, en Bogoté D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normes urbanísticas y otras disposiciones.

- 3. Que el Decreto 327 de octubre 11 de 2004 "Por el cual se reglamenta el Tratamiento de ... Desarrollo Urbanistico en el Distrito Capital" establece su artículo 10°, respecto a las modificaciones a los proyectos urbanísticos, que "Las modificaciones a las licencias urbanísticas se aprobarán en el marco de las normas que dieron lugar a la licencia original y deberán incorporarse a la cartografía oficial del Distrito Capital".
- 4. Que así mismo, el Decreto 190 de junio 22 de 2004, "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003", establece en su artículo 478, numeral 1, que las solicitudes de licencias de Urbanización y Construcción en sus diferentes modalidades serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, tal y como lo establece el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2. del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015.
- 5. Que la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del Proyecto Urbanistico denominado EL PEDREGAL, consiste en relocalización del suelo útil destinado a la obligación de vivienda de interés prioritario - VIP, así como en el ajuste de la zona de servidumbre de la línea de alta tensión conforme al concepto detallado No 0000890239 de ENEL, lo cual implica un ajuste en el área neta urbanizable y edificabilidad inicialmente aprobada y la corrección de los linderos (dimensión) del predio conforme al plano topográfico con código de sector 002522001017, manteniendo los demás aspectos urbanísticos aprobados en la licencia inicial.
- 6. Que la modificación de la Licencia de Construcción Vigente del Proyecto Arquitectónico denominado SUE NATURA, consiste en la aprobación de la totalidad del mismo, lo cual incluye la modificación total de la etapa 1 aprobada y la ampliación del mismo.
- 7. Que, con la solicitud se allegaron la totalidad de documentos exigidos por la Resolución 1025 de 2021 para la Modificación de Licencias de urbanización y construcción vigentes.
- 8. Que el plano que contiene la modificación parcial del Proyecto Urbanistico denominado EL PEDREGAL, se encontró aceptable por este despacho, por cuanto se ajusta a la cartografía aprobada en la licencia anterior en lo que corresponde a aspectos que no son objeto de modificación en el presente acto administrativo
- 9. Que teniendo en cuenta lo antes expuesto, la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del Proyecto urbanístico denominado EL PEDREGAL es procedente, por cuanto cumple con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 327 de 2004, y cuenta con licencia de urbanización vigente.





REFERENCIA 11001-3-23-2375

11001-3-24-1660 26 JUL 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, se modifica parcialmente el proyecto urbanistico denominado EL PEDREGAL y se modifica Proyecto Arquitectónico denominado SUE NATURA, Identificado con nomenclatura TV 3 H 69 11 SUR (actual) localizado en la Localidad de Usme, en Bogotá D.C., se tijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

- Que de acuerdo con los mapas que forman parte del Decreto 555 de 2021, el Proyecto Urbanistico denominado EL PEDREGAL se encuentra en zona de amenaza Baja de inundación por encharcamiento, en zona de amenaza BAJA por avenidas torrenciales, NO se encuentra en zona de amenaza de inundación por rompimiento de Jarillón y por desbordamiento.
- 11. Que, así mismo y de acuerdo los mapas que forman parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza ALTA / MEDIA por movimientos en masa.
- 12 Que el proyecto cuenta con ofició No. 2022EE6194 de abril 29 de 2022 y concepto técnico. de IDIGER (ANTES FOPAE) CT-8975 RO-126476 respecto de fenómeno de remoción en masa Proyecto El Pedregal cubre la totalidad de los términos de referencia establecidos por el IDIGER para la elaboración de estudios detallados de-amenaza y riesgo por movimiento en masa (FASE II).
- 13. Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012. modificatorio del artículo 83 de la ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo no es exigible el cobro de la participación en plusvalla, en razón a que el efecto por dicho concepto no se enquentra inscrito en los folios de matricula inmobiliaria del mismo.
- 14. Que, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, este despacho comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia la iniciación del trámite de Modificación de Licencia de Urbanización y Construcción Vigente, mediante oficios de fecha 6 de junio y 9 de julio de 2024 y se realizó publicación en la página web de este Despacho el día 10 de mayo y 12 de julio de 2024, relacionando la información entregada en las citaciones a vecinos, cumpliendo con lo señalado en el articulo citado.
- 15. Que, dando cumplimiento a lo establecido en el paragrafo del articulo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo. con referencia 11001-3-23-2375, Modificación de Licencia de Urbanización y Construcción Vigente, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la via pública, y aportaron fotografías de la misma con la información indicada, las cuales se anexaron al expediente el día 27 de diciembre de 2023.





11001-3-24-1-660 DE 26 JUL 2024

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, se modifica parcialmente el proyecto urbanistico denominado EL PEDREGAL y se modifica Proyecto Arquitectónico denominado SUE NATURA, identificado con nomenclatura TV 3 H 69 11 SUR (actual) localizado en la Localidad de Usme, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanisticas y otras disposiciones.

- 16. Que, realizado el estudio de la solicitud, este despacho consideró procedente la expedición de la Modificación de la Licencia de Urbanización para el Proyecto Urbanístico denominado EL PEDREGAL y Modificación de la Licencia de Construcción Vigente del Proyecto Arquitectónico denominado SUE NATURA, a desarrollar en el predio objeto de la solicitud.
- 17. Que en respuesta a la solicitud presentada por este despacho para la asignación del nuevo número que distinguirá el plano que contienen la modificación del Proyecto Urbanístico denominado EL PEDREGAL, objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaria Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número CU3US247/4-05.
- 18. Que la modificación del Proyecto Urbanístico denominado EL PEDREGAL, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto 1076 de 2015 y el Decreto 1077 de 2015.
- 19. Que, en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la modificación del Proyecto Urbanistico denominado EL PEDREGAL y la Modificación de la Licencia de Construcción Vigente del Proyecto Arquitectónico denominado SUE NATURA, cumple con las normas urbanisticas vigentes establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en Decreto Distrital 190 de 2004; así mismo cúmple con las condiciones y disposiciones establecidas para la Modificación de las Licencias de Urbanización contenidas en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, por lo tanto es aceptado por este despacho.

En virtud de lo expuesto con anterioridad, la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C. ARQ, JUANA SANZ MONTAÑO,

#### RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: APROBAR la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, Modificación del Proyecto Urbanistico denominado EL PEDREGAL y Modificación de la Licencia de Construcción Vigente del Proyecto Arquitectónico denominado SUE NATURA, para el predio identificado con nomenclatura urbana TV 3 H 69 11 SUR (actual) de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el Artículo siguiente.



REFERENCIA: 11001-3-23-2375

11001-3-24-1660 2c 1111 2024

#### ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado EL PEDREGAL y se medifica Proyecto Arquitectónico denominado SUE NATURA, identificado con nomenciatura TV 3 H 69 11 SUR (actual) localizado en la Localidad de Usme, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanisticas y otras disposiciones.

ARTICULO SEGUNDO: ADOPTAR el plano que contiene el proyecto urbanístico denominado EL PEDREGAL, distinguido con el número CU3US247/4-05 en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y segundo original, el cual será remitido a la Secretaria Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efective la incorporación correspondiente en la cartografia oficial de esa entidad, en la plancha No L-77, a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, cuyos segundos originales reposan en el archivo de la entidad precitada.

PARÁGRAFO. Solicitar a la Secretaria Distrital de Planeación incorporar en el original del plano urbanistico identificado con No. CU3US247/4-04 la siguiente nota:

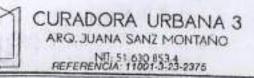
"El plano CU3US247/4-05 aprobado mediante el presente acto administrativo, anula y reemplaza totalmente al plano CU3US247/4-04 "

ARTICULO TERCERO: CONCEDER a la Sociedad CONINSA RAMON H.S.A.S. identificada con NIT 890.911.431-1, representada legalmente por el señor GUILLERMO ANIBAL MARIN RAMIREZ, identificado con Cedula de Ciudadania, 75.089.996, en calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO EL PREDREGAL con NIT 830.053.812-2 constituido sobre el predio identificado con nomenclatura urbana TV 3 H 69 11 SUR (Actual) registrada en el folio de matricula inmobiliaria 50S-40192781 Modificación de Licencia de Urbanización vigente del Provecto Urbanistico denominado EL PEDREGAL y Modificación de la Licencia de Construcción Vigente del Proyecto Arquitectónico denomínado SUE NATURA.

La presente Modificación de Licencia de urbanización se expide de acuerdo con el plano que contiene el Proyecto Urbanístico y la documentación que forma parte integral de la solicitud radicados ante esta Curaduria Urbana bajo la referencia 11001-3-23-2375 de fecha 20 de diciembre de 2023.

ARTICULO CUARTO: TERMINO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACION DE LA LICENCIA DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION. Se mantiene el término de vigencia de la Licencia de Urbanización concedida para el Proyecto Urbanistico denominado EL PEDREGAL y para el Proyecto Arquitectónico denominado SUE NATURA, mediante Acto Administrativo 11001-5-23-1006 del 7 de marzo de 2023.

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 deberà acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable.



**ACTO ADMINISTRATIVO** 

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, se modifica parcialmente el proyecto urbanistico denominado EL PEDREGAL y se modifica Proyecto Arquitectónico denominado SUE NATURA identificado con nomenciatura TV 3 H 59 11 SUR (actual) localizado en la Localidad de Usmo, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

#### ARTICULO QUINTO: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.

#### TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE DE LA LICENCIA

Establecer como titular de la Modificación de la Licencia de Urbanización y de construcción (vigente) para el Proyecto Urbanísticos denominado EL PEDREGAL a la Sociedad CONINSA RAMON H S.A, identificada con NIT 890.911.431-1, representada legalmente por el señor GUILLERMO ANIBAL MARIN RAMIREZ, identificado con Cedula de Ciudadania No 75.089.996

#### URBANIZADOR RESPONSABLE

Establecer como constructor responsable de las obras de urbanización del Proyecto Urbanistico denominado EL PEDREGAL, al Ingeniero Civil RAFAEL ALBERTO MUNAR MONSALVE, identificado con la cédula de ciudadanía 10.249.238 y matricula profesional 17202-06073, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente 11001-3-23-2375.

#### ARQUITECTO DISEÑADOR.

Establecer como proyectista responsable del diseño del Proyecto Urbanistico EL PEDREGAL, al Arquitecto JUAN SEBASTIAN LARIOS PINILLA, identificado con cédula de ciudadania número 1.026.251.828 y Matricula Profesional A41992011-1026251828 según información contenida en el formulario de solicitud de licencia.

#### OTROS PROFESIONALES.

Según información contenida en el Formulario de Solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente 11001-3-23-2375, los profesionales responsables del Proyecto Arquitectónico denominado SUE NATURA son:

CARGO	PROFESIONAL	C.C	MATRICULA
Constructor Responsable	RAFAEL ALBERTO MUNAR MONSALVE	10,249.238	17202-06073 CLD
Arquitecto Proyectista	JUAN SEBASTIAN LARIOS PINILLA	1.026.251.828	A41992011-1026251828



## CURADORA URBANA 3

ARQ JUANA SANZ MONTANO

NII 51 630 853-4

REFERENCIA 11001-3-23-2375

11001-3-24-1660 26 JUL 2024

#### ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, se modifica parcialmente el proyecto urbanistico denominado EL PEDREGAL y se modifica Proyecto Arquitectónico denominado SUE NATURA, identificado con nomenciatura TV 3 H 69 11 SUR (actual) localizado en la Localidad de Usmo, en Bogoté D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

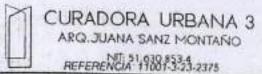
Ingeniero Civil Calculista	FEDERICO AYCARDI VILLANEDA	12.129.644	25202-33715 CND
Ingenierò Civil Geolechista	ANDRES OTERO MARQUEZ	16.710.527	25202-40246 CND
Diseñador de Elementos No Estructurales	RAFAEL ALBERTO MUNAR MONSALVE	10.249.238	17202-06073
Revisor Independiente de los Diseños Estructurales	CAMILO BARRERO SANCHEZ	79.520.694	25202-47240 CND

ARTICULO SEXTO: La ejecución de las obras de urbanización correspondientes al Proyecto Urbanistico denominado EL PEDREGAL, deberá hacerse dentro del plazo estipulado en el articulo 4 del presente Acto Administrativo y sólo podrári ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos. 1
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con las condiciones técnicas de la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano, contenidas en la Resolución No. 000015 de 2019, a través de la cual se expidió el Manual MGG/01 Manual Intervención de Urbanizadores y la Gula GU-GI-02 Documento Técnico de Intervención de Infraestructura vial y espacio público por Urbanizadores
- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado, el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTICULO SÉPTIMO: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente acto administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información:

Bogatá, D.C. Calle 97 No. 13 - 55 | 57 + 601 635 3050 | E-mail: correspondencia@curaduria3bogata.com



11001-3-24-1660

DE 26 JUL 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, se modifica parcialmente el proyecto urbanistico denominado EL PEDREGAL y se modifica Proyecto Arquitectónico denominado SUE NATURA, identificado con nomenclatura TV 3 H 69 11 SUR (actual) localizado en la Localidad de Usme, en Bogoté D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanisticas y otras disposiciones.

#### 1. INFORMACION DEL PREDIO

Urbanización: EL PEDREGAL

	CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO	M2
1	AREA BRUTA	14.344,50
2	AREA RESERVA MALLA VIAL ARTERIAL AV MARISCAL SUCRE	1,685,12
2.1	SERVIDUMBRE LINEA ALTA TENSIÓN	207,11
3	AREA NETA URBANIZABLE (CALCULO DE INDICES)	14,137,39
3.1	CONTROL AMBIENTAL	816,39
4	AREA NETA URBANIZABLE PARA CALCULO DE CESIONES	13.321,00
5	PARQUE EXIGIDO	3.330,25
5.1	PARQUE 1	1,665,12
5.2	PARQUE 2	1.716.91
5,3	PARQUE ADICIONAL PARA AUMENTO DE EDIFICABILIDAD	463.88
	TOTAL PARQUES PROPUESTOS	3.845.91
6	VIA LOCAL VEHICULAR	270.45
	TOTAL CESIONES	4,932.75
8	AREA UTIL TOTAL	9.204.64
8.1	AREA UTIL NO VIP	7.363,71
8.2	AREA UTIL VIP	1.840,93

El detalle de estas áreas, está contenido en el plano No. GU3US247/4-05, que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

#### 2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO

Terreno que cobija: El área neta urbanizable del desarrollo denominado EL PEDREGAL.

ARTICULO OCTAVO: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS. Las normas urbanísticas y arquitectónicas del Proyecto urbanístico denominado EL PEDREGAL contenidas en el Acto Administrativo No 11001-5-23-1006 del 7 de marzo de 2023 se mantienen, en lo que no sea contrario a lo establecido el presente Acto Administrativo.





REFERENCIA: 11001-3-23-2375

11001-3-24-1660

26 JUL 2024

#### ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, se modifica parcialmente el proyecto urbanistico denominado EL PEDREGAL y se modifica Proyecto Arquitectónico denominado SUE NATURA, identificado con nomenclatura TV 3 H 69 11 SUR (actual) localizado en la Localidad de Usme, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanisticas y otras disposiciones.

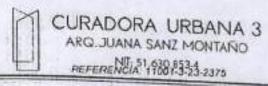
#### ARTICULO NOVENO: OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable del Proyecto Urbanistico denominado EL PEDREGAL, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en el presente Acto Administrativo y son fundamentalmente las requendas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por urbanización.

- 1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratulta de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 072 de 2023.
- 2. La obligación de ejecutar las obras de urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita al Distrito Capital, con destino a vías locales y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida, esi:
- Quedan a cargo del urbanizador responsable, la obligación de ejecular las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios a que haya lugar, con sujeción a los planos y diseños aprobados por lás empresas de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus Decretos reglamentarios.
- 2.2. La obligación de adecuar, dotar y equipar las zonas de servicios públicos a que haya lugar. de conformidad con el plano del Proyecto Urbanístico aprobado y los planos de diseños de redes y especificaciones técnicas de las empresas de servicios públicos que hacen parte de esta licencia, con sujeción a las normas específicas que se adopten sobre la materia.
- 2.3. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo con lo previsto en el Decreto 072 de 2023 y el Decreto 555 de 2021, en especial lo previsto por los artículos 18 y 31 del Decreto 072 de 2023.
- 3. De conformidad con el artículo 31 del Decreto 072 de 2023 "El término, las condiciones y los plazos para la entrega material del suelo de cesión correspondiente e obligaciones urbanisticas se determinaran en el instrumento de planeación respectivo o la licencia urbanistica.



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



## ACTO ADMINISTRATIVO - 3- 24- 1660 DE 26 JUL 2024

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, se modifica parcialmente el proyecto urbanistico denominado EL PEDREGAL y se modifica Proyecto Arquitectónico denominado SUE NATURA, identificado con nomenclatura TV 3 H 69 11 SUR (actual) localizado en la Localidad de Usme, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanisticas y otras disposiciones.

En todo caso, si durante la vigencia o plazo que establezca el respectivo instrumento de planeación o durante la vigencia de la licencia de urbanización o dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de su vencimiento o ejecución, el propietario o urbanizador no ha radicado la solicitud de entrega ante la entidad competente, ésta le requerirá mediante oficio el cumplimiento de la obligación de entrega material y titulación del suelo correspondiente a obligaciones urbanisticas. El propietario o titular de la licencia contará con un término de quince (15) días hábiles siguientes a la lecha de recibo del respectivo requerimiento para realizar dicha entrega.

Una vez transcurrido el término señalado en el inciso anterior desde la realización del requerimiento sin que el propietario comparezca ante la entidad a realizar la entrega del suelo correspondiente a obligaciones urbanísticas dentro del plazo señalado, la entidad competente iniciará las acciones administrativas señaladas en el presente decreto y las demás administrativas o judiciales correspondientes".

- 4. La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ámbiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo.
- 5. Incluir en la Escritura de Constitución de la Urbanización el señalamiento de los metros cuadrados construidos efectivos, así como el número de unidades destinadas a Vivienda de Interés Prioritario que se encuentran el proyecto arquitectónico, la cual debe inscribirse en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles destinados para tal fin y remitirse dentro de los cinco (5) días siguientes a su inscripción por el urbanizador a la Secretaria Distrital del Hábitat.
- 6. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoria del Espacio Público, la diligencia de Inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el Artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Artículo 9 del presente acto administrativo, la cual deberá solicitarse dentro del termino de vigencia de la licencia.
- 7. Constituir las Pólizas de garantía para la ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo previstas para la urbanización, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 18 del Decreto 072 de 2023. La vigencia de las garantías deberá ser de cinco (5) años y el valor asegurable será correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras realizadas en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable.



REFERENCIA 11001-3-23-2375

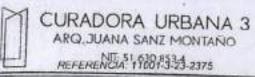
11001-3-24-1660 26 JUL 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado EL PEDREGAL y se modifica Proyecto Arquitectónico denominado SÚE NATURA, identificado con nomenciatura TV 3 H 69 11 SUR (actual) localizado en la Localidad de Usma, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

- 8. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
- 9. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen tanto la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- 10. Mantener en la obra la Licencia y el plano urbanistico aprobado y exhibirlo cuando sean requeridos por autoridad competente.
- 11. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario No. 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
- 12. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA, actual Secretaria Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional No. 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
- 13. Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.
- 14. El diseño y la construcción de andenes en las vías locales por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar, deberá cumplir con las normas del Decreto 308 de 2018.
- 15. La presente Licencia no autoriza la construcción de obras en el espacio público existente, de propiedad del Distrito Capital, para lo cual déberá requerirse la correspondiente licencia de intervención y ocupación o excavación del espacio público expedida por la autoridad competente, de conformidad con lo que dispongan al respecto las disposiciones vigentes.





#### 11001-3-24-1560 DE 26 JUL 2024 ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, se modifica parcialmente el proyecto urbanistico denominado EL PEDREGAL y se modifica Proyecto Arquitectónico denominado SUE NATURA, Identificado con nomenciatura TV 3 H 69 11 SUR (actual) localizado en la Localidad de Usme, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

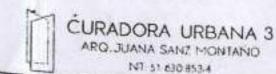
- 16. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, respecto a la identificación de las obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la via pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia, en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en el Decreto Nacional, en mención.
- 17. El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, el aviso deberá indicar el número de su prórroga.
- 18. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanisticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.
- 19. La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, corregido por el Artículo 10 del Decreto 555 de 2017.

#### ARTICULO DÉCIMO: ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION.

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 Defensoria del Espacio Público.

Le 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



REFERENCIA 11001-3-23-2375

11001-3-24-1660

2 6 JUL 2024

#### **ACTO ADMINISTRATIVO**

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigante, se modifica parcialmente of proyecto urbanistico denominado EL PEDREGAL y se modifica Proyecto Arquitectónico denominado SUE NATURA, identificado con nomenclature TV 3 H 69 11 SUR (actual) localizado en la Localidad de Usme, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones e cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

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 e 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 hábites. Igualmente se señalara 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 efectuade 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) dies 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.

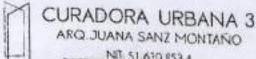
En el evento que dentro de los dos (2) meses siguientes a la solicitud de inspección para la entrega material de las áreas de cesión por parte del titular de la licencia, la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público no realice la inspección o en 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 adefanten las investigaciones pertinentes.

Parágrafo 1º. En el acto que olorgue la licencia se dejeró manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata el citado articulo.

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

De igual forma, el urbanizador deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por el Decreto Distrital 072 de 2023.

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



REFERENCIA 11001-3 23-2375

11001-3-24-1600

**ACTO ADMINISTRATIVO** 

DE 26 JUL 2024

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado EL PEDREGAL y se modifica Proyecto Arquitectónico denominado SUE NATURA, identificado con nomencletura TV 3 H 69 11 SUR (sclual) localizado en la Localidad de Lismo en Bogoté D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanisticas y ctras disposiciones.

### ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. APROBACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTONICO

Aprobar el Proyecto SUE NATURA el cual se desarrolla en una edificación (3 torres) de 20 pisos para 735 unidades de vivienda (659 WS Y 76 VIP) y 1 sótano y una edificación de 1 piso para servicios comunales con las siguientes áreas:

AREA TOTAL CONSTRUIDA D	EL PROYECTO
AREA LOTE UTIL	9,204,64 m2
AREA SOTANO	3.894,58 m2
AREA PISO 1	2.114,48 m2
AREA PISOS RESTANTES	30.511,97 m2
AREA TOTAL CONSTRUIDO	36.521,03 m2
AREA LIBRE	7.090,16 m2

Los indices de ocupación y construcción propuestos del Proyecto SUE NATURA son los siguientes:

INDICE	S
INDICE DE OCUPACIÓN	0.14
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	1.74 / 1:87*

<sup>\*</sup> El proyecto se acoge al régimen de incentivos previsto en el Decreto 221 de 2020 por medio del cual se establecieron los porcentajes mínimo de suelo destinado a la construcción de vivienda VIS y VIP.

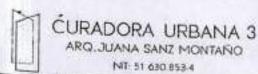
El antejardin propuesto del Proyecto SUE NATURA es;

ANTEJARDIN 3.00 mts V-7

Los aislamientos propuestos del Proyecto SUE NATURA son:

AISLAMIENTOS CONTRA PREDIOS VECINOS 5.47 mts CONTRA PREDIOS VECINOS 15.67 mts





REFERENCIA: 11001-3-23-2375

11001-3-24-1660

2 6 JUL 2024

#### **ACTO ADMINISTRATIVO**

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, se modifica parcialmente ol proyecto urbanistico denominado EL PEDREGAL y se modifica Proyecto Arquitectônico denominado SUE NATURA, identificado con nomenclatura TV 3 H 69 11 SUR (actual) localizado en la Localidad de Usme, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

El cerramiento propuesto del Proyecto SUE NATURA es:

CERRAMIE	NTO
ANTEJARDIN Y CESIONES	77.07 ml
PREDIOS VECINOS	307.19 ml

Los cupos de estacionamientos propuestos en el Proyecto SUE NATURA son los siguientes.

ESTACIONAMIENTOS DEL PROYECTO					
USO					PMR
VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS Y VIP	N.A	94	41	65	4

El equipamiento comunal propuesto para el Proyecto SUE NATURA es el siguiente:

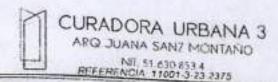
EQUIPAMIENTO COM	MUNAL DEL PROY	ECTO
ZONAS VERDES Y RECREATIVAS	5.855,76 m2	102,41 %
SERVICIOS COMUNALES	1.465,03 m2	25,62 %

## ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO: APROBACIÓN DEL PROYECTO ESTRUCTURAL.

El proyecto consta de nueve estructuras, cinco torres veinte pisos de altura con destino para vivienda (P1) y vivienda (P2, P20) cuyo sistema estructural son muros de concreto referzado - DES, tres estructuras de plataformas y salón comunal con destino para parqueadoros y zona social (P1) cuyo sistema estructural son porticos de concreto DMO, cumpliendo la Norma Colombiana Sismo Resistente NSR10.

El proyecto se estudió bajo la vigencia de las normas colombiana de diseño y construcción sismo resisten NSR-10. El constructor quien suscribe la licencia de construcción debe cumplir lo indicado en A.1.3.6.5 de NSR-10 y es el responsable de que su construcción se realice apropiadamente. Según el literal A.13.6.5 de NSR-10 el urbanizador o constructor responsable de "que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado\*

15



2 6 JUL 2024 11001-3-24-1000

#### ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, se modifica parcialmente el proyecto urbanistico denominado EL PEDREGAL y se modifica Proyecto Arquitectónico denominado SUE NATURA, identificado con nomenciatura TV 3 H 69 11 SUR (actual) localizado en la Localidad de Usme, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, ao establecen normas urbanísticas y oiras disposiciones.

El urbanizador o constructor es responsable de recopilar y verificar las memorias de cálculo y detailes de los elementos no estructurales indicados en planos arquitectónicos según la resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora permanente para el régimen de construcciones sismo resistentes.

Requiere supervisión técnica de conformidad con la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, Título I del reglamento NSR-10 y del Decreto Nacional 1203 de 2017, Ingeniero Camilo Barrero Sanchez con MP. 25202-47240 CND cumple como revisor externo de acuerdo con el Título I del Reglamento NSR-10 y Decreto 017 de diciembre de 2017. Se debe cumplir con los requisitos de H.2.2.3 asesoría geotécnica en las etapas de diseño y construcción.

El proyecto cuenta con oficio No. 2022EE6194 de abril 29 de 2022 y concepto técnico de IDIGER (ANTES FOPAE) CT-8975 RO 126476 respecto de fenómeno de remoción en masa Proyecto El Pedregal cubre la totalidad de los términos de referencia establecidos por el IDIGER para la elaboración de estudios detallados de amenaza y riesgo por movimiento en masa (FASE II) en cumplimiento con el numeral 1 del artículo 141 del Decreto 190 de 2004.

Adicionalmente, el urbanizador y constructor responsable anexó oficio en donde manifiesta que las obras de mitigación siguen siendo válidas según estudio presentado ante el IDIGER (ANTES FOPAE) según concepto técnico anteriormente citado, por lo cual no se anexó actualización del estudio de remoción en masa.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO, DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. Los siguientes documentos hacen parte del presente Acto Administrativo: Los planos arquitectónicos (53), Estudio de Suelos (1), Anexo a Estudio de Suelos (1) Memorias de Calculo (8), Anexo Memorias de Calculo (2), Informe de Seguridad Humana (1), Memoria Elemento no Estructurales (2), Pianos Elementos no Estructurales (4), los Planos Estructurales (242) y demás documentos que se aprueban reposarán en el archivo de la Curadora Urbana 3 y otro juego será remitido al Archivo General de la Secretaría Distrital de Planeación para los fines pertinentes.

ARTICULO DÉCIMO CUARTO: Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el Artículo 9 del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral del mismo:

 La solicitud del interesado de aprobación de la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, radicada bajo la referencia 11001-3-23-2375 del 20 de diciembre de 2023.

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





## CURADORA URBANA 3 ARQ JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51 630.853.4

REFERENCIA 11001-3-23-2375

11001-3-24-1660

2 6 JUL 2024

#### ACTO ADMINISTRATIVO

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, se modifica parcialmente el proyecto urbanistico denominado EL PEDREGAL y se modifica Proyecto Arquitectónico denominado SUE NATURA, identificado con nomenciatura TV 3 H 69 11 SUR (actual) localizado en la Localidad de Usme, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanisticas y otras disposiciones.

- Plano del Proyecto Urbanístico denominado EL PEDREGAL aprobado bajo el número y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia 11001-3-23-2375.
- Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vias y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
- Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 072 de 2023.
- 5. Los demás documentos que hagan parte de la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente que se concede para el Proyecto Urbanistico denominado EL PEDREGAL mediante el presente Acto Administrativo.

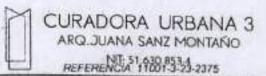
ARTICULO DÉCIMO QUINTO: CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA-EJECUTORIA DE LA LICENCIA

Serán causales de pérdida de fuerza ejecutoria, las siguientes:

- 1. 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.
- 2 Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y urbanizador. De igual forma, 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
- 3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. 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.



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



## ACTO ADMINISTRATIVO - 3- 24- 1650DE 26 JUL 2024

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, se modifica parcialmente el proyecto urbanistico denominado EL PEDREGAL y se modifica Proyecto Arquitectónico denominado SUE NATURA, identificado con nomenciatura TV 3 H 69 11 SUR (actual) localizado en la Localidad de Usme, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a la entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución. Lo aqui estatuido, tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

#### ARTICULO DÉCIMO SEXTO: LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

El titular de la licencia contará con los siguientes derechos:

- 1. El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización.
- 2. Una vez registrada la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogota en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar las ventas del proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el Articulo 120 de la Ley 388 de 1997.
- 3. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.
- 4. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones una vez haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas riormas.
- 5. El derecho a cambio de Titular de la licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.
- Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTICULO DÉCIMO SEPTIMO: PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA, De conformidad con lo establecido en el Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del Artículo 83 de la Ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalla, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.





REFERENCIA: 11001-3-23-2375

11001-3-24-1660 26 JUL 2024

ACTO ADMINISTRATIVO

DE

Por la cual se aprueba la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, se modifica parcialmente el proyecto urbanístico denominado EL PEDREGAL y se modifica Proyecto Arquitectónico denominado SUE NATURA, identificado con nomenciatura TV 3 H 69 11 SUR (actual) localizado en la Lecalidad de Usme, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: DELINEACIÓN URBANA. Los interesados aportaron el formulario 2024032010100151120 de Constancia de Declaración y/o pago de retención del Impuesto de Delineación Urbana con referencia de recaudo 24320003061, presentado el 18 de julio de 2024 por un valor de \$0 por tratarse de un proyecto de vivienda de interés social y prioritario.

ARTICULO DÉCIMO NOVENO: La presente resolución debe notificarse en los términos del articulo 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 la Curadora Urbana 3 de Bogotá, D.C y el de apelación ante la Secretaria 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

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Curadora Urbana 3 de

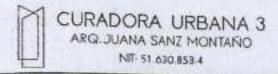
Art. Catherine Coly C

Abg. Alexandra Landeta P.

Ing. Giovanni Voca

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los

0 5 AGO 2024



# ESPACIO EN BLANCO



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

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

## DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

Radicación:

11001-3-23-2375

Trámite:

Modificación Licencia (vigente) Urban, y Constr.

Dirección:

TV 3 H 69 11 S (ACTUAL)

Acto Administrativo:

11001-3-24-1660

Propietario:

CONINSA SAS FIDEICOMITENTE FIDEICOMISO EL PEDREGAL

Fecha Notificación:

viemes, 2 de agosto de 2024

Hora Notificación:

4:31 p. m.

En la ciudad de Bogotá D.C. a la fecha viernes, 2 de agosto de 2024, se notifica personalmente del siguiente ACTO ADMINISTRATIVO: 11001-3-24-1660 con fecha de expedición viernes, 26 de julio de 2024 correspondiente al inmueble ubicado en la TV 3 H 69 11 S (ACTUAL), a LARIOS SEBASTIAN identificado(a) con la co: 1026251828, en su calidad de Apoderado, como consta en los documentos que obran en el expediente.

Se le indica al notificado que Contra dicho Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante la Secretaria Distrital de Planeación, los cuales deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

Igualmente se le hace entrega de copia Integra, auténtica y gratuita del acto referido:

PERIOTIFICADO

Tonny Hulz NOTIFICADOR

La persona notificada renuncia a términos de ejecutoria

SI NO



SECRETARÍA DEL HABITAT

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁRITAT AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2024-42932

Fecha: 18/09/2024 01:43:04 PM Folios: 1

Anexos: 0

Anunto: PRONUNCIAMIENTO PARA CONTINUIDAD DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA PERM Destino: CONINSA RAMON H S.A. Tipo: OFICIO SALIDA Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIENT

Bogotá D.C.

Doctora:

ADRIANA CAMELO CONINSA RAMON H S.A. Dirección Electrónica: NOTIFICACIONESCRH@CONINSA.CO BOGOTA, D.C. - BOGOTA, D.C.

Asunto: PRONUNCIAMIENTO PARA CONTINUIDAD DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA PERMISO DE ENAJENACIÓN DE VIVIENDA CON AMENAZA MEDIA Y/O ALTA PROYECTO SUE NATURA

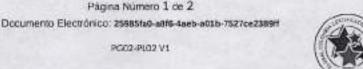
#### Doctora Adriana

Atendiendo la solicitud radicada No. 1-2024-31437 del proyecto urbanistico EL PEDREGAL, y proyecto arquitectónico edificio SUE NATURA, constituido en el predio ubicado en la dirección TV 3 # H69-11 SUR localizado en la localidad de Usme Bogotá D.C se señala que conforme el literal (j) del artículo 21 del Decreto Distrital 121 de 2008 es competencia de la Subdirección de Prevención y Seguirmiento de la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda "Otorgar la radicación de documentos para la construcción y enajenación de proyectos de vivienda; así mismo. realizar el seguimiento a los citados proyectos y efectuar los requerimientos correspondientes cuando lo considere pertinente.".

De acuerdo al asunto "SOLICITUD DE AVAL PARA RADICAR PERMISO DE VENTAS -PROYECTO SUE NATURA OBRAS DE MITIGACION - EJECUCION SIMULTANEA", nos permitimos recibir de manera satisfactoria la documentación allegada, se da respuesta y cumplimiento a lo requerido en el Artículo 9 de la resolución 927 de 29 de diciembre de 2021 de la Secretaria Distrital del Hábitat con el fin de poder continuar con la radicación de documentos.

Teniendo la simultaneidad determinada por el consultor frente a la ejecución de las obras de mitigación con el proceso constructivo del proyecto, indicado en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa, se encontró que el cronograma adjunto de ejecución de las obras de mitigación indica que a la fecha se lleva un avance parcial de ejecución proyectando la fecha de terminación de estas para Enero de 2026. Así las cosas, esta Subdirección deberá llevar a cabo la visita de verificación de la existencia de estas obras, dar seguimiento y una vez estén terminadas la totalidad de las mismas conforme al cronograma radicado, en consecuencia, es válido mencionar que dentro de los objetivos del planteamiento de las medidas de mitigación está prevenir la ocurrencia de daños que afecten la habitabilidad, funcionalidad y conflabilidad estructural de nuevas edificaciones o de las existentes, así como de la funcionalidad y permanencia de la infraestructura nueva y existente de servicios públicos, de vías, etc.; por lo que, las medidas planteadas deberán estar construidas en su totalidad previo a la entrega de las unidades de vivienda.

Secretaria Distritut del Hábitat Carrera 15 No. 52-25. Bogoti D.C. Teléfona 601-358 16 00 Código Postal 110231 www.habitatbogota.gov.co









SECRETARIA DEL HÁBITAT ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2024-42932

Fecha: 18/09/2024 01:43:04 PM Folios: 1

Anexos: 0

ASUNTO: PRONUNCIAMIENTO PARA CONTINUIDAD DE RADICACIÓN DE DOCUNENTOS PARA PERM DESIGNO: CONINSA RAMON H S.A. Tipo: OFICIO SALIDA

Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIENT

Con lo anterior, esta Subdirección encuentra Viabilidad para continuar con la radicación para documentos de enajenación de inmuebles destinados a vivienda para el proyecto Sue Natura de la constructora Coninsa cabe resaltar que de acuerdo con lo establecido en el Art. 141 del Decreto 190 de 2004 esta entidad se limita a la verificación de la existencia de las obras de mitigación propuestas en el Estudio Fase II las cuales son total responsabilidad del consultor, por consiguiente, esta Subdirección no aprueba ni valida los estudios ni la medida de mitigación, y la verificación realizada no exime ni al urbanizador o constructor, ni a sus consultores de ninguna de las responsabilidades que les corresponde respecto de la seguridad y garantía de la estabilidad de las obras y sectores a intervenir, así como del cumplimiento a la normatividad vigente, por lo que en cualquier caso y para cualquier intervención, se debe garantizar la seguridad y funcionalidad de las edificaciones y la estabilidad general del lote y su entorno en todo momento, lo cual es competencia del responsable del proyecto. Consecuentemente, las obras deberán hacerse no solo en estricto cumplimiento de lo planteado en los estudios, sino con los controles, seguimientos y registros que permitan a las autoridades competentes la verificación de su cumplimiento en cualquier momento.

La información aquí consignada no excluye al curador urbano de la función pública de verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, ni al profesional responsable de la realización del estudio geotécnico del cumplimiento de los parámetros establecidos en la NSR-10 conforme al régimen de responsabilidad previsto en el Decreto Nacional 1469 de 2010, la Ley 400 de 1997, La Ley 1523 de 2012 y el decreto Distrital 172 de 2014 y demás normas concordantes.

En los anteriores términos esta subdirección da respuesta, y queda presta a brindar la información adicional que requiera en el marco de nuestras competencias

Cordialmente,

#### JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA SUBDIRECCION DE PREVENCION Y SEGUIMIENTO

Copia:

Anexos Electrónicos: 0

Elaboró: CAROLINA OVALLE FONTANILLA Revisió: CARMEN CASTAÑEDA-SUBDIRECCION DE PREVENCION Y SEGUIMIENTO -

Aprobó: JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA





04-08-7024 92:28:59 INSTITUTO DISTRITAL DE GESTION DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMATICA.
Al Connector Cale asia Nico. 2024/EERV89 D. 1 Fot 1 Anex. 1
Organ Sc 3654 - \$U60. DE ANALISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DE CAGARCIA GARCIA PILAR DEL ROCIO.

DINITING COMPASA RAMON H. S.A. MANESSA. FARIETA PIÑEROS

CHAP MEIOS BOGOTA LO DE CENSHO POFT ANFAIL ARCK PRETOSULA EZ

RO-146485

Al responder por favor cite este número

Para consumer at assets de su marrie regresar sonni dilger, gov. col correspondencia.

Señora:
VANESSA FARIETA PIÑEROS
Directora de Estructuras
CONINSA RAMON H. S.A.
AK 19 114 65 PI 6
vdfarieta@coninsa.co
Teléfonos: 6016014800, 3009108323
Bogotá, Colombia

Asunto: Respuesta a solicitud IDIGER No. 2024ER7704.

Respetada Señora Farieta,

En atención a la comunicación del asunto mediante la cual realiza "... Consulta cambios de obras de mitigación / Estudio Fase II" en relación con el proyecto que ahora ustedes denominan "SUE NATURA (MOCHUELO III)"; el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER respetuosamente se permite reiterar lo expresado ya en la comunicación 2019EE19495 respecto a "... que para el desarrollo de dicho proyecto no se requiere la verificación y emisión de un nuevo concepto de cumplimiento de los términos de referencia por parte del IDIGER sobre la actualización de estudios..." detallados de amenaza y riesgo por movimientos en masa.

Lo anterior considerando lo siguiente:

- El Instituto ya se pronunció positivamente sobre esta obligación.
- El mencionado proyecto con base en el Concepto Técnico IDIGER CT-8637 de 2019, obtuvo la respectiva licencia de urbanización.

Así las cosas, se concluye que la Entidad cumplió con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente para la época<sup>1</sup>, el cual, en cuanto al tema de conceptos técnicos de licencias urbanísticas, está en línea con las exigencias del actual Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto Distrital 555 de 2021<sup>2</sup>).

Ahora bien, a pesar de que la comunicación 2019EE19495 fue entregada a su empresa en diciembre de 2019, se adjunta al presente pronunciamiento para dar mayor transparencia a esta respuesta.

RO-146485

Página 1 de 2



¹ Decreto Distrital 190 de 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003". (POT).

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021; "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.". (POT).



Esperamos que a través de este pronunciamiento se logren los fines previstos por usted y su compañía. Quedamos a disposición de atender cualquier inquietud adicional para lo cual sugerimos comunicarse con nuestro PBX 6014292800 o con nuestro móvil 3232079154 (atención lunes a viernes 7:30 am a 4:30 pm jornada continua).

Por último, es importante manifestar que a través de la presente contestación se da curso a la solicitud del asunto en los términos de la Ley 1755 de 2015<sup>3</sup>.

Cordialmente.

PILAR DEL ROCIO GARCIA GARCIA

Subdirectora de Análisis de Riesgos y Efectos del Cambio Climático - IDIGER.

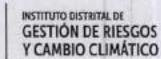
Nombre	Firms	Fecha
Rafael Arick Prieto Suarez. Profesional Especializado 222 23.	an	2024/05/29
Jesus Gabriel Delgado Sequeda	2002	2024/05/29
Profesional Especializado Código 222 Grado 29.	11.	100000000000000000000000000000000000000
NA.		
Uno (Archivo 2019EE19495 pdf)		
	Rafael Arick Prieto Suárez, Profesional Especializado 222 23. Jesús Gabriel Delgado Sequeda Profesional Especializado Código 222 Grado 29. N.A.	Rafael Arick Prieto Suarez, Profesional Especializado 222 23.  Jesús Gabriel Delgado Sequeda  Profesional Especializado Código 222 Grado 29.  N.A.

Declaramos que hemos revisado el presente documento y lo hemos encontrado ajustado a las normas y disposiciones legales, razón por la cual lo presentamos para la firma.

RO-146485

Página 2 de 2





<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Ley 1755 de 2015 "Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un titulo del Código de Procedimiento Administrativo y de la Contencioso Administrativo".



INSTITUTO DISTRITAL DE GESTION DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMATICO 10-12-2019 02

Al Contestar Cite este Nro.: 2019EE19495 O 1 Fol:2 Anex:0

Organi So 1971 - SUBGOLISA DISCO RIESCOS Y EFECTOS DE CIAREVACO SANCHEZ DIANA P. Decino Particulados Ris Córnica Deligacio

Aguesta RO-110072

Othery: ACTUALIZACION ESTUDIO FASE II PROVECTO SUE

Para consultar el escado de su transfe legresar www.idiger.gov.co/correspondencia

RO-113032

Al contestar por lavor cite este número

Arquitecta:

**BELKIS CORREA DELGADO** 

Administradora de Provectos - Coninsa Ramón H. S.A.

Avenida Carrera 19 No. 114-65 Piso 6 Correo electrónico: bcorrea@coninsa.co

Tel.: 6014800 Ext. 292

Ciudad

Referencia: Radicado IDIGER No. 2019ER21656.

Actualización Estudio Fase II Proyecto Sue. Asunto:

Reciba un cordial saludo:

En atención a la comunicación de la referencia en la cual se solicita que "teniendo en cuenta que el proyecto cuenta con licencia de urbanismo Resolución Nº 11001-4-19-3040, agradecemos nos indiquen el procedimiento a seguir para la actualización del estudio Fase II mencionado", el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER respetuosamente se permite informar lo siguiente:

En cuanto a las competencias asignadas a la Entidad relacionadas con "los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa" de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 190 de 20041, están en la emisión de los términos de referencia a seguir en los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa y la verificación y emisión del concepto sobre el cumplimiento de los referidos estudios detallados previa la expedición de la licencia de urbanismo.

En este contexto, una vez realizada la búsqueda de antecedentes en el Sistema de Información para la Gestión de Riesgos y Cambio Climático (SIRE), se encontrô que la Entidad emitió en agosto de 2019 el concepto técnico CT-8637, el cual corresponde a la revisión de la versión número dos (2) presentada al IDIGER del

RO-113032

Págha 1 de 3

agonal 47 No. 77A - 09 Intener 11 rutador 4292801 Fax 4292833 rw idiger gov.co

Córigo Postal 111671





<sup>1\*</sup>Por medio del cual se compilen las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003". (POT).



Estudio de Amenaza y Riesgo por Fenómenos de Remoción en Masa para el Proyecto "SUE PREDIO VILLA CLAUDIA". En dicho concepto se concluye que el referido estudio CUMPLE con la totalidad de los términos de referencia establecidos por la Entidad para la elaboración de esta clase de estudios.

De conformidad con lo establecido en la Resolución 227 de 20062, modificada por la Resolución 110 de 20143, los estudios de Amenaza y Riesgo por Fenómenos de Remoción en Masa y su verificación por parte del IDIGER (antes DPAE), son exigibles para el otorgamiento de licencias de Urbanización y Parcelación, requerimiento que se cumplió por parte de la Entidad con la emisión del Concepto Técnico CT-8637, con el cual se obtuvo la licencia de urbanización, que según se pudo constatar fue aprobada mediante resolución Resolución RES 11001-4-19-3040 del 12 de septiembre de 2019 y ejecutoriada el 02 de octubre del mismo año por la Curaduría Urbana No. 4.

La Resolución 227 de 2006 establece en su Artículo 4 las condiciones por las cuales se deben actualizar los estudios detallados de amenaza y riesgo por procesos de remoción en masa, sin que se establezca la necesidad de realizar una nueva verificación del cumplimiento de los términos de referencia por parte del IDIGER (antes FOPAE), entendiéndose que la actualización del estudio es total responsabilidad del desarrollador y/o titular del proyecto, quien encargará esta labor a un consultor que se hará responsable de los resultados obtenidos en dicha actualización.

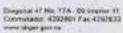
Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, no se requiere un nuevo concepto favorable por parte del IDIGER, ya que el articulo 141 del Decreto 190 de 2004 (numeral 1 literal c) establece que el concepto se requiere únicamente "previo a la expedición de la licencia de urbanismo".

Se entiende que cualquier modificación que se realice estará justificada técnicamente por parte del Consultor de tal forma que se garantice que las modificaciones al proyecto o a las obras de mitigación, no generarán una condición de riesgo a futuro, y que ellas son equivalentes o superiores (en resistencia y finalidad) a las obras inicialmente propuestas, responsabilizándose por sus nuevos diseños y garantizando la estabilidad del sector y su entorno.

RO-113032

Página 2 de 3

PARA TODOS





<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> "Por la cual se adoptan los términos de referencia para la ejecución de estudios detallados de amenaza y resgo por fendmenos de remoción en mase para proyectos urbanísticos y de construcción de edificaciones en Bogotá D.C. <sup>3</sup> "Por la cual se modifica parcialmente y adiciona la Resolución 227 de 2006, por la cual se adoptan los términos de referencia. para la ejecución de estudios detallados de ameneza y riesgo por fendimenos de remoción en musa para proyectos urbanísticos y de construcción de edificaciones en Bogoté D.C.'



INSTITUTO DISTRITAL DE GESTION DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMATICO 16-12-2019 02: Al Corcestar Cite este Nro.: 2019EE19495 O T Fol: 2 Anex: 0

Design Particular Particular Ast, mistrig, depe tenerse presente que de conformidad con la Ley 1523 de 20124 y ANAMO RO-113032 el Decreto 172 de 20145, quienes desarrollen actividades que pueden dar lugar a la generación de riesgos deben realizar análisis específicos de riesgo, y con base en ellos, deben diseñar e implementar las medidas de reducción del riesgo y planes de emergencia y contingencia, que son de su obligatorio cumplimiento.

> Desde otro punto de vista se resalta que el presente pronunciamiento del IDIGER. no exime al consultor ni al constructor encargado de ninguna de las responsabilidades que les corresponden respecto de la seguridad y garantia de estabilidad de las obras y sectores que se proponen intervenir, así como del cumplimiento del resto de la normatividad vigente (Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente Vigente, Código de Construcciones de Bogotá, norma urbana, etc.) por lo que, en cualquier caso y para cualquier intervención, se debe garantizar que los estudios técnicos y los procesos constructivos en su totalidad, mantienen las condiciones de la seguridad y funcionalidad de las edificaciones y la estabilidad general del lote y su entorno en todo momento, lo cual es competencia del responsable del proyecto.

> A partir de lo señalado, se reitera que para el desarrollo de dicho proyecto no se requiere la verificación y emisión de un nuevo concepto de cumplimiento de los términos de referencia por parte del IDIGER sobre la actualización de estudios teniendo en cuenta que la Entidad ya se pronunció positivamente sobre esta obligación, es decir, IDIGER ya cumplió con lo previsto en el artículo 141 del POT.

> Quedamos a disposición de atender cualquier inquietud que se presente al respecto.

Cordialmente,

Deux Seintos DIANA PATRICIA ARÉVALO SÁNCHEZ

Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos del Cambio Climático – IDIGER.

Proyectó: Rafael Arick Prieto Suarez - Profesional Especializado 222-23 Revisó Jesús Gabriel Delgado Sequeda - Profesional Especiaizado 222-29609

\* "Por la cual se adopte la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión. del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones"

<sup>1</sup> "Par el cual se reglamente el Acuerdo 546 de 2013, se organizan las instancias de coordinación y orientación del Sistema Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático SDGR-CC y se definen lineamientos para su funcionamiento"

RO-113032

Página 3 de 3

Dugonal 4T No. 77A - 99 Interior 11 steor 4293801 Fee 4292833 www.idiges.gov.co

Codego Postar, 111071





