



REFERENCIA: 18-3-2253

RESOLUCION: 11001-3-19-0881 de 17-Mayo-2019

Por la cual se aprueba nueva licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS y se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 2 (CHIPS AAA0257ENDE y AAA0257ELYN respectivamente) de la Localidad de Usme.

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

Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE. Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos, en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde se establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión. Resolución 180398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía modificada por las Resoluciones 180498 y 181419 de 2005, y la Resolución 180466 de 2007, expedidas por el Ministerio citado.

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

Escrituración y entrega de áreas de cesión al Distrito: Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 161 de 1999 modificado por el Decreto Distrital 502 de 2003, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y Decreto Nacional 1077 de 2015.

Promoción y comercialización del Proyecto. Para estos efectos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda, adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones, para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.

15.4.4. Remisión a otras Normas Comunes Reglamentarias.

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

Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C: Decreto Distrital 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.

REFERENCIA: 18-3-2253

RESOLUCION: 11001-3-19-0881 de 17-Mayo-2019

Por la cual se aprueba nueva licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS y se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 - LOTE 1 y LOTE 2 (CHIPS AAA025TENDE y AAA025TELYN respectivamente) de la Localidad de Usme.

Estacionamientos y condiciones de diseño: Decreto Distrital 167 de 2004 y Decreto Distrital 1108 de 2000.

Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo: Decreto Distrital 327 de 2004 complementado por el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Normas aplicables al espacio público: Decretos Distritales 308 de 2018 y 603 de 2007, Decreto Distrital 345 de 2003, Decreto Distrital 170 de 1999 y Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Entrega de Zonas de Cesión al Distrito Capital: Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 161 de 1999 modificado por el Decreto Distrital 502 de 2003, Artículo 175 y Numeral 10 del Artículo 478 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y Decreto Nacional 1077 de 2015.

ARTICULO 16. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 del Decreto 438 de 2009 por el cual se adopto el Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" se configuran hechos generadores de plusvalía, sin embargo de conformidad con el artículo 181 del decreto 019 de 2012, no es exigible el cobro de participación en este efecto, por no estar inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria.

Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en plusvalía en las situaciones previstas en el Artículo 181 del Decreto 019 de 2012, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones previstas. En todo caso, si la causa es la no liquidación e inscripción de la plusvalía, el Alcalde Municipal o Distrital deberá adelantar el procedimiento previsto en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997. Responderá solidariamente el poseedor y propietario cuando fuere el caso (Parágrafo Artículo 181 del Decreto 019 de 2012).



REFERENCIA: 18-3-2253

RESOLUCION: 11001-3-19-0881 de 17-Mayo-2019

Por la cual se aprueba nueva licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS y se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 2 (CHIPS AAA0257ENDE y AAA0257ELYN respectivamente) de la Localidad de Usme.

ARTICULO 17. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia, del Urbanizador Responsable del desarrollo denominado Urbanización **PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS**, las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización, de conformidad con lo establecido en los Artículos 49 del Decreto 327 de 2004, Artículos 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 y Artículo 11 del Decreto 1203 de 2017.

17.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.

Efectuar las cesiones gratuitas para parques y equipamiento comunal público, las franjas de control ambiental y las vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y reglamenten, entre ellos, el Decreto 327 de 2004. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, los Artículos 275 y 478 Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 y Artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015.

Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normatividad vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD. El parque de la Urbanización, una vez construido y dotado por el Urbanizador, hará parte del Sistema de Parques Distritales.

Adecuar, empedrar y arborizar las zonas de cesión pública para controles ambientales.

Construir las vías locales de uso público de la Urbanización, incluidos sus andenes, con sujeción al Plano Oficial de la Urbanización que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, de conformidad con el procedimiento establecido en el oficio No.SGT-2002-0014 de Enero 15 de 2002, la Subdirección Técnica de ese Instituto y las normas contenidas en el Decreto 1003 de 2000 y Decretos 308 de 2018 y 603 de 2007, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.

Handwritten signature or initials on the right margin.

REFERENCIA: 18-3-2253

RESOLUCION: 11001-3-19-0881 de 17-Mayo-2019

Por la cual se aprueba nueva licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS y se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 2 (CHIPS AAA0257ENDE y AAA0257ELYN respectivamente) de la Localidad de Usme.

Construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los Planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos.

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

Mantener en la obra la licencia y Planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Diseñar y ejecutar las obras aplicando las disposiciones de la normatividad vigente, sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida.

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

Incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que ese Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 161 de 1999 y en los Artículos 275 y 478, Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental - PMRRA, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de 100 cm. por 70 cm., localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo objeto de la Licencia, de conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de



REFERENCIA: 18-3-2253

RESOLUCION: 11001-3-19-0881 de 17-Mayo-2019

Por la cual se aprueba nueva licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS y se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 2 (CHIPS AAA0257ENDE y AAA0257ELYN respectivamente) de la Localidad de Usme.

2015. En la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en los Numerales 1 al 5 del artículo 2.2.6.1.4.9 del citado Decreto.

ARTICULO 18. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION.

De conformidad con lo establecido en los Artículos 5º y 6º del Decreto 545 de 2016, el Titular de la Licencia y Urbanizador Responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria se realizará mediante Acta suscrita por el urbanizador y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-.

La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia ante el DADEP, entidad que procederá a fijar fecha para la visita de inspección, una vez el Urbanizador cumpla los requisitos contemplados en el Artículo 6 del Decreto 575 de 2016.

El Acta de recibo material de las zonas objeto de cesión obligatoria que se suscriba en la fecha fijada, será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia.

Esta Acta comprende el recibo material de la totalidad de las zonas de cesión del urbanismo o de las etapas urbanísticas independientes autosuficientes, descritas en el cuadro de mojones y cesión de zonas de los planos vigentes aprobados por la autoridad competente.

Las zonas de cesión objeto de recibo, en cualquiera de sus modalidades, serán incorporadas al Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público -SIDEP-, y entrarán a ser parte del inventario general del patrimonio inmobiliario Distrital del nivel central.

PARAGRAFO: En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del Urbanizador, se hará de manera proporcional al avance del Proyecto Urbanístico. Los Municipios y Distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del Urbanizador.

REFERENCIA: 18-3-2253

RESOLUCION: 11001-3-19-0881 de 17-Mayo-2019

Por la cual se aprueba nueva licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS y se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 2 (CHIPS AAA025TENDE y AAA025ELYN respectivamente) de la Localidad de Usme.

ARTICULO 19.

Para todos los fines legales, las obligaciones del Titular de la Licencia y del Urbanizador Responsable, enumeradas en la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral de la misma:

- La solicitud de los interesados de aprobación de Licencia de Urbanización, radicado bajo el número de referencia No.18-3-2253
- Los Planos del Proyecto Urbanístico de la urbanización **PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS**, aprobados bajo los números **CU3US31/4-05, CU3US31/4-06, CU3US31/4-07, CU3US31/4-08 y CU3US31/4-09** y el medio magnético correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No.18-3-2253,
- Los planos Topográficos del predio identificados con Códigos del Sector 102502005025 y 102502005026. Certificaciones catastrales expedidas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
- Oficio 2018EE16683 del 13 de Noviembre de 2018 RO-105166 expedido por el IDEGER.
- Decreto 438 del 28 de septiembre de 2009, por medio del cual se adopta el Plan Parcial Tres Quebradas, Decreto 675 de 2018, el cual modifica el Decreto Distrital 252 de 2007 por medio del cual se adoptó la Operación estratégica Nuevo Usme y Resolución 713 de 2017, la cual modifica parcialmente el trazado y la zona de reserva de la Avenida Usminia.
- Oficios Nos.2017EE18745 del 08 de Mayo de 2017 y 2017EE19749 del 08 de Mayo de 2017 de La Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital, actualizó los planos topográficos para los predios con nomenclaturas, UG1 LOTE 1 y UG1 LOTE 2, identificados con Códigos del Sector 102502005025 y 102502005026 respectivamente.
- Acta de concertación Plan Parcial Tres Quebradas Polígono 1 Usme del 22 de Julio de 2009, expedida por la Corporación Autónoma Regional - CAR
- Oficio de referencia SM-41644-07 DEL 27 DE Diciembre de 2007 expedido por la Secretaria de Movilidad, referente al estudio de tránsito y movilidad del Plan Parcial Tres Quebradas.
- Los oficios Nos. NEDS-6759-2018 del 12 de Mayo de 2018 expedido por la GAS NATURAL FENOSA, oficio No.S-2017-105803 del 15 de Junio de 2017 expedido por la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ, Oficio No.



REFERENCIA: 18-3-2253

RESOLUCION: 11001-3-19-0881 de 17-Mayo-2019

Por la cual se aprueba nueva licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS y se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 1 y LOTE 2 (CHIPS AAA0257ENDE y AAA0257ELYN respectivamente) de la Localidad de Usme.

- 00166371 del 09 de Febrero de 2017 expedido por CODENSA S.A. E.S.P. y oficio 220180037051 del 29 de Noviembre de 2018 expedido por la ETB.
- Oficio 2-2019-11128 del 05 de Marzo de 2019 expedido por la Secretaria Distrital de Planeación aclarando los términos de ejecución de las fases del Plan Parcial Tres Quebradas señaladas en el artículo 50 del Decreto 438 de 2009.
- Copia de la Resolución No.14-3-1353 del 24 de Diciembre de 2014 expedida por la Curaduría Urbana No. 3, por medio de la cual se concedió Licencia de Subdivisión para el predio denominado La Lira.
- Certificación por parte de la señora Sandra Liliana Valderrama Cárdenas, garantizando la correcta aplicación del sistema de cargas y beneficios establecidas en el Decreto 438 de 2009 (Plan Parcial Tres Quebradas).
- Copia en medio magnético del proyecto urbanístico Plan Parcial Tres Quebradas.
- Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Urbanización que se concede para el desarrollo referido mediante la presente Resolución, para el Desarrollo tantas veces citado.

ARTICULO 20. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.

Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en las normas vigentes.

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

Si los plazos se vencieran sin que se hubieran cancelado las obligaciones y/o constituido las garantías de que trata el inciso anterior, la condición se considerará fallida y operará la pérdida de fuerza ejecutoria de la Licencia. En ese caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo, deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la Licencia de Urbanización, sin que sea posible tener en cuenta la actuación surtida

REFERENCIA: 18-3-2253

RESOLUCION: 11001-3-19-0881 de 17-Mayo-2019

Por la cual se aprueba nueva licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS y se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 2 (CHIPS AAA0257ENDE y AAA0257ELYN respectivamente) de la Localidad de Usme.

anteriormente.

En ningún caso, ni siquiera cuando el interesado o Urbanizador invoque o acredite la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona natural o jurídica del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución y en particular en este Artículo, toda vez que lo establecido en este Acto Administrativo, tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan, como resultado del proceso de Urbanización.

ARTICULO 21. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR.

El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el Plano Oficial de la Urbanización.

Una vez registrada la Escritura de Constitución de la Urbanización ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, adquieren el derecho a iniciar las ventas del Proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997.

El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal, conforme a las normas sobre la materia.

El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.

Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTICULO 22.

Remitir copia de la Licencia que se concede una vez ejecutoriada a la Secretaria Distrital de Planeación - SDP, a la Defensoría del Espacio Público y al Instituto Distrital de



REFERENCIA: 18-3-2253

RESOLUCION: 11001-3-19-0881 de 17-Mayo-2019

Por la cual se aprueba nueva licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS y se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 2 (CHIPS AAA0257ENDE y AAA0257ELYN respectivamente) de la Localidad de Usme.

Recreación y Deporte – IDR D en cumplimiento de lo previsto en el Artículo 44 del Decreto 327 de 2004.

ARTICULO 23.

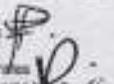
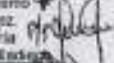
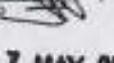
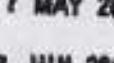
Para efectos de lo señalado en el parágrafo 3 del Artículo 181 de Decreto 019 de 2012, remitir copia de la presente una vez ejecutoriada a la Secretaria Distrital de Planeación – SDP.

ARTICULO 24.

La presente Resolución debe notificarse en los términos de los Artículo 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 y contra ella procede el recurso de reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaria Distrital de Planeación –SDP dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación (Artículo 76 ibídem).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


ARQ NATALIA BONILLA CORRALES
Curadora Urbana No 3 (P) Bogotá D.C.

- Aprobó: María Cristina Arenas G. 
Dpto. Jurídico
- Aprobó: Arq. Natalia Bonilla Corrales 
Coordinadora de Urbanismo
- Aprobó: Ing. José Joaquín Álvarez 
Coordinador de Ingeniería
- Proyectó: Arq. Francisco Javier Villalón 
Arquitecto de Urbanismo

Fecha expedición: **17 MAY 2019**

Fecha ejecutaria: **27 JUN 2019**

REFERENCIA: 11001-3-20-0797

RESOLUCION: 11001-3-21-0303 del 26-febrero-2021

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 - LOTE 1 y LOTE 2 de la Localidad de Usme.

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

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

CONSIDERANDO

Que mediante radicación No 11001-3-20-0797 del 25 de agosto de 2020, las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO identificado con cédula de ciudadanía No.19262328, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A con NIT.890211777-9, MARVAL S.A con NIT.890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 y la EMPRESA DE RENOVACION URBANA (ERU) con NIT.830144890-8 representada legalmente por el señor JUAN GUILLERMO JIMENEZ identificado con cédula de ciudadanía No.89002626, solicitaron para los predios localizados en la UNIDAD DE GESTION 1 LOTES 1 y 2, con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40756151, 50S-40756152, 50S-40756153 y 50S-40756154 solicitaron ante este Despacho, la Modificación del proyecto urbanístico general correspondiente a la Unidad de Gestión 1, así como la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión del proyecto denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Decreto 438 del 28 de Septiembre de 2009.

Que mediante Decreto 433 del 28 de septiembre de 2009, El Alcalde Mayor de Bogotá, D.C. adoptó el Plan Parcial denominado "TRES QUEBRADAS", ubicado en la Operación Estratégica Nuevo Usme- Eje de Integración Llanos de la Localidad de Usme, el cual se localiza en Área de Actividad Urbana Integral- Zonas Residencial, Múltiple Industria y de Servicios.

Que para los predios identificados con con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40756151, 50S-40756152, 50S-40756153 y 50S-40756154 y CHIP Nos AAA0269RLFZ, AAA0269RLEP, AAA0269RLKC y AAA0269RLJZ se cumplió con el procedimiento previsto en el numeral 1 del artículo 361 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial - y Decreto Distrital 436 de 2006, para el trámite de Planes Parciales.

Que mediante el Decreto Distrital 252 de 2007 se adoptó la Operación Estratégica Nuevo Usme - Eje de Integración Llanos y el Plan de Ordenamiento Zonal de Usme, en el cual

226
C

EN
E N T R E

REFERENCIA: 11001-3-20-0797

RESOLUCION: 11001-3-21-0303 del 26-febrero-2021

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 2 de la Localidad de Usme.

se delimitó el ámbito del presente Plan Parcial y se definieron las determinantes para su formulación.

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

Que mediante Resolución No.RES14-3-1383 de 2014, este Despacho aprobó el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concedió Licencia de Urbanización para las Etapas 1, 2 y 3 de la misma unidad de gestión, se establecieron sus normas urbanísticas, y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la AK 13 No.129-51 SUR, PARTE SANTA HELENA LOTE 1 EL UVAL, SANTA HELENA EL UVAL, ZONA DE RONDA Y ZMPA QUEBRADA PIOJÓ, AVENIDA CARACAS, SANTA HELENA LOTE No.2, RONDA Y ZAMPA QUEBRADA PIOJÓ, AV USMINIA, ZONA AV USMINIA, RONDA Y ZMPA QUEBRADA FUCHA y LA LIRA de la Localidad de Usme.

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

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

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

Que al no haberse realizado las respectivas obras de urbanismo contenidas en la Resolución No.RES 14-3-1383 de 2014 y al ser modificado el trazado vial de la Avenida Usminia, el interesado expresó mediante comunicación la renuncia a los derechos de urbanización y construcción concedidas mediante las Resoluciones Nos.14-3-1383 de 2014 y sus prórrogas, solicitó nueva licencia para el Proyecto Urbanístico General de la

REFERENCIA: 11001-3-20-0797

RESOLUCION: 11001-3-21-0303 del 26-febrero-2021

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 2 de la Localidad de Usme.

Unidad de Gestión 1 del Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y conceder Licencia de Urbanización para la Etapa 1 de dicha unidad de gestión.

Que mediante Resolución No 11001-3-19-0881 de fecha 17 de mayo de 2019, la Arquitecta Natalia Bonilla Corrales Curadora Urbana No.3(P), aprobó la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concedió la Licencia de Urbanización Vigente para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecieron sus normas urbanísticas, y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 2 CHIP Nos AAA0269RLFZ, AAA0269RLEP, AAA0269RLKC y AAA0269RLJZ respectivamente de la Localidad de Usme.

Que mediante oficio No. 2-2019-66471 de fecha 01 de octubre de 2019, expedido por la Secretaria Distrital de Planeación - SDP, respecto a la solicitud de incorporación de los planos urbanísticos Nos. CU3US31/4-05, CU3US31/4-06, CU3US31/4-07, CU3US31/4-08, CU3US31/4-09, del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", este Despacho encontró algunas diferencias entre las distancias acotadas en los planos, igualmente faltaba acotar algunas distancias entre mojones y se presentaron diferencias en trazados de vías al interior del proyecto, respecto a las definidas en los planos topográficos de la UAECD.

Que así mismo, mediante oficio radicado por los interesados, solicitaron la modificación al proyecto urbanístico ya que se presentaron inconsistencias en la exactitud con la que se realizaron los empalmes entre polígonos de áreas, la falta de amojonamiento en algunas de las áreas y en consecuencia, las áreas presentadas en planos no coincidían con las expuestas en los cuadros.

Que por lo anterior, es pertinente modificar los Planos Urbanísticos Nos. CU3US31/4-05, CU3US31/4-06, CU3US31/4-07, CU3US31/4-08, CU3US31/4-09, aprobados mediante Resolución No 11001-3-19-0881 de fecha 17 de mayo de 2019, en cuanto a ajustar las áreas, corregir y complementar el amojonamiento de los polígonos y ajustar el cuadro general de áreas.

Que dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 2.2.6.1 2.2.1 y 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la Licencia Urbanística, los interesados instalaron una valla en el predio en lugar visible desde la vía pública y como prueba de esto, aportaron el 1 de septiembre de 2020 fotografías de la valla con la información indicada.

REFERENCIA: 11001-3-20-0797

RESOLUCION: 11001-3-21-0303 del 26-febrero-2021

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 2 de la Localidad de Usme.

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

Que el predio se encuentra en sector generador de plusvalía de acuerdo con lo establecido en el Decreto 438 de 2009, sin embargo, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, cuyo texto es el siguiente, en trámites de modificación de licencia vigente NO es exigible el pago del tributo, toda vez que no se trata de una nueva licencia y que las modificaciones deben resolverse aplicando las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

Que la presente solicitud de aprobación de la Modificación del Proyecto Urbanístico general y de la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente para la ETAPA 1 del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decretos Modificatorios, las Resoluciones Nacionales 462 y 463 de 2017 y los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT), 327 de 2004, 438 de 2009, 252 de 2007 y 675 de 2018.

Que en respuesta a la solicitud presentada por este Despacho para la asignación de la numeración de los cinco (5) planos que contienen la Modificación del proyecto urbanístico de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaria Distrital de Planeación les asignó a dichos planos los Nos. **CU3US31/4-10, CU3US31/4-11, CU3US31/4-12, CU3US31/4-13, CU3US31/4-14 y CU3US31/4-15.**

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

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

RESUELVE:

ARTICULO 1. Modificar el Proyecto Urbanístico General de la Unidad de Gestión 1 y Modificar la Licencia de Urbanización Vigente para la Etapa 1 de la Urbanización



REFERENCIA: 11001-3-20-0797

RESOLUCION: 11001-3-21-0303 del 26-febrero-2021

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 2 de la Localidad de Usme.

denominada Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", localizados en la UG 1 -LOTE 1 y UG1-LOTE 2, Localidad de Usme, en cuanto a ajustar las áreas, corregir y complementar el amojonamiento de los polígonos y ajustar el cuadro general de áreas, según oficio No. 2-2019-66471 de fecha 01 de octubre de 2019, expedido por la Secretaría Distrital de Planeación - SDP.

ARTICULO 2. Adoptar como Planos los que contienen la Modificación del proyecto urbanístico del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" los planos identificados con los Nos. **CU3US31/4-10, CU3US31/4-11, CU3US31/4-12, CU3US31/4-13, CU3US31/4-14 y CU3US31/4-15**, en dos (2) originales, uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en las planchas a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC

PARÁGRAFO: Los planos aprobados reemplazan y sustituyen en su totalidad a los planos Nos. CU3US31/4-05, CU3US31/4-06, CU3US31/4-07, CU3US31/4-08 y CU3US31/4-09, aprobados por la Curaduría Urbana No. 3 Arquitecta Ana María Cadena Tobón.

ARTICULO 3. DE LA LICENCIA QUE SE CONCEDE. Se otorga la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente a las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO identificado con cédula de ciudadanía No.19262328, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A con NIT.890211777-9, MARVAL S.A con NIT.890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 y la EMPRESA DE RENOVACION URBANA (ERU) con NIT.830144890-8 representada legalmente por el señor JUAN GUILLERMO JIMENEZ identificado con cédula de ciudadanía No.89002626, de conformidad con la información inscrita en los Fojos de Matriculas Inmobiliarias No 50S-40756151, 50S-40756152, 50S-40756153 y 50S-40756154 y CHIP Nos.AAA0269RLFZ, AAA0269RI EP, AAA0269RLKC y AAA0269RLJZ.

La presente Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente, se expide de acuerdo con los Planos Urbanísticos y la demás documentación aportada la cual forma parte integral de la solicitud, presentada ante este Despacho, bajo la radicación No. 11001-3-20-0797 del 25 de agosto de 2020.

ARTICULO 4 TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION. El término de vigencia de la presente Modificación de Licencia de Urbanización Vigente, se mantiene conforme el Artículo 6 de la Resolución No. RES 11001-3-19-0881 de fecha 17 de mayo de 2019.

10
11
12

REFERENCIA: 11001-3-20-0797

RESOLUCION: 11001-3-21-0303 del 26-febrero-2021

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 2 de la Localidad de Usme.

ARTICULO 5. TITULAR DE LA LICENCIA Y LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION. Establecer como titulares de la Modificación de la Licencia y Urbanizador Responsable para el desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" a las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO identificado con cédula de ciudadanía No.19262328, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A con NIT.890211777-9, MARVAL S.A con NIT.890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 y la EMPRESA DE RENOVACION URBANA (ERU) con NIT.830144890-8 representada legalmente por el señor JUAN GUILLERMO JIMENEZ identificado con cédula de ciudadanía No.89002626

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

ARTICULO 6.

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

6.1. INFORMACION DEL PROYECTO

6.1.1. Nombre de la urbanización: Plan Parcial "TRES QUEBRADAS"

6.1.2. Nomenclatura Oficial Provisional: UG 1 LOTE 1, UG1 LOTE 2, UG 1 Lote 3, UG 1 Parque y UG 1 Via Usminia

6.1.3 CHIP Nos AAA0269RLFZ, AAA0269RLEP, AAA0269RLKC y AAA0269RLJZ

6.2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO.

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

Cac
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12



REFERENCIA: 11001-3-20-0797

RESOLUCION: 11001-3-21-0303 del 26-febrero-2021

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 2 de la Localidad de Usme.

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

ÁREA BRUTA	712.450,66
AREA NO URBANIZABLE	39.634,09
Zonas de Ronda	39.634,09
CARGAS GENERALES	141.508,37
SISTEMA HIDRICO	33.789,52
Zonas de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA	33.789,52
MALLA VIAL ARTERIAL	95.898,44
Avenida Caracas	48.411,23
Avenida Usminia 1	45.780,69
Avenida Usminia 2	1.706,51
OTRAS CARGAS GENERALES	11.820,40
Afectación Red de Acueducto existente	8.466,53
Alameda Nuevo Usme	3.353,88
AREA NETA URBANIZABLE (ANU)	531.308,20
CONTROL AMBIENTAL	27.339,92
AREA NETA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES (ANU - CONTROL AMBIENTAL)	503.968,28
CESIONES PUBLICAS (incluye control ambiental)	235.986,58
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	75.360,26
Vias tipo V-4	47.144,93
Vias tipo V-7	21.209,63
Vias tipo V-9	7.005,70
CESIONES PUBLICAS PARA PARQUES	110.502,72
Parques	83.624,76
ZMPA válida como parque	26.877,95
ZMPA con pendiente inferior al 25%	26.877,95
CESIONES PUBLICAS PARA EQUIPAMIENTO	42.331,60
CESIONES ADICIONALES	7.330,04
AREA ÚTIL	295.321,61
ZONA MULTIPLE COMERCIO	22.196,98 M2

REFERENCIA: 11001-3-20-0797

RESOLUCION: 11001-3-21-0303 del 26-febrero-2021

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 2 de la Localidad de Usme.

RESIDENCIAL NETA	41.265,27 M2
RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	211.054,23 M2
RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	20.805,13 M2

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

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

ÁREA BRUTA	245.212,73
AREA NO URBANIZABLE	2.398,34
Zonas de Ronda	2.398,34
CARGAS GENERALES	54.080,54
SISTEMA HIDRICO	4.347,71
Zonas de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA	4.347,71
MALLA VIAL ARTERIAL	45.780,69
Avenida Usminia 1	45.780,69
OTRAS CARGAS GENERALES	3.952,14
Afectación Red de Acueducto existente	3.952,14
AREA NETA URBANIZABLE (ANU)	188.733,85
CONTROL AMBIENTAL	15.206,94
AREA NETA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES (ANU - CONTROL AMBIENTAL)	173.526,91
CESIONES PUBLICAS (incluye control ambiental)	115.702,90
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	50.541,25
Vias tipo V-4	47.144,93
Vias tipo V-7	3.396,32
CESIONES PUBLICAS PARA PARQUES	31.473,81
Parques	28.703,14
ZMPA válida como parque	2.770,67
ZMPA con pendiente inferior al 25%	2.770,67
CESIONES PUBLICAS PARA EQUIPAMIENTO	20.984,09
CESIONES ADICIONALES	267,48
ÁREA ÚTIL	73.030,93

10/11/2021



REFERENCIA: 11001-3-20-0797

RESOLUCION: 11001-3-21-0303 del 26-febrero-2021

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 2 de la Localidad de Usme.

RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	52.225,80 M2
RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	20.805,13 M2

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

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

AREA BRUTA	149.615,62
AREA NO URBANIZABLE	13.490,82
Zonas de Ronda	13.490,82
CARGAS GENERALES	62.921,66
SISTEMA HIDRICO	8.289,53
Zonas de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA	8.289,53
MALLA VIAL ARTERIAL	50.117,75
Avenida Caracas	48.411,23
Avenida Usminia 2	1.706,51
OTRAS CARGAS GENERALES	4.514,38
Afectación Red de Acueducto existente	4.514,38
AREA NETA URBANIZABLE (ANU)	73.203,14
CONTROL AMBIENTAL	1.585,83
AREA NETA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES (ANU - CONTROL AMBIENTAL)	71.637,31
CESIONES PUBLICAS (incluye control ambiental)	17.125,03
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	4.092,01
Vias tipo V-7	4.092,01
CESIONES PUBLICAS PARA PARQUES	18.345,49
Parques	10.440,04
ZMPA válida como parque	7.905,44
ZMPA con pendiente inferior al 25%	7.905,44
CESIONES PUBLICAS PARA EQUIPAMIENTO	31,27
CESIONES ADICIONALES	995,88
AREA ÚTIL	56.078,11

10000

REFERENCIA: 11001-3-20-0797

RESOLUCION: 11001-3-21-0303 del 26-febrero-2021

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 2 de la Localidad de Usme.

RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	56.078,11 M2
---	--------------

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

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

ÁREA BRUTA	184.546,13
AREA NO URBANIZABLE	19.626,18
Zonas de Ronda	19.626,18
CARGAS GENERALES	15.611,61
SISTEMA HIDRICO	14.741,67
Zonas de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA	14.741,67
OTRAS CARGAS GENERALES	869,94
Alameda Nuevo Usme	869,94
AREA NETA URBANIZABLE (ANU)	149.308,33
CONTROL AMBIENTAL	8.246,80
AREA NETA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES (ANU - CONTROL AMBIENTAL)	141.061,53
CESIONES PUBLICAS (incluye control ambiental)	56.537,86
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	12.336,48
Vias tipo V-7	9.249,80
Vias tipo V-9	3.086,68
CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES	19.095,41
Parques	8.571,66
ZMPA válida como parque	10.523,76
ZMPA con pendiente inferior al 25%	10.523,76
CESIONES PUBLICAS PARA EQUIPAMIENTO	21.316,23
CESIONES ADICIONALES	6.066,69
ÁREA ÚTIL	92.770,47

ZONA MULTIPLE COMERCIO	22.196,98 M2
RESIDENCIAL NETA	13.816,68 M2



REFERENCIA: 11001-3-20-0797

RESOLUCION: 11001-3-21-0303 del 26-febrero-2021

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 2 de la Localidad de Usme.

RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	56.756,82 M2
---	--------------

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

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

ÁREA BRUTA	133.076,18
AREA NO URBANIZABLE	4.118,75
Zonas de Ronda	4.118,75
CARGAS GENERALES	8.894,55
SISTEMA HIDRICO	6.410,62
Zonas de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA	6.410,62
OTRAS CARGAS GENERALES	2.483,93
Afectación Red de Acueducto existente	0,00
Alameda Nuevo Usme	2.483,93
AREA NETA URBANIZABLE (ANU)	120.062,88
CONTROL AMBIENTAL	2.320,34
AREA NETA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES (ANU - CONTROL AMBIENTAL)	117.742,54
CESIONES PUBLICAS (incluye control ambiental)	46.620,79
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	8.390,52
Vias tipo V-7	4.471,51
Vias tipo V-9	3.919,01
CESIONES PUBLICAS PARA PARQUES	41.588,01
Parques	35.909,93
ZMPA válida como parque	5.678,08
ZMPA con pendiente inferior al 25%	5.678,08
ÁREA ÚTIL	73.442,09
RESIDENCIAL NETA	27.448,59 M2
RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	45.993,50M2

REFERENCIA: 11001-3-20-0797

RESOLUCION: 11001-3-21-0303 del 26-febrero-2021

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 2 de la Localidad de Usme.

El detalle de estas áreas está contenido en los Planos Nos: CU3US31/4-10, CU3US31/4-11, CU3US31/4-12, CU3US31/4-13, CU3US31/4-14 y CU3US31/4-15, que se adoptan mediante la presente Resolución.

ARTICULO 8. Las demás normas urbanísticas y arquitectónicas, así como las disposiciones contenidas en la Resolución No.11001-3-19-0881 de fecha 17 de mayo de 2019, por la cual se aprobó el desarrollo Urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" Etapa 1 se mantienen, en lo que no sea contrario a lo establecido en la presente Resolución.

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

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE.


Ana María Cadena Tobón
ANA MARIA CADENA TOBON
Curaduría Urbana No. 3

Aprobó: Arq. Natalia Borillo Corrales
Coordinadora de Urbanismo

José Joaquín Álvarez
Aprobó: Ing. José Joaquín Álvarez
Coordinador de Ingeniería

Adolfo Gómez Ríos
Proyectó: Arq. Adolfo Gómez Ríos
Arquitecto de Urbanismo

Aprobó: Juliana Restrepo
Dpto. Jurídico *JR*

Fecha ejecutaria: 10 JUN 2021

Arq. An.



REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

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

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

CONSIDERANDO

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

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

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

Arq. Ana
Cura

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

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

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

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

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

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

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

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

233
C

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

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

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

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

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

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

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

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

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

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

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

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

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



REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

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

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

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

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

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

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C 235

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2
[
2
] 1

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

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

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

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

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

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

C 236

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

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

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

RESUELVE:

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

ARTICULO 2. LOCALIZACION Y AMBITO DE APLICACIÓN

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

DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	AREA M2	PROPIETARIO
UG 1 LOTE 2	50S-40756151	AAA0269RLFZ	190367,87	Patrimonio Autonomo FC-Subordinado 464, cuya vocera es Fiduciaria Colpatría
UG 1 LOTE 2	50S-40716312	AAA0257ELYN	52024,79	Patrimonio Autonomo FC-Subordinado 464, cuya vocera es Fiduciaria Colpatría

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 5. LICENCIA QUE SE CONCEDE.

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



REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

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

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

El término de vigencia de la Licencia de Urbanización que se otorga con la presente Resolución será de veinte cuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de su ejecutoria, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones, La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el Urbanizador Responsable, certifique la iniciación de la obra

ARTICULO 7. TITULAR DE LA LICENCIA Y LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.

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

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

ARTICULO 8.

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

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

hacerse dentro del plazo establecido en el Artículo 6 de la presente Resolución y sólo podrá iniciarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.

Presentación de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos, ante las entidades que corresponda.

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

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

ARTICULO 9.

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

9.1. INFORMACION DEL PREDIO.

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

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

9.1.3 CHIP: AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP

9.2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO Y SANEAMIENTO.

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



REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 10.

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

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

ÁREA BRUTA	149 615,62
AREA NO URBANIZABLE	13 490,82
Zonas de Ronda	13 490,82
CARGAS GENERALES	62 921,66
SISTEMA HIDRICO	8 289,53
Zonas de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA	8 289,53
MALLA VIAL ARTERIAL	50 117,75
Avenida Caracas	48 411,23
Avenida Usminia 2	1 706,51
OTRAS CARGAS GENERALES	4 514,38
Afectación Red de Acueducto existente	4 514,38
AREA NETA URBANIZABLE (ANU)	73 203,14
CONTROL AMBIENTAL	1 565,83
AREA NETA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES (ANU - CONTROL AMBIENTAL)	71 637,31
CESIONES PUBLICAS (incluye control ambiental)	17 125,03

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

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

RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	56.078,11 M2
---	--------------

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

ARTICULO 11. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.

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

11.1 INDICES, ALTURAS Y AISLAMIENTOS.

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

11.1.1 INDICES

PARA USO RESIDENCIAL:

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

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

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

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

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

11.1.2 MANEJO DE ALTURAS:

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

11.1.3 AISLAMIENTOS.

Se exigen aislamientos entre edificaciones y contra predios vecinos, los cuales se definen con base en la altura propuesta y se aplicarán a partir del nivel de terreno, de acuerdo con la siguiente tabla:

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

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

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

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

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

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

- Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de 3 m., se asumen 3 m. de altura por cada piso.
- Cuando en un mismo proyecto se combinen espacialmente distintos usos, aplicará el aislamiento mayor.
- Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.
- Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno, a excepción de los casos en que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo indicado en el Parágrafo 3, del Artículo 24 del Decreto Distrital 327 de 2004.

11.1.4 RETROCESOS Y ANTEJARDINES

11.1.4.1 ANTEJARDINES:

12 11 11 01



REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

Para el lote único que conforma la urbanización, se exige sobre las vías locales vehiculares, a nivel del terreno, de acuerdo con la altura propuesta, con las siguientes dimensiones mínimas, en metros:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDIN MINIMO (En metros)
Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP	1 a 3	0,00
Vivienda	1 a 3	3,00
	4 a 5	4,00
	6 a 7	5,00
	8 a 10	7,00

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDIN MINIMO (En metros)	RETROCESO CONTRA ZONA DE CESION (parques y equipamientos) (en metros)
Dotacionales, Comercio y Servicios escala vecinal y zonal	1 a 3	3,00	—
	4 a 5	5,00	4,00
	6 a 8	7,00	5,00

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

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

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

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

11.4.1.2 RETROCESOS.

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

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

11.4.1.3 VOLADIZOS

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

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

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

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

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

11.4.1.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL

En todos los proyectos de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercial, de servicios, industrial y dotacional, con más de 800 m², que compartan áreas comunes, se deben prever las siguientes áreas con destino al equipamiento comunal privado, en las proporciones y destinación que se señalan a continuación:

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12
11
11
11

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

15.3.2 INTERSECCIONES VIALES DE LA MALLA VIAL ARTERIAL

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

15.3.3. MALLA VIAL INTERMEDIA.

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

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

15.3.4. MALLA VIAL LOCAL.

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

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

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

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

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

15.3. SISTEMA VIAL.

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

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

15.3.1. MALLA VIAL ARTERIAL PRINCIPAL

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

IC
L
R
H

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

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

ARTICULO 15. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

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

El área de cesión al Distrito Capital destinada para parque recreativo y equipamientos comunales del desarrollo urbanístico denominado "TRES QUEBRADAS " Unidad de Gestión 1, Etapa 2, (Plan Parcial "TRES QUEBRADAS "), generada por el proceso de Urbanización del se encuentra delimitada, deslindada, amojonada y acotada, según Planos Nos CU3US31/4-16, CU3US31/4-17, CU3US31/4-18 y CU3US31/4-19 según condiciones citadas en los planos aprobados en el Plan Parcial y una vez ejecutado el proyecto, construida, dotada y entregada al Distrito Capital por el Urbanizador Responsable, formará parte del Sistema de Espacio Público construido en la ciudad.

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

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

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

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

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

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

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

de
7/2
11/2

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

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

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

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

11.4.4.6 CERRAMIENTOS

Los cerramientos se regulan así:

- Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial de hasta 1.20 metros de altura, en materiales que garanticen el 90% de transparencia visual, sobre un zócalo de hasta 0.40 metros.
- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.
- Los cerramientos de carácter temporal se permitirán para cerrar predios sin urbanizar y se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, en materiales livianos no definitivos y tendrán una altura máxima de 2.50 metros.
- Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales.
- No se permiten cerramientos de zonas de cesión pública de ningún tipo, ni de vías públicas ubicadas al interior del plan parcial.

11001-3-21-0301

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

1. Área a destinar.

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

2. Destinación

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

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

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

11.4.4.5 ESTACIONAMIENTOS

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

Para uso de vivienda Multifamiliar VIS y VIP

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

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

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

atendiendo los lineamientos de la "Cartillas de Andenes".

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

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

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

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

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

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

15.4.3. Otras Normas.

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

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

Microzonificación sísmica. Decreto Distrital 523 de 2010.

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

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

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

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

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

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

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

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

Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE. Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos, en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde se establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión. Resolución 180398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía modificada por las



REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

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

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

Escrituración y entrega de áreas de cesión al Distrito. Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 161 de 1999 modificado por el Decreto Distrital 845 de 2019, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y Decreto Nacional 1077 de 2015

Promoción y comercialización del Proyecto. Para estos efectos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda, adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones, para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias

15.4.4. Remisión a otras Normas Comunes Reglamentarias.

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

Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C: Decreto Distrital 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.

Estacionamientos y condiciones de diseño: Decreto Distrital 167 de 2004 y Decreto Distrital 1108 de 2000

Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo: Decreto Distrital 327 de 2004 complementado por el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Normas aplicables al espacio público: Decretos Distritales 308 de 2018 y 603 de 2007, Decreto Distrital 345 de 2003, Decreto Distrital 170 de 1999 y Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Entrega de Zonas de Cesión al Distrito Capital: Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 845 de 2019 y Decreto Nacional 1077 de 2015.



REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

ARTICULO 16. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 del Decreto 438 de 2009 por el cual se adopto el Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" se configuran hechos generadores de plusvalía, sin embargo de conformidad con el artículo 181 del decreto 019 de 2012, no es exigible el cobro de participación en este efecto, por no estar inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria.

Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en plusvalía en las situaciones previstas en el Artículo 181 del Decreto 019 de 2012, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones previstas. En todo caso, si la causa es la no liquidación e inscripción de la plusvalía, el Alcalde Municipal o Distrital deberá adelantar el procedimiento previsto en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997. Responderá solidariamente el poseedor y propietario cuando fuere el caso (Parágrafo Artículo 181 del Decreto 019 de 2012).

ARTICULO 17. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia, del Urbanizador Responsable de la Licencia de Urbanización para la **Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1, del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS"**, las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización, de conformidad con lo establecido en los Artículos 49 del Decreto 327 de 2004, Artículos 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 y Artículo 11 del Decreto 1203 de 2017.

17.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.

Efectuar las cesiones gratuitas para parques y equipamiento comunal público, las franjas de control ambiental y las vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y reglamenten, entre ellos, el Decreto 327 de 2004. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, los Artículos 275 y 478 Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 y Artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015.

Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normatividad vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD. El parque de la Urbanización, una vez construido y dotado por el Urbanizador, hará parte del Sistema de Parques Distritales.

247
C

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

Adecuar, empedrar y arborizar las zonas de cesión pública para controles ambientales.

Construir las vías locales de uso público de la Urbanización, incluidos sus andenes, con sujeción al Plano Oficial de la Urbanización que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, de conformidad con el procedimiento establecido en el oficio No.SGT-2002-0014 de Enero 15 de 2002, la Subdirección Técnica de ese Instituto y las normas contenidas en el Decreto 1003 de 2000 y Decretos 308 de 2018 y 603 de 2007, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.

Construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los Planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos.

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

Mantener en la obra la licencia y Planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Diseñar y ejecutar las obras aplicando las disposiciones de la normatividad vigente, sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida.

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

Incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que ese Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 161 de 1999 y en los Artículos 275 y 478, Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental - PMRRA, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

121
122
123

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

Instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de 100 cm. por 70 cm., localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo objeto de la Licencia, de conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015. En la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en los Numerales 1 al 5 del artículo 2.2.6.1.4.9 del citado Decreto.

El urbanizador responsable debe cumplir con las obligaciones adicionales establecidas en el Plan Parcial, Decreto 438 de 2009 y Decreto 675 de 2018

ARTICULO 18. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION.

De conformidad con lo establecido en el Decreto 845 de 2019, el Titular de la Licencia y Urbanizador Responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria se realizará mediante Acta suscrita por el urbanizador y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-.

La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia ante el DADEP, entidad que procederá a fijar fecha para la visita de inspección, una vez el Urbanizador cumpla los requisitos contemplados en el Artículo 6 del Decreto 575 de 2016.

El Acta de recibo material de las zonas objeto de cesión obligatoria que se suscriba en la fecha fijada, será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia.

Esta Acta comprende el recibo material de la totalidad de las zonas de cesión del urbanismo o de las etapas urbanísticas independientes autosuficientes, descritas en el cuadro de mojones y cesión de zonas de los planos vigentes aprobados por la autoridad competente.

Las zonas de cesión objeto de recibo, en cualquiera de sus modalidades, serán incorporadas al Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público -SIDEPE-, y entrarán a ser parte del inventario general del patrimonio inmobiliario Distrital del nivel central.

PARAGRAFO: En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del Urbanizador, se hará de manera proporcional al avance del Proyecto Urbanístico.

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

Los Municipios y Distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del Urbanizador.

ARTICULO 19.

Para todos los fines legales, las obligaciones del Titular de la Licencia y del Urbanizador Responsable, enumeradas en la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral de la misma

- La solicitud de los interesados de aprobación de Licencia de Urbanización, radicado bajo el número de referencia No. 11001-3-20-0799
- Los Planos de la Licencia de Urbanización para la Etapa 2 de la unidad de gestión 1, del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", aprobados bajo los números **CU3US31/4-16, CU3US31/4-17, CU3US31/4-18 y CU3US31/4-19** y el medio magnético correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-3-20-0799.
- Los planos Topográficos del predio identificados con Códigos del Sector 102502005025 y 102502005026. Certificaciones catastrales expedidas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
- Oficio 2018EE16683 del 13 de Noviembre de 2018 RO-105166 expedido por el IDEGER.
- Decreto 438 del 28 de septiembre de 2009, por medio del cual se adopta el Plan Parcial Tres Quebradas, Decreto 675 de 2018, el cual modifica el Decreto Distrital 252 de 2007 por medio del cual se adoptó la Operación estratégica Nuevo Usme y Resolución 713 de 2017, la cual modifica parcialmente el trazado y la zona de reserva de la Avenida Usminia.
- Oficios Nos. 2017EE18745 del 08 de Mayo de 2017 y 2017EE19749 del 08 de Mayo de 2017 de La Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital, actualizó los planos topográficos para los predios con nomenclaturas UG1 LOTE 1 y UG1 LOTE 2, identificados con Códigos del Sector 102502005025 y 102502005026 respectivamente
- Acta de concertación Plan Parcial Tres Quebradas Polígono 1 Usme del 22 de Julio de 2009, expedida por la Corporación Autónoma Regional – CAR

adene
3
ma N

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

- Oficio de referencia SM-41644-07 DEL 27 DE Diciembre de 2007 expedido por la Secretaría de Movilidad, referente al estudio de tránsito y movilidad del Plan Parcial Tres Quebradas.
- Los oficios Nos. 3431003-2017-0459 del 15 de junio de 2017 y oficio 3431003-S-2020-104184 de fecha 21 de mayo de 2020, expedidos por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B., 08230714 del 06 de junio de 2020 expedido por la empresa CODENSA S.A. y NEDS-9174-2019 del 14 de diciembre de 2019 expedido por la empresa GAS NATURAL S.A.
- Oficio 2-2019-11128 del 05 de Marzo de 2019 expedido por la Secretaría Distrital de Planeación aclarando los términos de ejecución de las fases del Plan Parcial Tres Quebradas señaladas en el artículo 50 del Decreto 438 de 2009.
- Copia de la Resolución No.14-3-1353 del 24 de Diciembre de 2014 expedida por la Curaduría Urbana No. 3, por medio de la cual se concedió Licencia de Subdivisión para el predio denominado La Lira.
- Certificación por parte de la señora Sandra Liliana Valderrama Cárdenas, garantizando la correcta aplicación del sistema de cargas y beneficios establecidas en el Decreto 438 de 2009 (Plan Parcial Tres Quebradas).
- Copia en medio magnético del proyecto urbanístico Plan Parcial Tres Quebradas.
- Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Urbanización que se concede para el desarrollo referido mediante la presente Resolución, para el Desarrollo tantas veces citado

ARTICULO 20. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.

Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en las normas vigentes.

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



REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

Si los plazos se vencieran sin que se hubieran cancelado las obligaciones y/o constituido las garantías de que trata el inciso anterior, la condición se considerará fallida y operará la pérdida de fuerza ejecutoria de la Licencia. En ese caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo, deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la Licencia de Urbanización, sin que sea posible tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

En ningún caso, ni siquiera cuando el interesado o Urbanizador invoque o acredite la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona natural o jurídica del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución y en particular en este Artículo; toda vez que lo establecido en este Acto Administrativo, tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan, como resultado del proceso de Urbanización.

ARTICULO 21. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR.

El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el Plano Oficial de la Urbanización.

Una vez registrada la Escritura de Constitución de la Urbanización ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, adquieren el derecho a iniciar las ventas del Proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997.

El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal, conforme a las normas sobre la materia.

El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.

Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTICULO 22.

Remitir copia de la Licencia que se concede una vez ejecutoriada a la Secretaria Distrital de Planeación - SDP, a la Defensoría del Espacio Público y al Instituto Distrital de

REFERENCIA: 11001-3-20-0799

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

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

Recreación y Deporte - IDR D en cumplimiento de lo previsto en el Artículo 44 del Decreto 327 de 2004.

ARTICULO 23.

Para efectos de lo señalado en el parágrafo 3 del Artículo 181 de Decreto 019 de 2012, remitir copia de la presente una vez ejecutoriada a la Secretaria Distrital de Planeación -SDP

ARTICULO 24.

La presente Resolución debe notificarse en los términos de los Artículo 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 y contra ella procede el recurso de reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaria Distrital de Planeación -SDP dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación (Artículo 76 ibidem).

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.


Arq. ANA MARIA CADENA TOBÓN
Curadora Urbana 3

Aprobó Arq. Natalia Borrillo Gormilas
Coordinadora de Urbanismo

Aprobó Ing. José Joaquín Álvarez
Coordinador de Ingeniería

Proyectó Arq. Adolfo Gómez Ríos
Arquitecto de Urbanismo

Aprobó Laura García
Dpto. Jurídico

Aprobó Julián Samiento

Fecha ejecutaria: 30 JUN 2021



REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

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

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

CONSIDERANDO

Que mediante radicación No. 11001-3-20-0802 del 25 de agosto de 2020, las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO identificado con cédula de ciudadanía No. 19262328, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A con NIT.890211777-9 y MARVAL S.A con NIT.890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 91280360, solicitaron para los predios localizados en la UNIDAD DE GESTIÓN 1 LOTES 1 y 3, con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40756150 y 50S-40756152 solicitaron ante este Despacho, la aprobación de la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1, del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Decreto 438 del 28 de Septiembre de 2009.

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

Que para los predios identificados con CHIP Nos. AAA0269RLHK UG 1 LOTE 1 y AAA0269RLEP UG 1 LOTE 3, se cumplió con el procedimiento previsto en el numeral 1 del artículo 361 del Decreto 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial – y Decreto Distrital 436 de 2006, para el trámite de Planes Parciales

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

Que mediante Decreto 675 de 2018, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, modificó el Decreto 252 de 2007 con el objeto de viabilizar el desarrollo del POZ Usme ajustando algunos componentes del sistema funcional y de servicios, facilitando la precisión de los



REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

trazados viales con respecto a las determinantes físicas del territorio, como son los elementos asociados a la malla vial intermedia, los parques zonales, los equipamientos se escala urbana y zonal así como la distribución de las cargas relacionadas con estos elementos.

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

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

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

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

Que al no haberse realizado las respectivas obras de urbanismo contenidas en la Resolución 14-3-1383 de 2014 y al ser modificado el trazado vial de la Avenida Usminia, el interesado expresó mediante comunicación la renuncia a los derechos de urbanización y construcción concedidas mediante las Resoluciones 14-3-1383 de 2014 y sus prórrogas y solicitó nueva licencia para el Proyecto Urbanístico General de la Unidad de Gestión 1 del Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y conceder Licencia de Urbanización para la Etapa 1 de dicha unidad de gestión.

Que mediante Resolución No.11001-3-19-0881 de fecha 17 de mayo de 2019, la Arquitecta Natalia Bonilla Corrales Curadora Urbana No.3(P), aprobó la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concedió la Licencia de

C

251

REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

Urbanización Vigente para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecieron sus normas urbanísticas, y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 2 (AAA0257ENDE y AAA0257ELYN) de la Localidad de Usme.

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

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

Que verificados los planos del Proyecto Urbanístico, presentado ante esta Curaduría Urbana para su aprobación, los cuales contienen el planteamiento urbanístico de las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1- Lotes 1 y 3, del desarrollo urbanístico denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS", fueron encontrados aceptables vialmente por cuanto cumplen con las zonas establecidas para el sistema vial arterial principal, complementario y local, indicadas en los Planos Topográficos con Códigos del Sector 102502005025 y 102502005026 y en el plan parcial adoptado para los mismos mediante Decreto 438 de 2009, cuyo trazado se encuentra indicado en los dos planos anexos al Decreto citado denominados No. 1. PROPUESTA URBANA: Cuadro de áreas - perfiles viales, No. 2. ESTRUCTURA DEL PLAN PARCIAL: Asignación de Cargas Urbanísticas - Unidades de Gestión Urbanística - Etapas de desarrollo previstas - Detalles de Obras de acceso sobre zona de reserva vial - Propuesta de trazado redes de servicios públicos.

Que el sistema de espacio público previsto en el diseño del proyecto en cuanto a la localización de las zonas de cesión obligatorias para Parques de las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 (LOTE 1 y 3), corresponden con lo indicado en los planos citados del Decreto 438 de 2015, cuyas zonas se encuentran debidamente delimitadas y deslindadas en los planos radicados del proyecto urbanístico.

Que adicionalmente, el proyecto urbanístico propuesto para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 (LOTE 1 y 3) del desarrollo urbanístico denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS", ha sido encontrado aceptable por esta Curaduría Urbana por cuanto

REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto 190 de 2004 (compilación del POT) y el Decreto 438 del 28 de Septiembre de 2009 mediante el cual se aprobó el Plan Parcial denominado "**TRES QUEBRADAS**", Decreto 675 de 2018 y Resolución 713 de 2018.

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

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

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

Que mediante oficio 20202000042931 de fecha 23 de octubre de 2020, la Empresa de Renovación Urbana – ERU conceptuó que las modificaciones de las fases de ejecución de las unidades de gestión y/o actuaciones urbanísticas se asigna la competencia para adelantar esta actuación a METROVIVIENDA hoy Empresa de Renovación Urbana - ERU según acuerdo 643 de 2016 bajo el cumplimiento de los parámetros contemplados en el parágrafo 2 que dice: *"Estas Fases de ejecución podrán ser modificadas por Metrovivienda siempre que se garantice la prestación efectiva de servicios públicos, accesibilidad y no se alteren los criterios y metodologías del reparto equitativo de cargas y beneficios establecidos en este Decreto"*

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

Que verificado el Plano No.3 de Amenaza por Remoción en masa a escala 1:40000, incluido en el Decreto 190 de junio 22 de 2004, y los planos complementarios emitidos por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, a escala 1:10000 y actualizados mediante la Resolución 751 de junio 7 de 2018, se determinó que el predio en el cual se



REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

adelanta el Desarrollo Urbanístico de las Etapa 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 (LOTE 1 y 3) del denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS" objeto de la solicitud, se encuentra en zona de Amenaza Alta y Media por fenómenos de remoción en masa, por lo tanto aportaron un Estudio de Amenaza y Riesgos por Fenómenos de Remoción en Masa, Fase II según lo dispuesto en el Decreto Único del Sector de Vivienda, Ciudad y territorio 1077 de 2015, sus modificaciones y las Resoluciones 462 y 463 de 2017, el cual fue aprobado por el IDIGER según lo dispuesto en el POT, Decreto 190 de 2004, la resolución 227 de julio 13 de 2006 y la resolución 110 de diciembre 1 de 2014

Que verificado el Plano No.4 de amenaza por inundación escala 1:40000, incluido en el Decreto 190 de Junio de 2004, compilatorio del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. actualizado mediante las Resoluciones 1972 de noviembre 24 de 2017, 1060 de julio 19 de 2018 y 1631 de noviembre 9 de 2018 se logró establecer que el predio en el cual se adelanta el Desarrollo Urbanístico de las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 (LOTE 1 y 3) del denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS", NO se encuentra en zona de Amenaza por Inundación, por lo cual no existen restricciones ni condicionamientos aplicables al presente trámite.

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

Que finalmente las zonas de riesgo por inundación y remoción en masa corresponden a las definidas en el concepto técnico No. 4433 de 16 de junio de 2006, actualizado mediante oficio No. CR-4370 radicado No. 2008EE12485 de 5 de diciembre de 2008 y nuevamente actualizado mediante oficio RO-105166 del 13 de Noviembre de 2018 y concepto técnico CT-8406 realizado por la Dirección de Prevención y Atención a Emergencia y son las zonas aledañas a la ronda hidráulica de cada una de las quebradas que hacen parte del ámbito del plan parcial.

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

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

REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

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

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

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

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

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

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

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

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

"... Se debe respetar el área de influencia de acuerdo a la ubicación de los drenes, estos se deben instalar con una tubería de 2", una inclinación del 2%, cada 5.0m y con la longitud indicada, y deben descolar a la red de drenaje pluvial..."

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

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

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



REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

amenaza bajo acorte con los requerimientos de la Resolución 227 de 2006 del IDIGER..."
 "...Para el diseño de las estructuras de contención proyectadas para las obras de urbanismo y recomendadas para las manzanas se pueden utilizar los siguientes coeficientes de presión de tierras: $K_a=0.31$, $K_p=3.25$, $K_o=0.47$ y $K_{ae}=0.442$ asumiendo un relleno granular compactado con ángulo de fricción de 32°. Sin embargo el especialista responsable de los diseños detallados podrá utilizar parámetros diferentes que estén debidamente soportados..."

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

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

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

Que de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 2181 de 2006, el Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" es objeto de concertación ambiental, ya que está dentro de la situación que se describe en el numeral 3 del artículo 10 del citado Decreto, por lo tanto mediante el acta del 21 de mayo de 2009, se declararon concertados los aspectos ambientales de la Formulación del Plan Parcial de Desarrollo "TRES QUEBRADAS" entre el Secretario Distrital de Ambiente y el Secretario Distrital de Planeación, en la que se concluyó lo siguiente: "(...) Efectuada la presentación del proyecto de plan parcial se evidencia que atiende a las observaciones y lineamientos ambientales suministrados por la Secretaría Distrital de Ambiente, por lo que en consecuencia y de conformidad con lo establecido en las Leyes 388 de 1997 y 507 de 1999, en lo aplicable, se declaran concertados los aspectos ambientales de la Formulación del Plan Parcial de Desarrollo (...)"

Que en caso que durante el proceso de excavación o la ejecución de la misma obra, se lleguen a encontrar elementos que hagan parte del patrimonio arqueológico de la Nación, de inmediato debe informarse al **Instituto Distrital de Patrimonio Cultural**, a las autoridades civiles y policivas y al **Instituto Colombiano de Antropología e Historia**, para implementar un programa de arqueología Preventiva que permita evaluar los niveles

REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

de afectación esperados sobre el patrimonio arqueológico por las intervenciones mencionadas, así como formular y aplicar las medidas de manejo a que haya lugar.

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

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

Que en respuesta a la solicitud presentada por esta curaduría para la asignación de la numeración que distinguirá los siete (7) planos que contienen el proyecto urbanístico de las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 (LOTE 1 y 3), del desarrollo urbanístico denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS", objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaria Distrital de Planeación les asignó a dichos planos los números: CU3US31/4-20, CU3US31/4-21, CU3US31/4-22, CU3US31/4-23 , CU3US31/4-24, CU3US31/4-25 y CU3US31/4-26.

Que la presente solicitud de aprobación de la Licencia de Urbanización para las ETAPAS 3 Y 4 del desarrollo denominado PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decretos Modificatorios, las Resoluciones Nacionales 462 y 463 de 2017 y los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT) ,327 de 2004, 438 de 2009, 252 de 2007 y 675 de 2018.

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

254
C

REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

RESUELVE:

ARTICULO 1. Conceder Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Urbanización denominada "TRES QUEBRADAS" se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 - (LOTE 1 y 3), Localidad de Usme, el proyecto que se encuentran contenidos en los planos radicados por el interesado mediante referencia 11001-3-20-0802 del 25 de agosto de 2020, los cuales se adoptan mediante la presente Resolución.

ARTICULO 2. LOCALIZACION Y AMBITO DE APLICACIÓN

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

DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	AREA M2	PROPIETARIO
UG 1 LOTE 1	50S-40756150	AAA0269RLHK	23.974.44	CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 CONSTRUCCIONES MARVAL S.A con NIT.890211777-9 y MARVAL S.A con NIT.890205645-0
UG 1 LOTE 3	50S-40756152	AAA0269RLEP	387.460.81	CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 CONSTRUCCIONES MARVAL S.A con NIT.890211777-9 y MARVAL S.A con NIT.890205645-0

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

Adoptar como Planos que contienen la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 - (LOTE 1 y 3) de la Urbanización denominada "TRES QUEBRADAS", los planos identificados con los números: CU3US31/4-20, CU3US31/4-21, CU3US31/4-22, CU3US31/4-23, CU3US31/4-24, CU3US31/4-25 y CU3US31/4-26, en

REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

dos (2) originales, uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en las planchas a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

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

El Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" se desarrollará en nueve (9) unidades de Gestión, las cuales se encuentran identificadas en el plano No. 6 de 7 (Plan Parcial Tres Quebradas Polígono Uno). "Unidades de Gestión y/o Proyecto de Delimitación de Unidades de Actuación", que hace parte del Decreto 438 de 2009, siendo objeto de aprobación la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 - (LOTE 1 y 3) de la Urbanización denominada "TRES QUEBRADAS"

ARTICULO 5. LICENCIA QUE SE CONCEDE.

Conceder a las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO identificado con cédula de ciudadanía No.19262328, y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A con NIT.890211777-9, MARVAL S.A con NIT.890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360, de conformidad con la información inscrita en los Folios de Matrículas Inmobiliarias No. 50S-40756150 y 50S-40756152 y CHIP AAA0269RLHK y AAA0269RLEP, Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 LOTES 1 y 3 del desarrollo urbanístico denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS", delimitada en los planos del Proyecto Urbanístico identificados con los Nos. CU3US31/4-20, CU3US31/4-21, CU3US31/4-22, CU3US31/4-23, CU3US31/4-24, CU3US31/4-25 y CU3US31/4-26, que se adoptan en el artículo 3° de la presente Resolución.

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

El término de vigencia de la Licencia de Urbanización que se otorga con la presente Resolución será de veinte cuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de su ejecutoria, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones, La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el Urbanizador Responsable, certifique la iniciación de la obra.

ARTICULO 7. TITULAR DE LA LICENCIA Y LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.

Establecer como titulares de la Licencia y Urbanizador Responsable para el desarrollo urbanístico de las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 - (LOTES 1 y 3) del "PLAN



REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

PARCIAL TRES QUEBRADAS" a las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO identificado con cédula de ciudadanía No 19262328, y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A con NIT.890211777-9 , MARVAL S.A con NIT.890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No 91280360.

Designar como Constructores Responsables de la ejecución de las obras de Urbanismo, a JORGE ARTURO SANCHEZ CIFUENTES identificado con cédula de ciudadanía No 19373572 y Matrícula Profesional No.25202-12162 por parte de CONSTRUCTORA BOLIVAR, al Ingeniero CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No 91280360 y Matrícula Profesional No.68202-61721 por parte de MARVAL S.A y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A, sociedades que figuran en la Unión Temporal (UT BMC USME) como fideicomitentes desarrolladores

ARTICULO 8.

La ejecución de las obras de Urbanismo y Saneamiento correspondientes para el desarrollo urbanístico de las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 - (LOTES 1 y 3) del "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS", deberá hacerse dentro del plazo establecido en el Artículo 6 de la presente Resolución y sólo podrá iniciarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.

Presentación de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos, ante las entidades que corresponda.

Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir, de conformidad con los lineamientos establecidos por la Dirección de Vías y Transporte de la SDP y por la Secretaria del Hábitat.

Antes del inicio de las obras correspondientes al desarrollo **PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS ETAPAS 3 y 4, UNIDAD DE GESTION 1 - (LOTES 1 y 3)**, el Urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, debe verificar que antes del inicio de las obras, el Urbanizador las replantee por coordenadas.

REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

ARTICULO 9.

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

9.1. INFORMACION DEL PREDIO.

9.1.1. Nombre de la urbanización: **PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS UNIDAD DE GESTION 1 ETAPAS 3 Y 4**

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

9.1.3. CHIP: AAA0269RLHK y AAA0269RLEP

9.2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO Y SANEAMIENTO.

9.2.1. Terreno que cobija: Unidad de Gestión 1 Etapas 3 y 4 LOTES 1 y 3 del desarrollo urbanístico denominado "*PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS*".

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

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

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

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

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

ARTICULO 10.

10.1. AREAS GENERALES DE LA ETAPA 3 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DENOMINADO "TRES QUEBRADAS ", (UNIDAD DE GESTION 1),



REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

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

ÁREA BRUTA	184.546,13
AREA NO URBANIZABLE	19.626,18
Zonas de Ronda	19.626,18
CARGAS GENERALES	15.611,61
SISTEMA HIDRICO	14.741,67
Zonas de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA	14.741,67
OTRAS CARGAS GENERALES	869,94
Alameda Nuevo Usme	869,94
AREA NETA URBANIZABLE (ANU)	149.308,33
CONTROL AMBIENTAL	8.246,80
AREA NETA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES (ANU - CONTROL AMBIENTAL)	141.061,53
CESIONES PUBLICAS (incluye control ambiental)	56.537,86
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	12.336,48
Vias tipo V-7	9.249,80
Vias tipo V-9	3.086,68
CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES	19.095,41
Parques	8.571,66
ZMPA válida como parque	10.523,76
ZMPA con pendiente inferior al 25%	10.523,76
CESIONES PUBLICAS PARA EQUIPAMIENTO	21.316,23
CESIONES ADICIONALES	6.066,69
ÁREA ÚTIL	92.770,47
ZONA MULTIPLE COMERCIO	22.196,98 M2
RESIDENCIAL NETA	13.816,68 M2
RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	56.756,82 M2

10.2. AREAS GENERALES DE LA ETAPA 4 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DENOMINADO "TRES QUEBRADAS ", (UNIDAD DE GESTION 1).

REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

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

ÁREA BRUTA	133.076,18
AREA NO URBANIZABLE	4.118,75
Zonas de Ronda	4.118,75
CARGAS GENERALES	8.894,55
SISTEMA HIDRICO	6.410,62
Zonas de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA	6.410,62
OTRAS CARGAS GENERALES	2.483,93
Afectación Red de Acueducto existente	0,00
Alameda Nuevo Usme	2.483,93
AREA NETA URBANIZABLE (ANU)	120.062,88
CONTROL AMBIENTAL	2.320,34
AREA NETA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES (ANU - CONTROL AMBIENTAL)	117.742,54
CESIONES PUBLICAS (incluye control ambiental)	46.620,79
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	8.390,52
Vias tipo V-7	4.471,51
Vias tipo V-9	3.919,01
CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES	41.588,01
Parques	35.909,93
ZMPA válida como parque	5.678,08
ZMPA con pendiente inferior al 25%	5.678,08
ÁREA ÚTIL	73.442,09
RESIDENCIAL NETA	27.448,59 M2
RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	45.993,50M2

El detalle de estas áreas está contenido en los Planos Nos: CU3US31/4-20, CU3US31/4-21, CU3US31/4-22, CU3US31/4-23, CU3US31/4-24, CU3US31/4-25 y CU3US31/4-26, que se adoptan mediante la presente Resolución.

ARTICULO 11. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.

Se establecen para del desarrollo urbanístico de las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 - (LOTES 1 y 3) del "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS ", las siguientes normas

REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

generales y específicas, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 438 del 28 de septiembre de 2009 y aquellas que lo complementan (Decretos Distritales 190 de 2004 y 327 de 2004), así:

11.1 INDICES, ALTURAS Y AISLAMIENTOS.

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

11.1.1 INDICES

PARA USO RESIDENCIAL:

Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS)			
Componentes de edificabilidad		Unifamiliar, lotes con unidad básica, bifamiliar	Multifamiliar
Índice de Ocupación (IO)	Máximo de -sobre ANU	0,33	0,28
Índice de Construcción (IC)	Máximo de -sobre ANU	1,0	1,25
Altura de pisos*2	No máximo de	3 Pisos	6 Pisos, desde el nivel con mayor altura (cota de nivel) hasta un máximo de 10 pisos

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

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

11.1.2 MANEJO DE ALTURAS:

- Altura libre entre placas de piso: Mínimo 2,20 m.
- La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3,80 m. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3,00 m. o fracción superior a 1,50 m.
- Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio y servicios,

REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

se contabiliza como piso.

- El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, contará con un mínimo de 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable, no se contabilizará dentro de la altura permitida, ni se tomará en cuenta para definir la dimensión de los aislamientos.

11.1.3 AISLAMIENTOS.

Se exigen aislamientos entre edificaciones y contra predios vecinos, los cuales se definen con base en la altura propuesta y se aplicarán a partir del nivel de terreno, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MINIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (en metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (en metros)
Vivienda	1 a 3	5,00	3,00
	4 a 5	7,00	4,00
	6 a 7	9,00	5,00
	8 a 10	½ de la altura total	1/3 de la altura total

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

REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

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

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

- Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de 3 m., se asumen 3 m. de altura por cada piso.
- Cuando en un mismo proyecto se combinen espacialmente distintos usos, aplicará el aislamiento mayor.
- Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.
- Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno, a excepción de los casos en que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo indicado en el Parágrafo 3, del Artículo 24 del Decreto Distrital 327 de 2004.

11.1.4 RETROCESOS Y ANTEJARDINES

11.1.4.1 ANTEJARDINES:

Para el lote único que conforma la urbanización, se exige sobre las vías locales vehiculares, a nivel del terreno, de acuerdo con la altura propuesta, con las siguientes dimensiones mínimas, en metros:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDIN MINIMO (En metros)
Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP	1 a 3	0,00
Vivienda	1 a 3	3,00
	4 a 5	4,00
	6 a 7	5,00
	8 a 10	7,00

REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

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

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

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
- Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas.
- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empedrado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.
- En las áreas con uso de comercio y servicios, el antejardín deberá tratarse en material duro, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y contar con un diseño unificado. Sólo podrán ubicarse los elementos de mobiliario urbano adoptados por la Administración Distrital.

11.4.1.2 RETROCESOS.

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

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

11.4.1.3 VOLADIZOS

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

REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

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

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

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

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

11.4.1.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL

En todos los proyectos de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercial, de servicios, industrial y dotacional, con más de 800 m², que compartan áreas comunes, se deben prever las siguientes áreas con destino al equipamiento comunal privado, en las proporciones y destinación que se señalan a continuación:

1. Área a destinar

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

2. Destinación

DESTINACIÓN	PORCENTAJE MÍNIMO
1). Zonas verdes recreativas	40%
2). Servicios comunales	15%

REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

3) Estacionamientos adicionales para visitantes e incremento de los porcentajes señalados anteriormente.	Porcentaje restante
--	---------------------

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

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

11.4.4.5 ESTACIONAMIENTOS

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

Para uso de vivienda Multifamiliar VIS y VIP:

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

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

* Ver Nota 1 del Cuadro Anexo No.4 Exigencia General de Estacionamientos por Uso, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

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

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

Por cada treinta (30) cupos exigidos en cualquier uso, se deberá plantear un (1) cupo para personas con movilidad reducida, con dimensiones mínimas de 4.50 m por 3.80 m., adicionalmente en todo sitio donde existan estacionamientos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de parqueo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados y con dimensiones internacionales, en ningún caso inferior al 2% de los exigidos; nunca podrá haber menos de un espacio habilitado debidamente señalizado con el símbolo gráfico de discapacidad.

REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

11.4.4.6 CERRAMIENTOS

Los cerramientos se regulan así:

- Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial de hasta 1.20 metros de altura, en materiales que garanticen el 90% de transparencia visual, sobre un zócalo de hasta 0.40 metros.
- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.
- Los cerramientos de carácter temporal se permitirán para cerrar predios sin urbanizar y se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, en materiales livianos no definitivos y tendrán una altura máxima de 2.50 metros.
- Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales.
- No se permiten cerramientos de zonas de cesión pública de ningún tipo, ni de vías públicas ubicadas al interior del plan parcial.

ARTICULO 12. USO RESIDENCIAL ETAPA 3 (MZ 04, MZ 6, MZ 9, MZ 10, MZ 11 y MZ 12) y ETAPA 4 (MZ 2, MZ 3, MZ 7, y MZ 8)

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

1. Zona Residencial Neta. Son las zonas residenciales de tipo multifamiliar, que tienen uso exclusivo de vivienda, en las que se permite un porcentaje máximo del 5% de usos de comercio de escala vecinal, limitado Tipo B, siempre que estén localizados en los primeros pisos de las edificaciones que tienen acceso vehicular sobre vías locales. Se deberá desarrollar en tipologías multifamiliares, tanto por el sistema de loteo individual, como por agrupaciones.

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

REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

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

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

12.1. ASIGNACION DE USOS DEL SUELO POR MANZANAS (UNIDAD DE GESTION 1 – ETAPAS 3 Y 4)

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

Zona	Uso Principal	Uso Complementario	Manzanas y Supermanzanas.
A. URBANA INTEGRAL ZONA RESIDENCIAL			
Residencial Neta	Vivienda Multifamiliar. Mínimo el 90% del área útil de cada una de las manzanas y supermanzanas	Comercio y servicios de escala vecinal Tipo B.	07, 08 y 11
Residencial con Zonas delimitadas de comercio y servicios.	Vivienda Multifamiliar. Mínimo 60% del área útil de cada manzana	1) Comercio y Servicios de escala zonal y vecinal. Máximo el 20% del área útil. 2). Dotacionales: Equipamientos colectivos, deportivos y recreativos de escala zonal y vecinal.	02, 03, 04, 06, 10, 14, 15, 16, 17, 18 y 19

REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

Residencial con actividad económica en la vivienda.	Vivienda Unifamiliar (lote con urbanismo con unidad básica), mínimo el 60% del área útil	1). Comercio y Servicios de escala vecinal, Tipo B. Máximo el 20% del área útil. 2). Dotacionales Equipamientos colectivos, deportivos y recreativos de escala zonal y vecinal 3). Vivienda multifamiliar, máximo el 30% del área útil.	13
Zona Múltiple: Comercio	1). Comercio Urbano y metropolitano. 2). Dotacional: Equipamientos Colectivos culturales (escala urbana) y deportivos y recreativos escala urbana y metropolitana	Servicios personales, de parqueadero, financieros, de comunicación masiva y entretenimiento de escala metropolitana y urbana.	9 y 12

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

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

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

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

Parágrafo 5. Dependiendo de las condiciones de gestión y comercialización del suelo urbanizado, la tipología del uso residencial asignado a cada manzana y supermanzana podrá ser modificado, siempre y cuando sea de multifamiliar a unifamiliar o a bifamiliar.

REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

Estas modificaciones deberán ser incluidas en la respectiva licencia de urbanismo y de construcción.

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

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

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

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

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto 544 de 2009 y certificación de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP de fecha 20 de Noviembre de 2013, el estrato provisional que le corresponde es dos (2). Una vez se adelante la construcción de los proyectos arquitectónicos, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

ARTICULO 15. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

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

El área de cesión al Distrito Capital destinada para parque recreativo y equipamientos comunales del desarrollo urbanístico denominado "TRES QUEBRADAS " Unidad de Gestión 1 - (LOTES 1 y 3), Etapas 3 y 4, (Plan Parcial "TRES QUEBRADAS"), generada por el proceso de Urbanización del se encuentra delimitada, deslindada, amojonada y acotada, según Planos Nos. CU3US31/4-20, CU3US31/4-21, CU3US31/4-22, CU3US31/4-23, CU3US31/4-24, CU3US31/4-25 y CU3US31/4-26 según condiciones citadas en los planos aprobados en el Plan Parcial y una vez ejecutado el proyecto, construida, dotada y entregada al Distrito Capital por el Urbanizador Responsable, formará parte del Sistema de Espacio Público construido en la ciudad.

REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

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

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

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

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

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

15.3. SISTEMA VIAL.

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

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

15.3.1. MALLA VIAL ARTERIAL PRINCIPAL

Tipo de vía	Nombre vía	Perfil	Ancho	Troncal	Ciclo ruta	Tramo
De Integración Ciudad - Región	Av. Caracas	V - 2 A	40 M2	Si	Si (Red Principal)	La quebrada el Piojo hasta la intersección con la futura Av

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

						Circunvalar del Sur
	Av. Circunvalar del Sur	V - 1 A	40 M2	No	No	Desde la Intersección con la Av. Caracas hasta la Intersección con la Av. Autopista Al Llano
Que consolidan la estructura urbana	Av. Usminia (Resolución 0268/08)	V - 3 A	30 M2	No	No	La quebrada el Piojo hasta la intersección con la futura Av. Circunvalar del Sur

15.3.2 INTERSECCIONES VIALES DE LA MALLA VIAL ARTERIAL

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

15.3.3. MALLA VIAL INTERMEDIA.

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

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

15.3.4. MALLA VIAL LOCAL.

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

REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

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

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

Se garantizará la continuidad y conectividad de todos los flujos no motorizados (peatonales y en bicicleta) dentro del área de plan parcial y de este con su entorno construyendo los respectivos pasos pompeyanos e instalando la señalización y dispositivos de control de tráfico solicitados por la autoridad de tránsito.

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

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

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

REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

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

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

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

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

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

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

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

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

REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

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

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

15.4.3. Otras Normas.

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

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

Microzonificación sísmica. Decreto Distrital 523 de 2010.

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

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

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

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

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

REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

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

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

Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE. Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos, en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde se establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión, Resolución 180398 de 2004 del Ministerio de Minas y Energía modificada por las Resoluciones 180498 y 181419 de 2005, y la Resolución 180466 de 2007, expedidas por el Ministerio citado.

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

Escrituración y entrega de áreas de cesión al Distrito: Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 161 de 1999 modificado por el Decreto Distrital 502 de 2003, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y Decreto Nacional 1077 de 2015.

Promoción y comercialización del Proyecto. Para estos efectos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda, adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones, para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.

REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

15.4.4. Remisión a otras Normas Comunes Reglamentarias.

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

Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C: Decreto Distrital 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.

Estacionamientos y condiciones de diseño: Decreto Distrital 167 de 2004 y Decreto Distrital 1108 de 2000.

Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo: Decreto Distrital 327 de 2004 complementado por el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Normas aplicables al espacio público: Decretos Distritales 308 de 2018 y 603 de 2007, Decreto Distrital 345 de 2003, Decreto Distrital 170 de 1999 y Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Entrega de Zonas de Cesión al Distrito Capital: Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 845 de 2019 y Decreto Nacional 1077 de 2015.

ARTICULO 16. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 del Decreto 438 de 2009 por el cual se adopto el Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" se configuran hechos generadores de plusvalía, sin embargo de conformidad con el artículo 181 del decreto 019 de 2012, no es exigible el cobro de participación en este efecto, por no estar inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria.

Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en plusvalía en las situaciones previstas en el Artículo 181 del Decreto 019 de 2012, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones previstas. En todo caso, si la causa es la no liquidación e inscripción de la plusvalía, el Alcalde Municipal o Distrital deberá adelantar el procedimiento previsto en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997. Responderá solidariamente el poseedor y propietario cuando fuere el caso (Parágrafo Artículo 181 del Decreto 019 de 2012).

ARTICULO 17. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia, del Urbanizador Responsable de la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1, del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES

Handwritten notes and marks on the right margin, including a vertical line and some illegible characters.

REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

QUEBRADAS", las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización, de conformidad con lo establecido en los Artículos 49 del Decreto 327 de 2004, Artículos 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 y Artículo 11 del Decreto 1203 de 2017.

17.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.

Efectuar las cesiones gratuitas para parques y equipamiento comunal público, las franjas de control ambiental y las vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y reglamenten, entre ellos, el Decreto 327 de 2004. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, los Artículos 275 y 478 Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 y Artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015.

Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normatividad vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDR. El parque de la Urbanización, una vez construido y dotado por el Urbanizador, hará parte del Sistema de Parques Distritales.

Adecuar, empujar y arborizar las zonas de cesión pública para controles ambientales.

Construir las vías locales de uso público de la Urbanización, incluidos sus andenes, con sujeción al Plano Oficial de la Urbanización que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, de conformidad con el procedimiento establecido en el oficio No.SGT-2002-0014 de Enero 15 de 2002, la Subdirección Técnica de ese Instituto y las normas contenidas en el Decreto 1003 de 2000 y Decretos 308 de 2018 y 603 de 2007, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.

Construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los Planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos.

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

Mantener en la obra la licencia y Planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

Diseñar y ejecutar las obras aplicando las disposiciones de la normatividad vigente, sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida

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

Incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que ese Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 161 de 1999 y en los Artículos 275 y 478, Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental - PMRRA, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de 100 cm. por 70 cm., localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo objeto de la Licencia, de conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015. En la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en los Numerales 1 al 5 del artículo 2.2.6.1.4.9 del citado Decreto.

ARTICULO 18. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION.

De conformidad con lo establecido en los Artículos 5º y 6º del Decreto 545 de 2016, el Titular de la Licencia y Urbanizador Responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria se realizará mediante Acta suscrita por el urbanizador y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-

La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia ante el DADEP, entidad que procederá a fijar fecha para la visita de inspección, una vez el Urbanizador cumpla los requisitos contemplados en el Artículo 6 del Decreto 575 de 2016.

Handwritten notes and marks on the right margin, including a large '1' and various scribbles.

REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

El Acta de recibo material de las zonas objeto de cesión obligatoria que se suscriba en la fecha fijada, será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia.

Esta Acta comprende el recibo material de la totalidad de las zonas de cesión del urbanismo o de las etapas urbanísticas independientes autosuficientes, descritas en el cuadro de mojones y cesión de zonas de los planos vigentes aprobados por la autoridad competente.

Las zonas de cesión objeto de recibo, en cualquiera de sus modalidades, serán incorporadas al Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público –SIDEPE-, y entrarán a ser parte del inventario general del patrimonio inmobiliario Distrital del nivel central.

PARAGRAFO: En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del Urbanizador, se hará de manera proporcional al avance del Proyecto Urbanístico. Los Municipios y Distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del Urbanizador.

ARTICULO 19.

Para todos los fines legales, las obligaciones del Titular de la Licencia y del Urbanizador Responsable, enumeradas en la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral de la misma:

- La solicitud de los interesados de aprobación de Licencia de Urbanización, radicado bajo el número de referencia No.11001-3-20-0802
- Los Planos de la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 – (LOTES 1 y 3), del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", aprobados bajo los números **CU3US31/4-20, CU3US31/4-21, CU3US31/4-22, CU3US31/4-23, CU3US31/4-24, CU3US31/4-25 y CU3US31/4-26** y el medio magnético correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-3-20-0799.
- Los planos Topográficos del predio identificados con Códigos del Sector 102502005025 y 102502005026. Certificaciones catastrales expedidas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
- Oficio 2018EE16683 del 13 de Noviembre de 2018 RO-105166 expedido por el IDEGER.
- Decreto 438 del 28 de septiembre de 2009, por medio del cual se adopta el Plan Parcial Tres Quebradas, Decreto 675 de 2018, el cual modifica el Decreto Distrital 252 de 2007 por medio del cual se adoptó la Operación estratégica Nuevo Usme y



REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

- Resolución 713 de 2017, la cual modifica parcialmente el trazado y la zona de reserva de la Avenida Usminia.
- Oficios Nos 2017EE19745 del 08 de Mayo de 2017 y 2017EE19749 del 08 de Mayo de 2017 de La Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital, actualizó los planos topográficos para los predios con nomenclaturas, UG1 LOTE 1 y UG1 LOTE 2, identificados con Códigos del Sector 102502005025 y 102502005026 respectivamente.
 - Acta de concertación Plan Parcial Tres Quebradas Poligono 1 Usme del 22 de Julio de 2009, expedida por la Corporación Autónoma Regional - CAR
 - Oficio de referencia SM-41644-07 DEL 27 DE Diciembre de 2007 expedido por la Secretaria de Movilidad, referente al estudio de tránsito y movilidad del Plan Parcial Tres Quebradas
 - Los oficios Nos 3431003-2017-0459 del 15 de junio de 2017 y oficio 3431003-S-2020-104184 de fecha 21 de mayo de 2020, expedidos por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - E.A.A.B., 08230714 del 06 de junio de 2020 expedido por la empresa CODENSA S.A., y NEDS-9174-2019 del 14 de diciembre de 2019 expedido por la empresa GAS NATURAL S.A.
 - Oficio 2-2019-11128 del 05 de Marzo de 2019 expedido por la Secretaria Distrital de Planeación aclarando los términos de ejecución de las fases del Plan Parcial Tres Quebradas señaladas en el artículo 50 del Decreto 438 de 2009.
 - Copia de la Resolución No 14-3-1353 del 24 de Diciembre de 2014 expedida por la Curaduría Urbana No. 3, por medio de la cual se concedió Licencia de Subdivisión para el predio denominado La Lira.
 - Certificación por parte de la señora Sandra Liliana Valderrama Cárdenas, garantizando la correcta aplicación del sistema de cargas y beneficios establecidas en el Decreto 438 de 2009 (Plan Parcial Tres Quebradas).
 - Copia en medio magnético del proyecto urbanístico Plan Parcial Tres Quebradas.
 - Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Urbanización que se concede para el desarrollo referido mediante la presente Resolución, para el Desarrollo tantas veces citado.

ARTICULO 20. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.

Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en las normas vigentes.

Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del Propietario y Urbanizador. Así mismo, se entiende condicionada a que el

10000
10000
10000

REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

Urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la Licencia, conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.

Si los plazos se vencieran sin que se hubieran cancelado las obligaciones y/o constituido las garantías de que trata el inciso anterior, la condición se considerará fallida y operará la pérdida de fuerza ejecutoria de la Licencia. En ese caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo, deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la Licencia de Urbanización, sin que sea posible tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

En ningún caso, ni siquiera cuando el interesado o Urbanizador invoque o acredite la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona natural o jurídica del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución y en particular en este Artículo, toda vez que lo establecido en este Acto Administrativo, tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan, como resultado del proceso de Urbanización.

ARTICULO 21. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR.
El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el Plano Oficial de la Urbanización.

Una vez registrada la Escritura de Constitución de la Urbanización ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, adquieren el derecho a iniciar las ventas del Proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997.

El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal, conforme a las normas sobre la materia.

El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.

Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

aria Ca
vidora l

aria C
15255
ora

C 268

REFERENCIA: 11001-3-20-0802

RESOLUCION: 11001-3-21-0302 del 26-febrero-2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

ARTICULO 22.

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

ARTICULO 23.

Para efectos de lo señalado en el párrafo 3 del Artículo 181 de Decreto 019 de 2012, remitir copia de la presente una vez ejecutoriada a la Secretaria Distrital de Planeación - SDP.

ARTICULO 24.

La presente Resolución debe notificarse de manera electrónica en los términos del artículo 4º del Decreto 491 de 2020 y contra ella procede el recurso de reposición ante esta Curaduría Urbana dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (Artículo 76 ibidem y artículo 2.2.6.1 2.3.4 del Decreto 1077 de 2015). En el evento en que la notificación o comunicación no pueda hacerse de forma electrónica, se seguirá el procedimiento normal previsto por el Decreto 1437 de 2011.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.


Ana Maria Cadena Tobon
ANAMARIA GADENA TOBON
Curadora Urbana No. 3

[Signature]
Aprobó Arq. Estela Borja Cortés
Coordinadora de Urbanismo

[Signature]
Aprobó Ing. José Joaquín Álvarez
Coordinador de Ingeniería

[Signature]
Proyectó Arq. Adolfo Gómez Ríos
Arquitecto de Urbanismo

Aprobó Juliana Restrepo
Dpto. Jurídico *[Signature]*

Fecha ejecutaria: 10 JUN 2021

RESOLUCIÓN NO. 11001-3-22-0719 DEL 22 DE MARZO DE 2022

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Resolución 11001-3-19-0881 del 17 de mayo de 2019, *"Por medio de la cual se aprueba nueva licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS y se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 2 (CHIPS AAA0257ENDE y AAA0257ELYN respectivamente) de la Localidad de Usme."*, expedida por la entonces Curadora Urbana No. 3 (P), arquitecta Natalia Bonilla Corrales.

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

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

CONSIDERANDO

Que la entonces Curadora Urbana No. 3 (P), arquitecta Natalia Bonilla Corrales, profirió la Resolución 11001-3-19-0881 del 17 de mayo de 2019, *"Por medio de la cual se aprueba nueva licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS y se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 2 (CHIPS AAA0257ENDE y AAA0257ELYN respectivamente) de la Localidad de Usme."*, con vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el 27 de junio de 2019, a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - ERU, con NIT. 830.144.890-8, representada legalmente por Úrsula Ablanque Mejía, con cédula de ciudadanía No. 52.416.443.

Que, posteriormente, el entonces Curador Urbano No. 3 (P), arquitecto Francisco Javier Villadiego Cataño, expidió la Resolución No. 11001-3-20-0241 del 7 de febrero de 2020, *"Por la cual se modifica la titularidad y se autoriza el cambio del constructor responsable de las obras de urbanismo del proyecto aprobado con la Licencia de Urbanización concedida mediante la Resolución No. 11001-3-19-0881 del 17-Mayo-2019, expedida por la Curadora Urbana 3 (P), arquitecta NATALIA BONILLA CORRALES, para Etapa 1 de la unidad de gestión 1 -LOTE 1 y LOTE 2 (CHIPS AAA257ENDE y AAA0257ELYN respectivamente) del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, localizados en la de la Localidad de Usme."*, estableciendo como titulares de la licencia a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - ERU, con NIT. 830.144.890-8, representada legalmente por Jorge Sneyder Jiménez Vallejo, con cédula de ciudadanía No. 80.023.998, y a la Fiduciaria COLPATRIA S. A., representada legalmente por Martha

Arq. Ana M. Cadena Tobón

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Resolución 11001-3-19-0881 del 17 de mayo de 2019, "Por medio de la cual se aprueba nueva licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS y se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 2 (CHIPS AAA0257ENDE y AAA0257ELYN respectivamente) de la Localidad de Usme.", expedida por la entonces Curadora Urbana No. 3 (P), arquitecta Natalia Bonilla Corrales.

Helena Casas Serrano, con cédula de ciudadanía No. 39.788.683; y designándose como constructores responsables de la ejecución de las obras de urbanismo a Jorge Arturo Sánchez Cifuentes, con cédula de ciudadanía No. 19.373.572, portador de la matrícula profesional No. 25202-12162, por parte de la Constructora Bolívar, y a Cesar Augusto Gómez Rodríguez, con cédula de ciudadanía No. 91.280.360, portador de la matrícula profesional No. 68202-61721, por parte de MARVAL S. A., y Construcciones MARVAL S. A., sociedades que figuran en la unión temporal (UT BMC USME) como fideicomitentes desarrolladores y que no involucra a la Avenida Usminia debido a que esta avenida permanecería bajo responsabilidad de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano ERU; y a Francisco Gámez Fuyer, con cédula de ciudadanía No. 19.372.928, portador de la matrícula profesional No. 25700-11628, por parte de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano - ERU.

Que, el 22 de mayo de 2020, en el marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica ocasionada por la pandemia COVID-19, fue expedido el Decreto 691, el cual considera que, debido a la parálisis de las obras generadas por el aislamiento obligatorio y con el fin de mitigar los efectos de la emergencia en el sector de la construcción, era necesario tomar medidas en relación con la vigencia de las licencias urbanísticas, por lo que adicionó un párrafo transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedó así:

"PARÁGRAFO 2 TRANSITORIO. Ampliar automáticamente por un término de nueve (9) meses la vigencia de las licencias urbanísticas que, al 12 de marzo de 2020, estuvieren vigentes"

Que, en virtud de la anterior disposición, la Resolución 11001-3-19-0881 del 17 de mayo de 2019, ejecutoriada el 27 de junio de 2019, se encontraba vigente hasta el 27 de junio de 2021 y, al ampliarse automáticamente nueve (9) meses el término de vigencia contados a partir de su vencimiento, la citada licencia contaba con vigencia hasta el 27 de marzo de 2022.

Que, adicionalmente, este despacho emitió la Resolución 11001-3-21-0303 del 26 de febrero de 2021, "Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 - LOTE 1 y LOTE 2 de la Localidad de Usme.", a Constructora Bolívar S. A., con NIT. 860.513.493-1, representada legalmente por Carlos Alfonso Sierra Galindo, con cédula de ciudadanía No. 19.262.328, Construcciones MARVAL S. A., con NIT. 890.211.777-9 y MARVAL S. A., con NIT. 890.205.645-0, representadas legalmente por Cesar Augusto Gómez Rodríguez, con cédula de



Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Resolución 11001-3-19-0881 del 17 de mayo de 2019, "Por medio de la cual se aprueba nueva licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS y se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 2 (CHIPS AAA0257ENDE y AAA0257ELYN respectivamente) de la Localidad de Usme.", expedida por la entonces Curadora Urbana No. 3 (P), arquitecta Natalia Bonilla Corrales.

ciudadanía No. 91.280.360, y a la Empresa de Renovación Urbana - ERU, con NIT. 830.144.890-8, representada legalmente por Juan Guillermo Jiménez, con cédula de ciudadanía No. 89.002.626, y designándose como constructores responsables de la ejecución de las obras de urbanismo a Jorge Arturo Sánchez Cifuentes, con cédula de ciudadanía No. 19.373.572, portador de la matrícula profesional No. 25202-12162, por parte de Constructora Bolívar, y a Cesar Augusto Gómez Rodríguez, con cédula de ciudadanía No. 91.280.360, portador de la matrícula profesional No. 68202-61721, por parte de MARVAL S. A., y Construcciones MARVAL S. A. sociedades que figuran en la unión temporal (UT BMC USME) como fideicomitentes desarrolladores; y para la "Avenida Usminia 2", a Francisco Antonio Gámez Fullar, con cédula de ciudadanía No. 19.372.928, portador de la matrícula profesional No. 25700-11628, por parte de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano - ERU.

Que Fiduciaria Scotiabank COLPATRIA S. A., con NIT. 800.144.467-6, representada legalmente por Calixto Daniel Anaya Arias, con cédula de ciudadanía No. 79.961.037, en su condición de vocera del P. A. FC - Subordinado 464, mediante apoderada y con radicación No. 22-3-0324 del 16 de marzo de 2022, presentó solicitud de prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución 11001-3-19-0881 del 17 de mayo de 2019, ejecutoriada el 27 de junio de 2019, modificada por medio de Resolución No. 11001-3-20-0241 del 7 de febrero de 2020 y a través de Resolución 11001-3-21-0303 del 26 de febrero de 2021.

Que como constructores responsables de las obras de urbanismo figuran el ingeniero civil Jorge Arturo Sánchez Cifuentes, con cédula de ciudadanía No. 19.373.572, portador de la Matrícula Profesional No. 25202-12162, el ingeniero civil César Augusto Gómez Rodríguez, con cédula de ciudadanía No. 91.280.360, portador de la Matrícula Profesional No. 68202-61721, y el arquitecto Francisco Antonio Gámez Fullar, con cédula de ciudadanía No. 19.372.928, portador de la matrícula profesional No. 25700-11628.

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

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

Que, asimismo, el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021 adicionó un párrafo transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, en el que se establece que las solicitudes de prórroga de licencias urbanísticas cuyo término inicial se venciera dentro de los tres (3) meses siguientes a la modificación de dicho artículo, podrían presentarse cumpliendo los términos establecidos en las normas vigentes antes de la modificación.

C 230

yo Ca.
[Handwritten signature]
[Handwritten text]

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Resolución 11001-3-19-0881 del 17 de mayo de 2019, "Por medio de la cual se aprueba nueva licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS y se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 2 (CHIPS AAA0257ENDE y AAA0257ELYN respectivamente) de la Localidad de Usme.", expedida por la entonces Curadora Urbana No. 3 (P), arquitecta Natalia Bonilla Corrales.

Que, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, la solicitud de prórroga cumple con los requisitos estipulados, y el ingeniero civil Jorge Arturo Sánchez Cifuentes, el ingeniero civil César Augusto Gómez Rodríguez y el arquitecto Francisco Antonio Gámez Fullar, en su condición de constructores responsables de las obras de urbanismo, certificaron que se encuentran iniciadas las obras autorizadas en la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución 11001-3-19-0881 del 17 de mayo de 2019, ejecutoriada el 27 de junio de 2019, modificada por medio de Resolución No. 11001-3-20-0241 del 7 de febrero de 2020 y a través de Resolución 11001-3-21-0303 del 26 de febrero de 2021.

Que en virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., Arq. **ANA MARIA CADENA TOBON**,

RESUELVE

- ARTICULO 1º** Conceder a Fiduciaria Scotiabank COLPATRIA S. A., con NIT. 800.144.467-6, representada legalmente por Calixto Daniel Anaya Arias, con cédula de ciudadanía No. 79.961.037, en su condición de vocera del P. A. FC – Subordinado 464, prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución 11001-3-19-0881 del 17 de mayo de 2019, expedida por la entonces Curadora Urbana No. 3 (P), arquitecta Natalia Bonilla Corrales, para para la UG 1 LOTE 1 con matrícula inmobiliaria No. 50S-40716311, con base en la cual se abrieron las matrículas inmobiliarias No. 50S-40756150, UG 1 LOTE 2 con matrícula inmobiliaria No. 50S-40756151, UG 1 – LOTE 3 No. 50S-40756152, UG 1 – PARQUE con matrícula inmobiliaria No. 50S-40756154, y UG 1 – LOTE 2 con matrícula inmobiliaria No. 50S-40716312, de la localidad de Usme, por un término de doce (12) meses adicionales, contados a partir de la fecha de vencimiento de la Licencia mencionada, ejecutoriada el 27 de junio de 2019, cuya prórroga automática se produjo hasta el 27 de marzo de 2022, según lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto 2013 de 2017 y por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.
- PARÁGRAFO** Hacen parte de la presente Resolución las certificaciones de iniciación de obras presentadas por los constructores responsables de las obras de urbanismo (artículo 5 del Decreto 1197 de 2016).
- ARTICULO 2º** La presente prórroga rige a partir del **28 de marzo de 2022**.

Uria Co
Arq.
ANA MARIA CADENA TOBON

C 271

Continuación Resolución No. 11001-3-22-0719 del 22 de marzo de 2022

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Resolución 11001-3-19-0881 del 17 de mayo de 2019, "Por medio de la cual se aprueba nueva licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS y se concede Licencia de Urbanización para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 2 (CHIPS AAA0257ENDE y AAA0257ELYN respectivamente) de la Localidad de Usme.", expedida por la entonces Curadora Urbana No. 3 (P), arquitecta Natalia Bonilla Corrales.

ARTICULO 3º Se mantienen vigentes y no se modifican las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones contenidas en la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución 11001-3-19-0881 del 17 de mayo de 2019, ejecutoriada el 27 de junio de 2019, modificada por medio de Resolución No. 11001-3-20-0241 del 7 de febrero de 2020 y a través de Resolución 11001-3-21-0303 del 26 de febrero de 2021.

ARTÍCULO 4º La presente Resolución debe notificarse de manera electrónica en los términos del artículo 4 del Decreto 491 de 2020 y proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (artículo 76 ibídem). En el evento en que la notificación o comunicación no pueda hacerse de forma electrónica, se seguirá el procedimiento previsto por el Decreto 1077 de 2015

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ARQ. ANA MARIA CADENA TOBÓN
Curadora Urbana 3

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

Ejecutoriada en Bogotá D.C. el día 20 ABR 2022

ANA MARIA CADENA TOBÓN
Curadora Urbana 3



REFERENCIA: 11001-3-22-0398

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

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para las Etapas 1, 2, 3 y 4 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, LOTE 2 LOTE 3 y AV. USMINIA, de la Localidad de Usme.

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

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

CONSIDERANDO

Que mediante radicación No.11001-3-22-0398 del 26 de Abril de 2022 y debida forma de fecha 1 de junio de 2022, las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO identificado con cédula de ciudadanía No.19262328, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A con NIT.890211777-9, MARVAL S.A con NIT.890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 y la EMPRESA DE RENOVACION URBANA (ERU) con NIT.830144890-8 representada legalmente por el señor JUAN GUILLERMO JIMENEZ identificado con cédula de ciudadanía No.89002626, solicitaron para los predios localizados en la UNIDAD DE GESTION 1 LOTES 1, 2, 3 y Avenida Usminia con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40756150, 50S-40756151, 50S-40756152, 50S-40756153, 50S-40756154 y 50S-40716312 solicitaron ante este Despacho, la Modificación del proyecto urbanístico general correspondiente a la Unidad de Gestión 1, así como la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente para las Etapas 1, 2, 3 y Av. Usminia de la misma unidad de gestión del proyecto denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Decreto 438 del 28 de Septiembre de 2009.

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

Que para los predios identificados con con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40756151, 50S-40756152, 50S-40756153 y 50S-40756154 y CHIP Nos.AAA0269RLFZ, AAA0269RLEP, AAA0269RLKC y AAA0269RLJZ se cumplió con el procedimiento previsto en el numeral 1 del artículo 361 del Decreto 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial – y Decreto Distrital 436 de 2006, para el trámite de Planes Parciales.

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

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



REFERENCIA: 11001-3-22-0398

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

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para las Etapas 1, 2, 3 y 4 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, LOTE 2 LOTE 3 y AV. USMINIA, de la Localidad de Usme.

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

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

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

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

Que al no haberse realizado las respectivas obras de urbanismo contenidas en la Resolución No.RES 14-3-1383 de 2014 y al ser modificado el trazado vial de la Avenida Usminia, el interesado expresó mediante comunicación la renuncia a los derechos de urbanización y construcción concedidas mediante las Resoluciones Nos.14-3-1383 de 2014 y sus prórrogas, solicitó nueva licencia para el Proyecto Urbanístico General de la Unidad de Gestión 1 del Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y conceder Licencia de Urbanización para la Etapa 1 de dicha unidad de gestión.

Que mediante Resolución No.11001-3-19-0881 de fecha 17 de mayo de 2019, la Arquitecta Natalia Bonilla Corrales Curadora Urbana No.3 P), aprobó la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concedió la Licencia de Urbanización Vigente para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecieron sus normas urbanísticas, y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 2 CHIP Nos.AAA0269RLFZ, AAA0269RLEP, AAA0269RLKC y AAA0269RLJZ respectivamente de la Localidad de Usme.

Que mediante Resolución No.11001-3-21-0301 de fecha 26 de febrero de 2021, este Despacho aprobó la Licencia para el proyecto Urbanístico General para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.



REFERENCIA: 11001-3-22-0398

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

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para las Etapas 1, 2, 3 y 4 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 1, LOTE 2 LOTE 3 y AV. USMINIA, de la Localidad de Usme.

Que mediante Resolución No.11001-3-21-0302 de fecha 26 de febrero de 2021, este Despacho aprobó la Licencia para el proyecto Urbanístico General para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.

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

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

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

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

Que dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 2.2.6.1.2.2.1 y 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la Licencia Urbanística, los interesados instalaron una valla en el predio en lugar visible desde la vía pública y como prueba de esto, aportaron el 6 de Octubre de 2022 fotografías de la valla con la información indicada.

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

Que el predio se encuentra en sector generador de plusvalía de acuerdo con lo establecido en el Decreto 438 de 2009; sin embargo, de conformidad con lo dispuesto en

¹ Modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021
² Modificado por el artículo 17 del Decreto 1783 de 2021

(10)

REFERENCIA: 11001-3-22-0398

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

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para las Etapas 1, 2, 3 y 4 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, LOTE 2 LOTE 3 y AV. USMINIA, de la Localidad de Usme.

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

Que la presente solicitud de aprobación de la Modificación del Proyecto Urbanístico general y de la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente para la ETAPA 1, 2, 3 y 4 del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decretos Modificatorios, las Resoluciones Nacionales 462 y 463 de 2017 y los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT), 327 de 2004, 438 de 2009, 252 de 2007 y 675 de 2018.

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

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

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

RESUELVE:

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

ARTICULO 2. Adoptar como Planos los que contienen la Modificación de las Etapas 1, 2, 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1, del proyecto urbanístico del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", los planos identificados con los Nos. CU3US31/4-27, CU3US31/4-28, CU3US31/4-29, CU3US31/4-30, CU3US31/4-31, CU3US31/4-32, CU3US31/4-33 y CU3US31/4-34, en dos (2) originales, uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en las planchas a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

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



274

REFERENCIA: 11001-3-22-0398

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

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para las Etapas 1, 2, 3 y 4 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, LOTE 2 LOTE 3 y AV. USMINIA, de la Localidad de Usme.

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

ARTICULO 3. DE LA LICENCIA QUE SE CONCEDE. Se otorga la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente a las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 en calidad de Fideicomitente del Patrimonio Urbano FC-SUBORDINADO 464 representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO identificado con cédula de ciudadanía No.19262328, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A con NIT.890211777-9 en calidad de Fideicomitente del Patrimonio Urbano FC-SUBORDINADO 464, MARVAL S.A con NIT.890205645-0 en calidad de Fideicomitente del Patrimonio Urbano FC-SUBORDINADO 464 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 y la EMPRESA DE RENOVACION URBANA (ERU) con NIT.830144890-8 representada legalmente por el señor JUAN GUILLERMO JIMENEZ identificado con cédula de ciudadanía No.89002626, de conformidad con la información inscrita en los Folios de Matriculas Inmobiliarias 50S-40756150, 50S-40756151, 50S-40756152, 50S-40756153, 50S-40756154 y 50S-40716312 y CHIP Nos. AAA0269RLHK, AAA0269RLFZ, AAA0269RLEP, AAA0269RLKC, AAA0269RLJZ y AAA0257ELYN.

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

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

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

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

Para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se mantiene conforme el Artículo 8 de la Resolución No. RES 11001-3-21-0302 de fecha 26 de febrero de 2021, ejecutoriada el 10 de junio de 2021.

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

la Ca
1507
11/11

REFERENCIA: 11001-3-22-0398

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

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para las Etapas 1, 2, 3 y 4 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, LOTE 2 LOTE 3 y AV. USMINIA, de la Localidad de Usme.

Urbanizador Responsable para el desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" Etapas 1, 2, 3 y 4, a las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO identificado con cédula de ciudadanía No.19262328, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A con NIT.890211777-9 , MARVAL S.A con NIT.890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 y la EMPRESA DE RENOVACION URBANA (ERU) con NIT.830144890-8 representada legalmente por el señor JUAN GUILLERMO JIMENEZ identificado con cédula de ciudadanía No.89002626.

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

ARTICULO 6.

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

6.1. INFORMACION DEL PROYECTO

6.1.1. Nombre de la urbanización: Unidad de Gestión 1, Etapas 1, 2, 3 y 4 Plan Parcial "TRES QUEBRADAS"

6.1.2. Nomenclatura Oficial Provisional: UG 1 LOTE 1, UG1 LOTE 2, UG 1 Lote 3, UG 1 Parque y UG 1 Via Usminia

6.1.3. CHIP Nos. AAA0269RLHK, AAA0269RLFZ, AAA0269RLEP, AAA0269RLKC, AAA0269RLJZ y AAA0257ELYN.

6.2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO.

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

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

ÁREA BRUTA	712.450,86
AREA NO URBANIZABLE	39.634,09
Zonas de Ronda	39.634,09
CARGAS GENERALES	153.250,22
SISTEMA HIDRICO	45.531,38
Zonas de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA	33.789,52
Drenajes Intermitentes	11.741,85



275

REFERENCIA: 11001-3-22-0398

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

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para las Etapas 1, 2, 3 y 4 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, LOTE 2 LOTE 3 y AV. USMINIA, de la Localidad de Usme.

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

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

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

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

REFERENCIA: 11001-3-22-0398

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

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para las Etapas 1, 2, 3 y 4 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, LOTE 2 LOTE 3 y AV. USMINIA, de la Localidad de Usme.

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

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

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

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



276

REFERENCIA: 11001-3-22-0398

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

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para las Etapas 1, 2, 3 y 4 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, LOTE 2 LOTE 3 y AV. USMINIA, de la Localidad de Usme.

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

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

ÁREA BRUTA	117.357,06
AREA NO URBANIZABLE	13.041,00
Zonas de Ronda	13.041,00
CARGAS GENERALES	21.292,70
SISTEMA HIDRICO	18.198,25
Zonas de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA	6.668,81
Drenajes Intermitentes	11.529,44
OTRAS CARGAS GENERALES	3.094,45
Afectación red Acueducto Existente	3.094,45
AREA NETA URBANIZABLE (ANU)	83.023,36
CONTROL AMBIENTAL	0,00
AREA NETA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES (ANU - CONTROL AMBIENTAL)	83.023,36
CESIONES PUBLICAS (incluye control ambiental)	43.782,67
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	20.863,44
Vías tipo V-4	17.670,46
Vías tipo V-9	3.212,98
CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES	8.380,50
Parques	3.462,11
ZMPA válida como parque	4.918,39
CESIONES PUBLICAS PARA EQUIPAMIENTO	14.518,73
CESIONES ADICIONALES	2.782,60
AREA ÚTIL	41.376,50

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

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

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

REFERENCIA: 11001-3-22-0398

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

Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para las Etapas 1, 2, 3 y 4 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, LOTE 2 LOTE 3 y AV. USMINIA, de la Localidad de Usme.

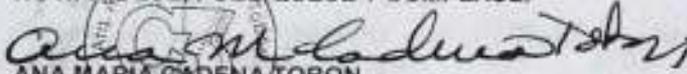
AREA NETA URBANIZABLE (ANU)	196.923,36
CONTROL AMBIENTAL	3.815,31
AREA NETA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES (ANU - CONTROL AMBIENTAL)	193.108,05
CESIONES PUBLICAS (incluye control ambiental)	72.503,43
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	27.793,03
Vías tipo V-4	14.032,60
Vías tipo V-7	9.841,42
Vías tipo V-9	3.919,01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

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

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

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

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE.


ANA MARIA CADENA TOBON
Curadora Urbana No. 3

Aprobó: Ing. José Joaquín Álvarez
Coordinador de Ingeniería

Proyectó: Arq. Adolfo Gómez Tello
Arquitecto de Urbanismo

Aprobó: Juliana Restrepo
Dpto. Jurídico

Fecha ejecutoria: 07 MAR 2023

Bogotá D.C., abril 20 de 2023

Arq. Ana María Cadena Tobón
CURADORA URBANA 1

277
CI

Señores

CURADURIA URBANA No. 1

Atn. Arq. Ana María Cadena Tobón
Ciudad

RECIBIDO 21 ABR 2023 004532
Recibido Para Estudio

ASUNTO: Solicitud de correcciones a la Resolución 11001-3-22-2701 del 07 de diciembre del 2022

Cordial saludo,

Por medio de la presente solicito corregir la resolución 11001-3-22-2701 del 07 de diciembre del 2022, la cual fue ejecutoriada el 07 de marzo del 2023, por medio de la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanismo vigente para las etapas 1, 2, 3 y 4 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG1 - Lote 1, Lote 2, Lote 3, y Avenida Usminia de la Localidad de Usme.

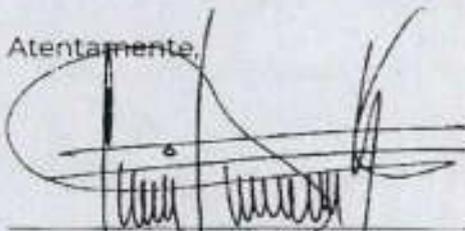
Las observaciones y/o correcciones son las siguientes:

1. El título de la resolución debería hacer referencia a las etapas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8.
2. En el párrafo 3 del Considerando, falta nombrar los folios de matrícula 50S-40756150 y 50S-40716312.
3. En el párrafo 11 del Considerando, quedaron mal relacionado los chips, siendo los correctos AAA0257ENDE y AAA0257ELYN.
4. En el párrafo 12 del Considerando, se hace alusión a la resolución 0301 cuyo objeto es otorgar Licencia de Urbanización para la etapa 2 y no Licencia para el proyecto Urbanístico General.
5. En el párrafo 13 del Considerando, sucede lo mismo que la observación anterior, no es Licencia para el proyecto Urbanístico General, sino, Licencia de Urbanización.

6. Entre el párrafo 12 y 13 del Considerando, debería existir uno nuevo, el cual haga alusión a la Resolución No. 11001-3-21-0303 de fecha 26 de febrero de 2021, por medio de la cual se modificó la licencia.
7. El párrafo 22 del Considerando, debería hacer referencia a las etapas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8.
8. Incluir y aclarar en el artículo 1 de la resolución la redistribución de las 4 etapas iniciales, en las nuevas 8 etapas, cuyos nombres deben ser: Etapa 1, Etapa 2, Etapa 3, Etapa 4, Etapa 5, Etapa 6, Etapa 7 y Etapa 8.
9. Recordemos que tanto Construcciones Marval, como Marval dejaron de ser sociedades anónimas y pasaron a ser por acciones simplificadas, por lo tanto, en el artículo 3 debe quedar S.A.S., manteniendo el mismo número de NIT.
10. En el artículo 4 se debe aclarar las vigencias de las etapas 5, 6, 7 y 8 las cuales no son listadas y por lo tanto no es clara la vigencia de las mismas.
11. En el artículo 5 se debe aclarar la titularidad, los urbanizadores y constructores responsables de las zonas denominadas "Avenida Usminia 1" y "Avenida Usminia 2" de acuerdo con la Resolución No. 11001-3-20-0241 del 07 de febrero del 2020.
12. Se debe corregir el artículo 7 respecto a evidenciar los cuadros de áreas de las 8 etapas urbanísticas y las correspondientes manzanas útiles de las mismas.

En todo caso recomiendo revisar nuevamente toda la Resolución, en el mismo sentido de las observaciones o las que ustedes consideren, para que no se pase ninguna aclaración o alusión al respecto.

Atentamente,



Yury Fernando Sarmiento García
Email: ysarmiento@marval.com.co
Director Banco de Tierras y Urbanismo
Marval S.A.S.
Apoderado para el trámite de la Unión Temporal BMC Usme

Referencia No. 23-1-1299

RESOLUCIÓN NO. 11001-1-23-1561 DEL 28 DE ABRIL DE 2023

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución 11001-3-21-0302 del 26 de febrero de 2021, "Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado *Plan Parcial TRES QUEBRADAS*, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 – LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.", otorgada por la entonces Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C., arquitecta Ana María Cadena Tobón.

**LA CURADORA URBANA No. 1 DE BOGOTÁ, D.C.
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confieren las leyes 308 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, sus decretos modificatorios, el Decreto 057 de 2023 y,

CONSIDERANDO

Que para el Lote 1 con matrícula inmobiliaria No. 50S-40756150 y para el Lote 3 con matrícula inmobiliaria No. 50S-40756152, de la Unidad de Gestión 1, de la urbanización Tres Quebradas Unidad de Gestión 1, de la localidad de Usme, la entonces Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C., arquitecta Ana María Cadena Tobón, por medio de Resolución 11001-3-21-0302 del 26 de febrero de 2021, concedió Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado *Plan Parcial TRES QUEBRADAS*, estableció sus normas urbanísticas, y fijó las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, con vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el 10 de junio de 2021, a Constructora Bolívar S. A., con NIT. 860.513.493-1, representada legalmente por Carlos Alfonso Sierra Galindo, con cédula de ciudadanía No. 19.262.328, Marval S. A., con NIT. 890.205.645-0, y Construcciones Marval S. A., con NIT. 890.211.777-9, ambas representadas legalmente por Cesar Augusto Gómez Rodríguez, con cédula de ciudadanía No. 91.280.360.

Que Constructora Bolívar S. A., con NIT. 860.513.493-1, representada legalmente por Alvaro Diego Paloma Inarte, con cédula de ciudadanía No. 79.950.242, en calidad de apoderada de la sociedad Fiduciaria Scotiabank Colpatria S. A., vocera y administradora del P. A. FC-Subordinado 464, por intermedio de apoderada y con referencia No. 23-1-1299 del 13 de abril de 2023, dentro de la oportunidad legal, presentó solicitud de prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución 11001-3-21-0302 del 26 de febrero de 2021, ejecutoriada el 10 de junio de 2021, vigente hasta el 10 de junio de 2023.



RESOLUCIÓN NO. 11001-1-23-1561 DEL 28 DE ABRIL DE 2023

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución 11001-3-21-0302 del 26 de febrero de 2021, "Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 - LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.", otorgada por la entonces Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C., arquitecta Ana María Cadena Tobón.

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

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

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

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

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

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

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

(...)

Que, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, la solicitud de prórroga cumple con los requisitos estipulados, y los ingenieros civiles Jorge Arturo Sánchez Cifuentes y César Augusto Gómez Rodríguez, en su condición de constructores responsables de las obras de urbanismo, certificaron, bajo gravedad de juramento, que se encuentran iniciadas las obras autorizadas en la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución 11001-3-21-0302 del 26 de febrero de 2021, ejecutoriada el 10 de junio de 2021, vigente hasta el 10 de junio de 2023.

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

Ana María Cadena Tobón
Curadora Urbana No. 1

RESOLUCIÓN NO. 11001-1-23-1561 DEL 28 DE ABRIL DE 2023

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución 11001-3-21-0302 del 26 de febrero de 2021, "Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 - LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.", otorgada por la entonces Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C., arquitecta Ana María Cadena Tobón.

RESUELVE

ARTICULO 1º Conceder a la sociedad Fiduciaria Scotiabank Colpatria S. A., vocera y administradora del P. A. FC-Subordinado 464, cuya apoderada es Constructora Bolívar S. A., con NIT. 860.513.493-1, representada legalmente por Alvaro Diego Paloma Iriarte, con cédula de ciudadanía No. 79.950.242, prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución 11001-3-21-0302 del 26 de febrero de 2021, para el Lote 1 con matrícula inmobiliaria No. 50S-40756150 y para el Lote 3 con matrícula inmobiliaria No. 50S-40756152, de la Unidad de Gestión 1, de la urbanización Tres Quebradas Unidad de Gestión 1, de la localidad de Usme, por un término de doce (12) meses adicionales, contados a partir de la fecha de vencimiento de la licencia de urbanización mencionada, ejecutoriada el 10 de junio de 2021, vigente hasta el 10 de junio de 2023, según lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021.

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

ARTICULO 2º La presente prórroga rige a partir del 11 de junio de 2023.

ARTICULO 3º Se mantienen vigentes y no se modifican las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones contenidas en la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución 11001-3-21-0302 del 26 de febrero de 2021, ejecutoriada el 10 de junio de 2021, vigente hasta el 10 de junio de 2023.

ARTÍCULO 4º La presente Resolución debe notificarse en los términos de los artículos 56 y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), y proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (artículo 76 ibidem).



RESOLUCIÓN NO. 11001-1-23-1561 DEL 28 DE ABRIL DE 2023

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución 11001-3-21-0302 del 26 de febrero de 2021, "Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 - LOTE 1 y LOTE 3 (CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.", otorgada por la entonces Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C., arquitecta Ana María Cadena Tobón.

En el evento en que la notificación o comunicación no pueda hacerse de forma electrónica, se seguirá el procedimiento previsto por el Decreto 1077 de 2015.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN
Curadora Urbana No. 1 de Bogotá, D. C.

Revisó: María Claudia Ardila Morales - Directora Jurídica
Elaboró: Wilton Andrés Alean C. - Abogado

Ejecutoriada en Bogotá D.C. el día 16 MAY 2023



Referencia No. 23-1-1300

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

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución 11001-3-21-0301 del 26 de febrero de 2021, "Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE (sic), LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme", otorgada por la entonces Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C., arquitecta Ana María Cadena Tobón.

LA CURADORA URBANA No. 1 DE BOGOTÁ, D.C.
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBÓN

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

CONSIDERANDO

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

Que Constructora Bolívar S. A., con NIT. 860.513.493-1, representada legalmente por Álvaro Diego Paloma Iriarte, con cédula de ciudadanía No. 79.950.242, en calidad de apoderada de la sociedad Fiduciaria Scotiabank Colpatria S. A., vocera y administradora del P. A. FC-Subordinado 454, por intermedio de apoderada y con referencia No. 23-1-1300 del 13 de abril de 2023, dentro de la oportunidad legal, presentó solicitud de prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución



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

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución 11001-3-21-0301 del 26 de febrero de 2021, "Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 - LOTE (sic), LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.", otorgada por la entonces Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C., arquitecta Ana María Cadena Tobón.

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

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

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

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

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

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

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

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

(...)

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



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

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución 11001-3-21-0301 del 26 de febrero de 2021, "Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 - LOTE (sic), LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.", otorgada por la entonces Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C., arquitectura Ana María Cadena Tobón.

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

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

RESUELVE

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

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

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

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



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

Por la cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución 11001-3-21-0301 del 26 de febrero de 2021, "Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 - LOTE (sic), LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0289RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme.", otorgada por la entonces Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C., arquitecta Ana María Cadena Tobón.

ARTÍCULO 4° La presente Resolución debe notificarse en los términos de los artículos 56 y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), y proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (artículo 76 ibídem). En el evento en que la notificación o comunicación no pueda hacerse de forma electrónica, se seguirá el procedimiento previsto por el Decreto 1077 de 2015.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



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

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

[Signature]
16 MAY 2023

Ejecutoriada en Bogotá D.C. el día _____



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

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

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

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

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

CONSIDERANDO

Que para las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO identificado con cédula de ciudadanía No.19262328, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A. hoy CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S. con NIT.890211777-9 , MARVAL S.A. hoy MARVAL S.A.S. con NIT.890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 y la EMPRESA DE RENOVACION URBANA (ERU) con NIT.830144890-8 representada legalmente por el señor JUAN GUILLERMO JIMENEZ identificado con cédula de ciudadanía No.89002626, la Curadora Urbana No.3 de la época Arq. ANA MARIA CADENA TOBON otorgó Modificación del proyecto urbanístico general correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", así como la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente para las Etapas 1, 2, 3, 4 y Av. Usminia de la misma unidad de gestión del proyecto denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" a desarrollar sobre los LOTES 1, 2, 3 y Avenida Usminia localizados en la UNIDAD DE GESTION 1, identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40756150, 50S-40756151, 50S-40756152, 50S-40756153, 50S-40756154 y 50S-40716312.

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

Que la solicitud se corregirá en el siguiente orden:

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

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

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

"Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para redistribuir las Etapas 1, 2,3 y 4 en 8 Etapas de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 1, LOTE 2, LOTE 3, UG1 LOTE 2, PARQUE y AV. USMINIA, de la Localidad de Usme"

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

"Que mediante Resolución No.11001-3-21-0301 de fecha 26 de febrero de 2021, la Curadora Urbana No.3 de la época Arq. ANA MARIA CADENA TOBON aprobó la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establece sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA0269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme (...)"

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

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

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

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

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

"Que mediante Resolución No. RES 11001-3-21-0303 del 26 de febrero de 2021, este Despacho aprobó la modificación de la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concedió la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecieron sus normas urbanísticas, y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 1 y LOTE 2 de la Localidad de Usme (...)

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

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

8. Se complementa el Artículo 1º de la Resolución 11001-3-22-2701 del 7 de Diciembre de 2022 la cual aprobó la redistribución de las Etapas 1, 2,3 y 4 en 8 Etapas de la misma unidad de gestión del desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS".
9. Que se corrigen el considerando 1º y los Artículos 3º y 5º en cuanto a la Razón Social de dos de las sociedades titulares, así: "MARVAL S.A. y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A." cuando en realidad son: "MARVAL S.A.S con NIT.890205645-0 y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S con NIT.890211777-9"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RESUELVE

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

"Por la cual se modifica la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para redistribuir las Etapas 1, 2,3 y 4 en 8 Etapas de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 1, LOTE 2, LOTE 3, UG1 LOTE 2, PARQUE y AV. USMINIA, de la Localidad de Usme"

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

"Párrafo No.3:

Que para los predios identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40716312, 50S-40756150, 50S-40756151, 50S-40756152, 50S-40756153 y 50S-40756154, se cumplió el procedimiento previsto en el numeral 1 del artículo 361 del Decreto 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial – y Decreto Distrital 436 de 2006, para el trámite de Planes Parciales."

"Párrafo No.11:

Que mediante Resolución No.11001-3-19-0881 de fecha del 17 de mayo de 2019, la Arquitecta Natalia Bonilla Corrales Curadora Urbana No.3 (P), aprobó la Licencia para el proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión No. Del proyecto Urbanístico denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS" y se concedió Licencia de Urbanización para la Etapa 1 de la misma Unidad de Gestión, se establecieron sus normas Urbanísticas y se fijaron las obligaciones a cargo del Urbanizador Responsable para los predios localizados en la UG 1-Lote 1 y Lote 2, CHIP Nos. AAA0269RLFZ, AAA0269RLEP, AAA0269RLKC, AAA0269RLJZ, AAA0257ENDE y AAA0257ELYN

"Párrafo No.12:

"Que mediante Resolución No.11001-3-21-0301 de fecha 26 de febrero de 2021, la Curadora Urbana No.3 de la época Arq. ANA MARIA CADENA TOBON aprobó la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, se establece sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 – LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA (CHIPS AAA0257ELYN, AAA0269RLFZ, AAA0269RLKC, AAA0269RLEP respectivamente) de la Localidad de Usme (...)"

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

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

***Párrafo 13:**

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

***Párrafo Nuevo:**

Que mediante Resolución No. RES 11001-3-21-0303 del 26 de febrero de 2021, este Despacho aprobó la modificación de la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concedió la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecieron sus normas urbanísticas, y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 1 y LOTE 2 de la Localidad de Usme (...)."

***Párrafo 22:**

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

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

"ARTICULO 1º.

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

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

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

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

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

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

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

"ARTICULO 5.TITULAR DE LA LICENCIA Y LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION. *Establecer como titulares de la Modificación de la Licencia y Urbanizador Responsable para el desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" Etapas 1, 2, 3 y 4, a las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO identificado con cédula de ciudadanía No.19262328, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A con NIT.890211777-9, MARVAL S.A con NIT.890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 y la EMPRESA DE RENOVACION URBANA (ERU) con NIT.830144890-8 representada legalmente por el señor JUAN GUILLERMO JIMENEZ identificado con cédula de ciudadanía No.89002626.*

Designar como Constructores Responsables de la ejecución de las obras de Urbanismo, a JORGE ARTURO SANCHEZ CIFUENTES identificado con cédula de ciudadanía No.19373572 y Matricula Profesional No.25202-12162 por parte de CONSTRUCTORA BOLIVAR, al Ingeniero CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 y Matricula Profesional No.68202-61721 por parte de MARVAL S.A y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A, sociedades que figuran en la Unión Temporal (UT BMC USME) como fideicomitentes desarrolladores y para la "Avenida Usminia 1 y Avenida Usminia 2", se designó como profesional responsable por parte de la Empresa de Renovación Urbana (ERU), al arquitecto FRANCISCO ANTONIO GAMEZ FULLAR identificado con cédula de ciudadanía No.19372928 y tarjeta profesional No.25700-11628."

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

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

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

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

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

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

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

	ITEM	1
1.	ÁREA BRUTA	172.115,79 M ²
2.	ÁREA NO URBANIZABLE	3.854,26 M ²
2.1	ZONAS DE RONDA	3.854,26 M ²
3.	CARGAS GENERALES	6.297,15 M ²
3.1	SISTEMA HÍDRICO	5.439,45 M ²
3.1.1	Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)	5.227,05 M ²
3.2	DRENAJES INTERMITENTES	212,40 M ²
3.3	MALLA VIAL ARTERIAL	0,00 M ²
3.3.1	Avenida Caracas	0,00 M ²
3.3.2	Avenida Usminia 1	0,00 M ²
3.3.3	Avenida Usminia 2	0,00 M ²
3.4	OTRAS CARGAS GENERALES	857,70 M ²
3.4.1	Afectación red Acueducto existente	857,70 M ²
3.4.2	Alameda Nuevo Usme	0,00 M ²
4.	ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	161.954,38 M ²
5.	CONTROLES AMBIENTALES	21.746,37 M ²
6.	ÁREA NETA URBANIZABLE BASE CÁLCULO DE CESIONES (ANU-CONTROL AMBIENTAL)	140.208,01 M ²
7.	CESIONES PÚBLICAS (INCLUYE CONTROL AMBIENTAL)	88.923,45 M ²
7.1	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	17.534,12 M ²
7.1.1	Vías tipo V-4	10.257,92 M ²
7.1.2	Vías tipo V-7	7.276,20 M ²
7.1.3	Vías tipo V-9	0,00 M ²
7.2	CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUE	31.310,12 M ²
7.2.1	Parques	27.660,11 M ²
7.2.2	ZMPA válida como parque	3.650,01 M ²
7.3	CESIONES PÚBLICAS PARA EQUIPAMIENTO	21.715,37 M ²
7.4	CESIONES ADICIONALES	267,48 M ²
8.	ÁREA ÚTIL	73.030,93 M ²

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

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

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

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

3.1	SISTEMA HÍDRICO	0,00 M ²
3.1.1	Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)	0,00 M ²
3.2	DRENAJES INTERMITENTES	0,00 M ²
3.3	MALLA VIAL ARTERIAL	0,00 M ²
3.3.1	Avenida Caracas	0,00 M ²
3.3.2	Avenida Usminia 1	0,00 M ²
3.3.3	Avenida Usminia 2	0,00 M ²
3.4	OTRAS CARGAS GENERALES	0,00 M ²
3.4.1	Afectación red Acueducto existente	0,00 M ²
3.4.2	Alameda Nuevo Usme	0,00 M ²
4.	ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	62.132,75 M²
5.	CONTROLES AMBIENTALES	0,00 M²
6.	ÁREA NETA URBANIZABLE BASE CÁLCULO DE CESIONES (ANU-CONTROL AMBIENTAL)	62.132,75 M²
7.	CESIONES PÚBLICAS (INCLUYE CONTROL AMBIENTAL)	6.871,69 M²
7.1	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	3.363,67 M ²
7.1.1	Vías tipo V-4	0,00 M ²
7.1.2	Vías tipo V-7	3.363,37 M ²
7.1.3	Vías tipo V-9	0,00 M ²
7.2	CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUE	3.508,02 M ²
7.2.1	Parques	3.508,02 M ²
7.2.2	ZMPA válida como parque	0,00 M ²
7.3	CESIONES PÚBLICAS PARA EQUIPAMIENTO	0,00 M ²
7.4	CESIONES ADICIONALES	0,00 M ²
8.	ÁREA ÚTIL	55.261,06 M²

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

	ITEM	3
1.	ÁREA BRUTA	117.357,06 M²
2.	ÁREA NO URBANIZABLE	13.041,00 M²
2.1	ZONAS DE RONDA	13.041,00 M ²
3.	CARGAS GENERALES	21.292,71 M²
3.1	SISTEMA HÍDRICO	18.178,26 M ²
3.1.1	Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)	6.668,81 M ²
3.2	DRENAJES INTERMITENTES	11.529,45 M ²
3.3	MALLA VIAL ARTERIAL	0,00 M ²
3.3.1	Avenida Caracas	0,00 M ²
3.3.2	Avenida Usminia 1	0,00 M ²
3.3.3	Avenida Usminia 2	0,00 M ²
3.4	OTRAS CARGAS GENERALES	3.094,45 M ²
3.4.1	Afectación red Acueducto existente	3.094,45 M ²

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

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

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

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

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

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

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

7.1.2	Vías tipo V-7	9.841,42 M ²
7.1.3	Vías tipo V-9	3.919,01 M ²
7.2	CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUE	44.710,40 M ²
7.2.1	Parques	33.426,94 M ²
7.2.2	ZMPA válida como parque	11.283,46 M ²
7.3	CESIONES PÚBLICAS PARA EQUIPAMIENTO	0,00 M ²
7.4	CESIONES ADICIONALES	6.066,69 M ²
8.	ÁREA ÚTIL	125.821,37 M²

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

	ITEM	5
1.	ÁREA BRUTA	79.573,46 M²
2.	ÁREA NO URBANIZABLE	12.024,90 M²
2.1	ZONAS DE RONDA	12.024,90 M ²
3.	CARGAS GENERALES	60.335,82 M²
3.1	SISTEMA HÍDRICO	7.410,20 M²
3.1.1	Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)	7.410,20 M ²
3.2	DRENAJES INTERMITENTES	0,00 M ²
3.3	MALLA VIAL ARTERIAL	48.411,23 M²
3.3.1	Avenida Caracas	48.411,23 M ²
3.3.2	Avenida Usminia 1	0,00 M ²
3.3.3	Avenida Usminia 2	0,00 M ²
3.4	OTRAS CARGAS GENERALES	4.514,39 M²
3.4.1	Afectación red Acueducto existente	4.514,39 M ²
3.4.2	Alameda Nuevo Usme	0,00 M ²
4.	ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	7.212,74 M²
5.	CONTROLES AMBIENTALES	1.565,83 M²
6.	ÁREA NETA URBANIZABLE BASE CÁLCULO DE CESIONES (ANU-CONTROL AMBIENTAL)	5.646,91 M²
7.	CESIONES PÚBLICAS (INCLUYE CONTROL AMBIENTAL)	7.212,74 M²
7.1	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	0,00 M²
7.1.1	Vías tipo V-4	0,00 M ²
7.1.2	Vías tipo V-7	0,00 M ²
7.1.3	Vías tipo V-9	0,00 M ²
7.2	CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUE	11.677,15 M²
7.2.1	Parques	4.651,03 M ²
7.2.2	ZMPA válida como parque	7.026,12 M ²
7.3	CESIONES PÚBLICAS PARA EQUIPAMIENTO	0,00 M²
7.4	CESIONES ADICIONALES	995,88 M²

10. 11 11 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Adoptar como Planos los que contienen la corrección y la redistribución de las Etapas 1, 2, 3 y 4 en 8 Etapas del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", los planos identificados con los Nos. CU1US31/4-35, CU1US31/4-36 y CU1US31/4-37, los cuales anulan y remplazan los planos Nos. CU3US31/4-27, CU3US31/4-30 y CU3US31/4-34 respectivamente, los demás planos aprobados se mantienen en su totalidad (CU3US31/4-28, CU3US31/4-29 y CU3US31/4-31, CU3US31/4-32 y CU3US31/4-33) en dos (2) originales, uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en las planchas a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

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

En el plano No.CU3US31/4-27.

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

En el plano No.CU3US31/4-30.

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

En el plano No.CU3US31/4-34.

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

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

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

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

6.3 AMENAZA POR REMOCIÓN EN MASA E INUNDACIÓN.

En el Plano No.3 de Amenaza por Remoción en masa a escala 1:40000, incluido en el Decreto 190 de junio 22 de 2004, y los planos complementarios emitidos por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, a escala 1:10000 y actualizados mediante la Resolución 751 de junio 7 de 2018, se determinó que el predio en el cual se adelanta el Desarrollo Urbanístico de las Etapas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 de la Unidad de Gestión 1 del denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS" objeto de la solicitud, se encuentra en zona de Amenaza Alta y Media por fenómenos de remoción en masa, por lo tanto los solicitantes aportaron un Estudio de Amenaza y Riesgos por Fenómenos de Remoción en Masa, Fase II según lo dispuesto en el Decreto Único del Sector de Vivienda, Ciudad y territorio 1077 de 2015, sus modificaciones y las Resoluciones 462 y 463 de 2017, el cual fue aprobado por el IDIGER según lo dispuesto en el Decreto 190 de 2004, la resolución 227 de julio 13 de 2006 y la resolución 110 de diciembre 1 de 2014.

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

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

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

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

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

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

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

Que el estudio de remoción en masa Fase II fue actualizado en 2018 y presentado al hoy Instituto para la Gestión de Riesgo, IDIGER, a través del radicado No. 2018ER11055, la Empresa de Renovación Urbana (ERU) presenta a la entidad un nuevo estudio, en el cual incorpora la implantación urbanística más probable de la totalidad de la Unidad de Gestión 1, producto de los cambios en el urbanismo originados en parte por hallazgos arqueológicos, en la que se plantea el desarrollo de toda el área (71 Ha), como un Proyecto Integral Urbano. Con el radicado 2018ER17825, solicita que se emita un nuevo concepto técnico. El IDIGER conceptúo que los nuevos estudios realizados CUMPLEN con los términos de referencia de la Resolución 227 de 2006 complementada por la Resolución 110 de 2014. El concepto se emitió mediante oficios CT-8406 de octubre de 2018 y RO- 105166 del 13 de noviembre de 2018 para el estudio denominado "Elaboración de los estudios y diseños urbanísticos, paisajísticos, sociales y técnicos así como la revisión, ajustes, actualización y complementación de los estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgos por fenómenos de remoción en masa - Fase II para la construcción de las obras de urbanismo correspondientes a la unidad de gestión uno que hace parte del polígono uno en la operación estratégica Nuevo Usme", de Junio de 2018 elaborado por la firma Consorcio Urbanismo 2017."

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

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

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

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

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

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

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

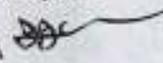
COMUNIQUESE Y CÚMPLASE


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

Elaboró:

NBO 

JRG 

JJA 

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios focalizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

**LA CURADORA URBANA Nº 1 DE BOGOTÁ D.C.
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

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

CONSIDERANDO

Que mediante radicación No.11001-1-23-0164 del 3 de marzo de 2023 y debida forma de fecha 7 de marzo de 2023, las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO identificado con cédula de ciudadanía No.19262328, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S. con NIT.890211777-9 y MARVAL S.A.S. con NIT.890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360, solicitaron sobre los LOTES 1, 2, 3 y Parque, localizados en la Unidad de Gestión 1, identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40756150, 50S-40756151, 50S-40756152, y 50S-40756154, la aprobación de la Licencia de Urbanización para la Etapa 1 de la unidad de Gestión 1, del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Decreto 438 del 28 de Septiembre de 2009.

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

Que para los predios identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40756150, 50S-40756151, 50S-40756152, y 50S-40756154, se cumplió con el procedimiento previsto en el numeral 1 del artículo 361 del Decreto 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial – y Decreto Distrital 436 de 2006, para el trámite de Planes Parciales.

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

Que mediante Decreto 675 de 2018, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, modificó el Decreto 252 de 2007 con el objeto de viabilizar el desarrollo del POZ Usme ajustando algunos componentes del sistema funcional y de servicios, facilitando la precisión de los

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

trazados viales con respecto a las determinantes físicas del territorio, como son los elementos asociados a la malla vial intermedia, los parques zonales, los equipamientos se escala urbana y zonal así como la distribución de las cargas relacionadas con estos elementos.

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

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

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

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

Que al no haberse realizado las respectivas obras de urbanismo contenidas en la Resolución 14-3-1383 de 2014 y al ser modificado el trazado vial de la Avenida Usminia, el interesado expresó mediante comunicación la renuncia a los derechos de urbanización y construcción concedidas mediante las Resoluciones 14-3-1383 de 2014 y sus prórrogas, solicitó nueva licencia para el Proyecto Urbanístico General de la Unidad de Gestión 1 del Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y conceder Licencia de Urbanización para la Etapa 1 de dicha unidad de gestión.

Que mediante Resolución No.11001-3-19-0881 de fecha del 17 de mayo de 2019, la Arquitecta Natalia Bonilla Corrales Curadora Urbana No.3 (P), aprobó la Licencia para el proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión No. 1 del proyecto Urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concedió Licencia de

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

Urbanización para la Etapa 1 de la misma Unidad de Gestión, se establecieron sus normas Urbanísticas y se fijaron las obligaciones a cargo del Urbanizador Responsable, para los predios localizados en la UG 1-Lote 1 y Lote 2.

Que mediante Resolución No.11001-3-21-0301 de fecha 26 de febrero de 2021, en mi calidad de Curadora Urbana No. 3, expedí la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establece sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 - LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA de la Localidad de Usme.

Que mediante Resolución No.11001-3-21-0302 de fecha 26 de febrero de 2021, en mi calidad de Curadora Urbana No. 3 expedí la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "Plan Parcial TRES QUEBRADAS, establece sus normas urbanísticas, y fija las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 de la Localidad de Usme.

Que mediante Resolución No. RES 11001-3-21-0303 del 26 de febrero de 2021, en mi calidad de Curadora Urbana No. 3 expedí la modificación de la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concedió la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecieron sus normas urbanísticas, y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 - LOTE 1 y LOTE 2 de la Localidad de Usme.

Que mediante Resolución No. 11001-3-22-0719 de fecha 22 de marzo de 2022, en mi calidad de Curadora Urbana No. 3 expedí la prorroga al término de vigencia de la licencia de urbanización autorizada mediante la Resolución No. 11001-3-19-0881 del 17 de mayo de 2019.

Que mediante Resolución No. 11001-3-22-2701 de fecha 7 de diciembre de 2022, en mi calidad de Curadora Urbana No. 3 expedí la Licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para las Etapas 1, 2, 3 y 4 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 - LOTE 1, LOTE 2 LOTE 3 y AV. USMINIA, de la Localidad de Usme.

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

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 1, UG 1 –LOTE 2, UG 1 –LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

Que la presente solicitud de aprobación de la Licencia de Urbanización de la ETAPA 1, del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decretos Modificatorios, las Resoluciones Nacionales 462 y 463 de 2017 y los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT) ,327 de 2004, 438 de 2009, 252 de 2007 y 675 de 2018.

Que para efectos de la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios a que se refiere el literal C del artículo 2 de la Resolución No.0462 de 2017, los interesados presentaron copia de los oficios Nos. 3431003-2021-114 del 2 de agosto de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B., 264556331 del 02 de junio de 2022 expedido por la empresa ENEL Colombia S.A. ESP, y CD-005900-2023 del 26 de enero de 2023 expedido por la empresa VANTI S.A. ESP.

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

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

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

Qué asimismo, el proyecto urbanístico propuesto para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", ha sido encontrado aceptable por la Curadora Urbana No.1, por cuanto cumple con las normas

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto 190 de 2004 (compilación del POT) y el Decreto 438 del 28 de Septiembre de 2009 mediante el cual se aprobó el Plan Parcial denominado "TRES QUEBRADAS", Decreto 675 de 2018 y Resolución 713 de 2018.

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

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

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

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

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

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

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

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

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

Que el estudio de remoción en masa Fase II fue actualizado en 2018 y presentado al hoy Instituto para la Gestión de Riesgo, IDIGER, a través del radicado No. 2018ER11055, la Empresa de Renovación Urbana (ERU) presenta a la entidad un nuevo estudio, en el cual incorpora la implantación urbanística más probable de la totalidad de la Unidad de Gestión 1, producto de los cambios en el urbanismo originados en parte por hallazgos arqueológicos, en la que se plantea el desarrollo de toda el área (71 Ha), como un Proyecto Integral Urbano. Con el radicado 2018ER17825, solicita que se emita un nuevo concepto técnico. El IDIGER conceptuó que los nuevos estudios realizados CUMPLEN con los términos de referencia de la Resolución 227 de 2006 complementada por la Resolución 110 de 2014. El concepto se emitió mediante oficios CT-8406 de octubre de 2018 y RO-105166 del 13 de noviembre de 2018 para el estudio denominado "Elaboración de los estudios y diseños urbanísticos, paisajísticos, sociales y técnicos así como la revisión, ajustes, actualización y complementación de los estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgos por fenómenos de remoción en masa - Fase II para la construcción de las obras de urbanismo correspondientes a la unidad de gestión uno que hace parte del polígono uno en la operación estratégica Nuevo Usme", de Junio de 2018 elaborado por la firma Consorcio Urbanismo 2017.

Sobre nuevas actualizaciones según los oficios RO-103378 del 04 de septiembre del 2018 y RO-115386 del 13 de mayo del 2020 del IDIGER, se establece que la información de los estudios y la ejecución de las obras son total responsabilidad del consultor y el

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

urbanizador y no debe hacerse una nueva solicitud. En los oficios se indica: "Por otra parte, se resalta que el presente pronunciamiento del IDIGER no exime al consultor, ni al interventor, ni al constructor de ninguna de las responsabilidades que les corresponden respecto de la seguridad y garantías de estabilidad de las obras y sectores que se proponen intervenir, así como del cumplimiento del resto de la normatividad vigente (...) por lo que en cualquier caso y para cualquier intervención, se debe garantizar que los estudios técnicos y los procesos constructivos garantizan la seguridad y funcionalidad de las edificaciones y la estabilidad general del lote y su entorno en todo momento, lo cual es competencia del responsable del proyecto."

Posteriormente se realizó la "ACTUALIZACIÓN ESTUDIO DE REMOCIÓN EN MASA, VIAS INTERNAS UNIDAD DE GESTIÓN 1 - PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS LOCALIDAD DE USME VERSIÓN 6. AUS-17691-20-1, CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. Y MARVAL S.A.S" con fecha de octubre 6 de 2022 elaborado por el consultor Alfonso Uribe S. y Cia. S.A y fue presentado ante la Curadora Urbana No. 3. Para dicho estudio se confirma lo indicado en los conceptos RO-103378 del 04 de septiembre del 2018 y RO-115386 del 13 de mayo del 2020, por IDIGER y el Decreto 1077 de 2015, en el sentido que no es necesario adelantar nuevamente una revisión por dicha entidad, ni por la curaduría urbana y que la información de los estudios y la ejecución de las obras son total responsabilidad del consultor y el urbanizador, por lo tanto concede la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para las Etapas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 de la misma unidad de gestión 1 del Plan parcial Tres Quebradas, para los predios localizados en la UG 1 - LOTE 1, LOTE 2, LOTE 3, UG1 LOTE 2, PARQUE y AV. USMINIA 1 y AV. USMINIA 2, de la Localidad de Usme.

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

Que de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 2181 de 2006, el Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" es objeto de concertación ambiental, ya que está dentro de la situación que se describe en el numeral 3 del artículo 10 del citado Decreto, por lo tanto mediante el acta del 21 de mayo de 2009, se declararon concertados los aspectos ambientales de la Formulación del Plan Parcial de Desarrollo "TRES QUEBRADAS" entre el Secretaria Distrital de Ambiente y el Secretaria Distrital de Planeación, en la que se concluyó lo siguiente: "(...) Efectuada la presentación del proyecto de plan parcial se evidencia que atiende a las observaciones y lineamientos ambientales suministrados por la Secretaria Distrital de Ambiente, por lo que en consecuencia y de conformidad con lo

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 1, UG 1 –LOTE 2, UG 1 –LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

establecido en las Leyes 388 de 1997 y 507 de 1999, en lo aplicable, se declaran concertados los aspectos ambientales de la Formulación del Plan Parcial "Tres Quebradas" Polígono 1 de Usme (...)"

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

Que dando cumplimiento a lo establecido en los Artículos 2.2.6.1.2.2.1¹ y 2.2.6.1.2.2.2², del Decreto Nacional 1077 de 2015 para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la Licencia Urbanística, este Despacho envió comunicación a vecinos el 30 de Marzo y el 20 de abril de 2023, sin que a la fecha de expedición del presente Acto Administrativo se presentara pronunciamiento alguno.

Que dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 2.2.6.1.2.2.1 y 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la Licencia Urbanística, los interesados instalaron una valla en el predio en lugar visible desde la vía pública y como prueba de esto, aportaron el 14 de marzo de 2023 fotografías de la valla con la información indicada.

Que en respuesta a la solicitud presentada por esta curaduría para la asignación de la numeración que distinguirá los seis (6) planos que contienen el proyecto urbanístico de la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaria Distrital de Planeación les asigno a dichos planos los números: **CU1US31/4-38, CU1US31/4-39, CU1US31/4-40, CU1US31/4-41, CU1US31/4-42 y CU1US31/4-43.**

Que la presente solicitud de aprobación de la Licencia de Urbanización para la ETAPA 1 del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decretos Modificatorios, las Resoluciones Nacionales 462 y 463 de 2017 y los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT), 327 de 2004, 438 de 2009, 252 de 2007 y 675 de 2018.

¹ Modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021

² Modificado por el artículo 17 del Decreto 1783 de 2021

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No.1 de Bogotá D.C., ANA MARIA CADENA TOBÓN,

RESUELVE:

ARTICULO 1. Conceder Licencia de Urbanización para la Etapa 1 – UG 1, de la Urbanización denominada "TRES QUEBRADAS", establecer sus normas urbanísticas, y fijar las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 – LOTE 1, UG 1 – LOTE 2, UG 1 – LOTE 3, UG1 - PARQUE, localizados en la Unidad de Gestión 1, identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40756150, 50S-40756151, 50S-40756152, y 50S-40756154, del proyecto que se encuentra contenido en los planos radicados por el interesado mediante referencia 11001-1-23-0164 del 3 de marzo de 2023 y debida forma de fecha 7 de marzo de 2023, los cuales se adoptan mediante la presente Resolución.

ARTICULO 2. LOCALIZACION Y AMBITO DE APLICACIÓN

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

DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	AREA M2	PROPIETARIO
UG 1 LOTE 1	50S-40756150	AAA0269RLHK	23974.44	Patrimonio Autonomo FC-Subordinado 464, cuya vocera es Fiduciaria Colpatria
UG 1 LOTE 2	50S-40756151	AAA0269RLFZ	190367,87	Patrimonio Autonomo FC-Subordinado 464, cuya vocera es Fiduciaria Colpatria
UG 1 LOTE 3	50S-40756152	AAA0269RLEP	387460,81	Patrimonio Autonomo FC-Subordinado 464, cuya vocera es Fiduciaria Colpatria
UG PARQUE 1	50S-40756154	AAA0269RLJZ	43872,84	Patrimonio Autonomo FC-Subordinado 464, cuya vocera es Fiduciaria Colpatria

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

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

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

Adoptar como Planos que contienen la Licencia de Urbanización para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 de la Urbanización denominada "TRES QUEBRADAS", los planos identificados con los números: **CU1US31/4-38, CU1US31/4-39, CU1US31/4-40, CU1US31/4-41, CU1US31/4-42 y CU1US31/4-43**, en dos (2) originales, uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaria Distrital de Planeación - SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaria, en las planchas a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

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

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

ARTICULO 5. LICENCIA QUE SE CONCEDE. Conceder a las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO identificado con cédula de ciudadanía No.19262328, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S. con NIT.890211777-9 y MARVAL S.A.S. con NIT.890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360, solicitaron sobre los LOTES 1, 2, 3 y Parque, localizados en la Unidad de Gestión 1, identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40756150, 50S-40756151, 50S-40756152, y 50S-40756154 y CHIP AAA0269RLHK, AAA0269RLFZ, AAA0269RLEP y AAA0269RLJZ, la aprobación de la Licencia de Urbanización para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", delimitada en los planos del Proyecto Urbanístico identificados con los Nos.: **CU1US31/4-38, CU1US31/4-39, CU1US31/4-40, CU1US31/4-41, CU1US31/4-42 y CU1US31/4-43**, que se adoptan en el artículo 3° de la presente Resolución.

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

El término de vigencia de la Licencia de Urbanización que se otorga con la presente Resolución, será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de su ejecutoria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021 el cual modificó el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los 30 días hábiles anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el Urbanizador y Constructor Responsable, certifiquen la iniciación de la obra.

ARTICULO 7. TITULAR DE LA LICENCIA Y LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION. Establecer como titulares de la Licencia y Urbanizador Responsable para el desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" a las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT. 860513493-1 representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO identificado con cédula de ciudadanía No.19262328, y las Sociedades CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S con NIT. 890211777-9, MARVAL S.A.S con NIT. 890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 91280360.

Designar como Constructores Responsables de la ejecución de las obras de Urbanismo, a JORGE ARTURO SANCHEZ CIFUENTES identificado con cédula de ciudadanía No.19373572 y Matrícula Profesional No. 25202-12162 por parte de CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A, al Ingeniero CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 91280360 y Matrícula Profesional No. 68202-61721 por parte de MARVAL S.A.S y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S, sociedades que figuran en la Unión Temporal (UT BMC USME) como fideicomitentes desarrolladores.

ARTICULO 8.

La ejecución de las obras de Urbanismo y Saneamiento correspondientes para la ETAPA 1 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo urbanístico denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS", deberá hacerse dentro del plazo establecido en el Artículo 6 de la presente Resolución y sólo podrá iniciarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.

Presentación de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos, ante las entidades que corresponda.

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

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

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

ARTICULO 9.

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

9.1. INFORMACION DEL PREDIO.

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

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

9.1.3. CHIP: AAA0269RLHK, AAA0269RLFZ, AAA0269RLEP y AAA0269RLJZ

9.2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO.

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

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

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

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

VANTI - GAS NATURAL S.A. E.S.P.: Oficio No. CD-005900-2023 del 26 de enero de 2023.

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

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

ARTICULO 10.

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

	ITEM	1
1.	ÁREA BRUTA	172.115,79 M ²
2.	ÁREA NO URBANIZABLE	3.864,26 M ²
2.1	ZONAS DE RONDA	3.864,26 M ²
3.	CARGAS GENERALES	6.297,15 M ²
3.1	SISTEMA HÍDRICO	5.439,45 M ²
3.1.1	Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)	5.227,05 M ²
3.2	DRENAJES INTERMITENTES	212,40 M ²
3.3	MALLA VIAL ARTERIAL	0,00 M ²
3.3.1	Avenida Caracas	0,00 M ²
3.3.2	Avenida Usminia 1	0,00 M ²
3.3.3	Avenida Usminia 2	0,00 M ²
3.4	OTRAS CARGAS GENERALES	857,70 M ²
3.4.1	Afectación red Acueducto existente	857,70 M ²
3.4.2	Alameda Nuevo Usme	0,00 M ²
4.	ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	161.954,38 M ²
5.	CONTROLES AMBIENTALES	21.746,37 M ²
6.	ÁREA NETA URBANIZABLE BASE CÁLCULO DE CESIONES (ANU- CONTROL AMBIENTAL)	140.208.01 M ²
7.	CESIONES PÚBLICAS (INCLUYE CONTROL AMBIENTAL)	88.923,45 M ²
7.1	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	17.534,12 M ²
7.1.1	Vías tipo V-4	10.257,92 M ²
7.1.2	Vías tipo V-7	7.276,20 M ²
7.1.3	Vías tipo V-9	0,00 M ²
7.2	CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUE	31.310,12 M ²
7.2.1	Parques	27.660,11 M ²
7.2.2	ZMPA válida como parque	3.650,01 M ²
7.3	CESIONES PÚBLICAS PARA EQUIPAMIENTO	21.715,37 M ²
7.4	CESIONES ADICIONALES	267,48 M ²
8.	ÁREA ÚTIL	73.030,93 M ²

El detalle de estas áreas está contenido en los Planos Nos: CU1US31/4-38, CU1US31/4-39, CU1US31/4-40, CU1US31/4-41, CU1US31/4-42 y CU1US31/4-43, que se adoptan

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

mediante la presente Resolución.

ARTICULO 11. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.

Se establecen para LA ETAPA 1 - UNIDAD DE GESTIÓN 1, del desarrollo urbanístico denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS ", las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 438 del 28 de septiembre de 2009 y aquellas que lo complementan (Decretos Distritales 190 de 2004 y 327 de 2004), así:

11.1 INDICES, ALTURAS Y AISLAMIENTOS.

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

11.1.1 INDICES

PARA USO RESIDENCIAL:

Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS)		
Componentes de edificabilidad	Unifamiliar, lotes con unidad básica, bifamiliar	Multifamiliar
Índice Máximo de Ocupación (IO) –sobre ANU	0,33	0,28
Índice Máximo de Construcción IC –sobre ANU	1,0	1,25
Altura No. máximo de pisos *2	3 Pisos	6 Pisos, desde el nivel con mayor altura (cota de nivel) hasta un máximo de 10 pisos

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

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

11.1.2 MANEJO DE ALTURAS:

- Altura libre entre placas de piso: Mínimo 2,20 m.
- La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

3,80 m. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3,00 m. o fracción superior a 1,50 m.

- Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio y servicios, se contabiliza como piso.
- El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, contará con un mínimo de 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable, no se contabilizará dentro de la altura permitida, ni se tomará en cuenta para definir la dimensión de los aislamientos.

11.1.3 AISLAMIENTOS.

Se exigen aislamientos entre edificaciones y contra predios vecinos, los cuales se definen con base en la altura propuesta y se aplicarán a partir del nivel de terreno, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MINIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (en metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (en metros)
Vivienda	1 a 3	5,00	3,00
	4 a 5	7,00	4,00
	6 a 7	9,00	5,00
	8 a 10	½ de la altura total	1/3 de la altura total

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

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

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

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

- Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de 3 m., se asumen 3 m. de altura por cada piso.
- Cuando en un mismo proyecto se combinen espacialmente distintos usos, aplicará el aislamiento mayor.
- Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.
- Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno, a excepción de los casos en que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo indicado en el Parágrafo 3, del Artículo 24 del Decreto Distrital 327 de 2004.

11.1.4 RETROCESOS Y ANTEJARDINES

11.1.4.1 ANTEJARDINES:

Para los lotes útiles que conforma la urbanización, se exige sobre las vías locales vehiculares, a nivel del terreno, de acuerdo con la altura propuesta, con las siguientes dimensiones mínimas, en metros:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDIN MINIMO (En metros)
Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP	1 a 3	0,00
Vivienda	1 a 3	3,00
	4 a 5	4,00
	6 a 7	5,00
	8 a 10	7,00

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDIN MINIMO (En metros)	RETROCESO CONTRA ZONA DE CESION (parques y equipamientos) (en metros)
-------------	------------------------	--------------------------------------	--

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

Dotacionales, Comercio y Servicios vecinal y zonal	1 a 3	3.00	—
	4 a 5	5.00	4.00
	6 a 8	7.00	5.00

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

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
- Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas.
- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empedrado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.
- En las áreas con uso de comercio y servicios, el antejardín deberá tratarse en material duro, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y contar con un diseño unificado. Sólo podrán ubicarse los elementos de mobiliario urbano adoptados por la Administración Distrital.

11.4.1.2 RETROCESOS.

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

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

11.4.1.3 VOLADIZOS

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

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

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

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

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

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

11.4.1.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL

En todos los proyectos de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercial, de servicios, industrial y dotacional, con más de 800 m², que compartan áreas comunes, se deben prever las siguientes áreas con destino al equipamiento comunal privado, en las proporciones y destinación que se señalan a continuación:

1. Área a destinar:

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

2. Destinación

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

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

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

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

11.4.4.5 ESTACIONAMIENTOS

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

Para uso de vivienda Multifamiliar VIS y VIP:

Privado: Un (1) cupo por cada ocho (8) viviendas*
 Visitantes: Un (1) cupo por cada dieciocho (18) viviendas*.

* Según concepto No. 2-2014-17866 de fecha 29 abril de 2014, expedido por la Secretaria Distrital de Planeación, la aplicación de la cuota de estacionamientos en proyectos VIS/VIP, Anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

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

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

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

11.4.4.6 CERRAMIENTOS

Los cerramientos se regulan así:

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

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

ARTICULO 12. USO RESIDENCIAL MZ 13, 14, 15 y 17.

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

1. Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios (MZ 14, 15 y 17). Son las zonas residenciales en las que se delimitan zonas de uso residencial exclusivo (mínimo es del 80% con respecto del área útil) y zonas limitadas de comercio y servicios localizadas en los ejes viales, manzanas comerciales, centros cívicos y comerciales (máximo el 20% del área útil de las manzanas o supermanzanas). Se deberá desarrollar en tipologías unifamiliares o multifamiliares, tanto por sistema de loteo individual como por agrupaciones.

2. Zona residencial con actividad económica en la vivienda (MZ 13). Son las zonas de vivienda que pueden contener dentro de la misma construcción usos de comercio y de servicios, de escala vecinal de bajo impacto (Tipo B, para los usos comerciales) únicamente en el primer piso de la edificación y con un área máxima de 60 m². Las manzanas o supermanzanas, que tengan esta asignación podrán destinar máximo el 30% del área útil de cada una, para usos de comercio y servicios. Se podrá desarrollar en tipologías unifamiliar y bifamiliar o mixta, mezclando tipología unifamiliar y multifamiliar, tanto por sistema de loteo individual como por agrupaciones.

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

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

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

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

Los usos del suelo principal y complementario de las manzanas 13, 14, 15 y 17, se presentan en la siguiente tabla:

Zona	Uso Principal	Uso Complementario	Manzanas y Supermanzanas.
Residencial con Zonas delimitadas de comercio y servicios.	Vivienda Multifamiliar Mínimo 60% del área útil de cada manzana	1). Comercio y Servicios de escala zonal y vecinal. Máximo el 20% del área útil. 2). Dotacionales: Equipamientos colectivos, deportivos y recreativos de escala zonal y vecinal.	02, 03, 04, 06, 10, <u>14</u> , <u>15</u> , 16, <u>17</u> , 18 y 19
Residencial con actividad económica en la vivienda.	Vivienda Unifamiliar (lote con urbanismo con unidad básica), mínimo el 60% del área útil.	1). Comercio y Servicios de escala vecinal, Tipo B. Máximo el 20% del área útil. 2). Dotacionales: Equipamientos colectivos, deportivos y recreativos de escala zonal y vecinal. 3). Vivienda multifamiliar, máximo el 30% del área útil.	<u>13</u> , 34, 36, 38, 40, 41, 44, 62

Parágrafo 1. Para todos los dotacionales que se localicen en el Plan Parcial, como uso complementario se tendrá en cuenta que cuando se trate de escala urbana y zonal,

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

deberán ubicarse sobre vías de la malla vial principal e intermedia sólo en las V-4 que serán construidas y diseñadas para el uso.

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

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

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

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

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

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

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

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

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto 544 de 2009 y certificación de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP de fecha 20 de Noviembre de 2013, el estrato provisional que le corresponde es dos (2). Una vez se adelante la construcción de los proyectos arquitectónicos, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación –

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

SDP, la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

ARTICULO 15. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

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

El área de cesión al Distrito Capital destinada para parque recreativo y equipamientos comunales del desarrollo urbanístico denominado "TRES QUEBRADAS " Unidad de Gestión 1, Etapa 1, (Plan Parcial "TRES QUEBRADAS "), generada por el proceso de Urbanización del se encuentra delimitada, deslindada, amojonada y acotada, según Planos Nos: CU1US31/4-38, CU1US31/4-39, CU1US31/4-40, CU1US31/4-41, CU1US31/4-42 y CU1US31/4-43, según condiciones citadas en los planos aprobados en el Plan Parcial y una vez ejecutado el proyecto, construida, dotada y entregada al Distrito Capital por el Urbanizador Responsable, formará parte del Sistema de Espacio Público construido en la ciudad.

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

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

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

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

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

En todo caso, estos deberán garantizar como mínimo, un 80% del área de la zona de cesión en superficies blandas, y realizar un diseño paisajístico con criterios de arbolado urbano acorde con lo definido en el Decreto 531 de 2010 y la Resolución 6563 de 2001, o las normas que lo modifiquen.

15.3. SISTEMA VIAL.

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

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

conectividad de la zona del plan parcial.

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

15.3.1. MALLA VIAL ARTERIAL PRINCIPAL

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

15.3.2., INTERSECCIONES VIALES DE LA MALLA VIAL ARTERIAL

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

15.3.3. MALLA VIAL INTERMEDIA.

Definida en el artículo 29 del Decreto 252 de 2007. Se adoptan los tramos de los

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

siguientes tipos de vías:

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

15.3.4. MALLA VIAL LOCAL.

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

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

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

Se garantizará la continuidad y conectividad de todos los flujos no motorizados (peatonales y en bicicleta) dentro del área de plan parcial y de este con su entorno construyendo los respectivos pasos pompeyanos e instalando la señalización y dispositivos de control de tráfico solicitados por la autoridad de tránsito.

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

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

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

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

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

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución No.1959 de 2003 - Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en el Decreto Distrital 602 de 2007 - Cartilla de Andenes en el Decreto Distrital 308 de 2018 - Cartilla de Mobiliario Urbano y Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios y las norma técnicas ICONTEC allí relacionadas y deberá garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida.

15.4.1. Normas Generales para el Espacio Público. El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución No.1959 de 2003 - Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en el Decreto 602 de 2007 - Cartilla de Andenes, y en el Decreto Distrital 308 de 2018 - Cartilla de Mobiliario Urbano.

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

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

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

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

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

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

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

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

15.4.3. Otras Normas.

El diseño y construcción de las edificaciones son de entera responsabilidad del Constructor, no obstante los Proyectos Arquitectónicos que se diseñen al interior de la ETAPA 1 – UNIDAD DE GESTIÓN 1 del proyecto denominado "TRES QUEBRADAS" deben dar cumplimiento a las siguientes normas:

- **Sismo resistencia.** Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, NSR10 conformado por la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y la Ley 1796 de 2016 y por los Decretos Nacional 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012, la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcción Sismo Resistente y el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.
- **Microzonificación sísmica.** Decreto Distrital 523 de 2010.
- **Buzones e hidrantes.** Decreto Distrital 573 /10 y Decreto Distrital 428 /11, Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS adoptado por la Resolución No. 0330 de 08 de junio de 2017 y sus modificaciones."
- **Almacenamiento de Basuras.** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotadas de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema a nivel distrital y nacional, y según las características que determine(n) la(s) entidad(es) encargada(s) de la administración del servicio público de Aseo en el Distrito Capital. Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005 y Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 1140 de 2003 y compilados por el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

- **Cumplimiento de las normas técnicas.** Sobre el particular el artículo 183 del Decreto 019 de 2012 dispone "El artículo 2 de la Ley 400 de 1997, quedara así: "(...) Parágrafo. En todo caso, salvo disposición legal en contrario, las autoridades municipales y distritales no podrán expedir ni exigir el cumplimiento de normas técnica o de construcción diferentes a las aprobadas en esta Ley y en las disposiciones que lo reglamentan"
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios.** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, Gas y Aseo), son responsabilidad exclusiva del Constructor, por lo tanto deberá garantizar en el predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos J y K del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, NSR10 conformado por la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y la Ley 1796 de 2016 y el Decreto-Ley 019 de 2012 y reglamentada por reglamentadas por los Decretos Nacionales 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011, 340 de 2012, 945 de 2017 y 2113 de 2019 y la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción.** Resolución 1257 de 2021 por medio de la cual se modifica la Resolución 0472 de 2017 de sobre la gestión integral de residuos de construcción y demolición – RCD del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Decreto Nacional 838 de 2005 y 2981 de 2013 compilados compilado en el Decreto Único del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015; Artículo 85 del Acuerdo 079 de 2003 y Acuerdo 735 de 2019 - Código de Policía de Bogotá D.C., Resolución 1115 de 2015 de la Secretaria Distrital de Ambiente y demás normas concordantes y la Ley 1801 de 2016 y sus modificaciones (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana).
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos, en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde se establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión. Resolución 90708 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía modificada por las Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40259 de 2017, 41291 de 2018 y 40293 de 2021 expedidas por el Ministerio citado.
- **Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público RETILAP.** Resoluciones 181331 de 2009, 180265 de 2019, 180540 de 2010, 181568 de 2010, 182544 de 2010, 180173 de 2011, 91872 de 2012 90980 de 2012, 40122 de 2016 y 40031 de 2021 del Ministerio de Minas y Energía.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones,** el Espacio Público de Bogotá D.C. Resoluciones 113583 de 2014 y 17021 de 2015 del Instituto de Desarrollo Urbano, IDU y Resolución 060 de 2015 del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.
- **Escrituración y entrega de áreas de cesión al Distrito:** Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 845 de 2019.
- **Promoción y comercialización del Proyecto.** Para estos efectos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan dis-

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

posiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda, adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones, para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias y Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones.

15.4.4. Remisión a otras Normas Comunes Reglamentarias.

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

Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C: Decreto Distrital 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.

Estacionamientos y condiciones de diseño: Decreto Distrital 167 de 2004 y Decreto Distrital 1108 de 2000.

Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo: Decreto Distrital 327 de 2004 complementado por el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Normas aplicables al espacio público: Resolución IDU 4880 de 2011, en el Decreto 561 de 2007 actualizado por el Decreto 308 de 2018 y en el Decreto Distrital 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano y Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Entrega de Zonas de Cesión al Distrito Capital: Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 1588 de 2015, Artículo 175 y Numeral 10 del artículo 478 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 845 de 2019.

ARTICULO 16. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 del Decreto 438 de 2009 por el cual se adopto el Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" se configuran hechos generadores de plusvalía, sin embargo de conformidad con el artículo 181 del decreto 019 de 2012, NO es exigible el cobro de participación en este efecto, por no estar inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria.

Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en plusvalía en las situaciones previstas en el Artículo 181 del Decreto 019 de 2012, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones previstas. En todo caso, si la causa es la no liquidación e inscripción de la plusvalía, el Alcalde Municipal o Distrital deberá adelantar el procedimiento previsto en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

Responderá solidariamente el poseedor y propietario cuando fuere el caso (Parágrafo Artículo 181 del Decreto 019 de 2012).

ARTICULO 17. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia, del Urbanizador Responsable de la Licencia de Urbanización para la **ETAPA 1 DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 1, DEL PROYECTO URBANÍSTICO DENOMINADO PLAN PARCIAL "TRES QUEBRADAS"**, las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización, de conformidad con lo establecido en los Artículos 49 del Decreto 327 de 2004 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 en sus artículos 2.2.6.1.2.3.6 adicionado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021, 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 modificado por el artículo 33 del Decreto 1783 de 2021 y 2.2.6.1.4.7. Modificado por el Art. 34 del Decreto 1783 de 2021

17.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.

Son obligaciones del propietario y/o urbanizador responsable, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, general o por etapas, las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización, de conformidad con lo establecido en los Decreto Nacional 1077 de 2015 artículos 2.2.6.1.4.6³, 2.2.6.1.4.7⁴ el Artículo 2.2.6.1.2.3.6⁵ y el artículo 59 del Decreto 469 de 2021, entre otras, las siguientes:

- Efectuar las cesiones gratuitas para parques y equipamiento comunal público, las franjas de control ambiental y las vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y reglamenten, entre ellos, el Decreto 327 de 2004. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, los Artículos 275 y 478 Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 y Decreto 845 de 2019.
- El propietario de los predios y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de las áreas de cesión para espacio público y equipamiento comunal público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 845 de 2019 o las normas que lo deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.
- Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normatividad vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD. El parque de la Urbanización,

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

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

⁵ Modificado por el art.23 del Decreto 1783 de 2021

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Úsme

una vez construido y dotado por el Urbanizador, hará parte del Sistema de Parques Distritales.

- Adecuar y empedrar las zonas de cesión pública para parques y equipamientos.
- Construir las vías locales de uso público de la Urbanización, incluidos sus andenes, con sujeción al Plano Oficial de la Urbanización que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, de conformidad con el procedimiento establecido por la Subdirección Técnica de ese Instituto y las normas contenidas para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.
- Construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los Planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos.
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y Planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Diseñar y ejecutar las obras aplicando las disposiciones de la normatividad vigente, sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida.
- Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente defina.
- Incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que ese Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 845 de 2019 y en los Artículos 275 y 478, Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental - PMRRA, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de 100 cm. por 70 cm., localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo objeto de la Licencia, de conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015. En la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en los Numerales 1 al 5 del artículo 2.2.6.1.4.9 del citado Decreto.
- La valla o aviso se instalará antes de iniciar cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalada durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
- Cumplir con las condiciones establecidas en el oficio No. 3431003-2021-114 de fecha 2 de agosto de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

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

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

ARTICULO 18. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION.

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

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

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

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

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

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

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

ARTICULO 19.

Para todos los fines legales, las obligaciones del Titular de la Licencia y del Urbanizador Responsable, enumeradas en la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral de la misma:

- La solicitud de los interesados de aprobación de Licencia de Urbanización, radicado bajo el número de referencia No.11001-1-23-0164
- Los Planos de la Licencia de Urbanización para la **ETAPA 1 DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 1**, del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", aprobados bajo los números **CU1US31/4-38, CU1US31/4-39, CU1US31/4-40, CU1US31/4-41, CU1US31/4-42 y CU1US31/4-43** y el medio magnético correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-13-23-0164.

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

- Los planos Topográficos del predio identificados con Códigos del Sector 102502005025 y 102502005026. Certificaciones catastrales expedidas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
- Oficio 2018EE16683 del 13 de Noviembre de 2018 RO-105166 expedido por el IDEGER.
- Decreto 438 del 28 de septiembre de 2009, por medio del cual se adopta el Plan Parcial Tres Quebradas, Decreto 675 de 2018, el cual modifica el Decreto Distrital 252 de 2007 por medio del cual se adoptó la Operación estratégica Nuevo Usme y Resolución 713 de 2017, la cual modifica parcialmente el trazado y la zona de reserva de la Avenida Usminia.
- Oficios Nos.2017EE19745 del 08 de Mayo de 2017 y 2017EE19749 del 08 de Mayo de 2017 de La Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital, actualizó los planos topográficos para los predios con nomenclaturas, UG1 LOTE 1 y UG1 LOTE 2, identificados con Códigos del Sector 102502005025 y 102502005026 respectivamente.
- Acta de concertación Plan Parcial Tres Quebradas Polígono 1 Usme del 22 de Julio de 2009, expedida por la Corporación Autónoma Regional – CAR
- Oficio de referencia SM-41644-07 DEL 27 DE Diciembre de 2007 expedido por la Secretaria de Movilidad, referente al estudio de tránsito y movilidad del Plan Parcial Tres Quebradas.
- Los oficios Nos.3431003-2021-114 del 2 de agosto de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B., 264556331 del 02 de junio de 2022 expedido por la empresa ENEL Colombia S.A. ESP, y CD-005900-2023 del 26 de enero de 2023 expedido por la empresa VANTI S.A. ESP.
- Oficio 2-2019-11128 del 05 de Marzo de 2019 expedido por la Secretaria Distrital de Planeación aclarando los términos de ejecución de las fases del Plan Parcial Tres Quebradas señaladas en el artículo 50 del Decreto 438 de 2009.
- Copia de la Resolución No.14-3-1353 del 24 de Diciembre de 2014 expedida por la Curaduría Urbana No. 3, por medio de la cual se concedió Licencia de Subdivisión para el predio denominado La Lira.
- Copia en medio magnético del proyecto urbanístico Plan Parcial Tres Quebradas.
- Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Urbanización que se concede para el desarrollo referido mediante la presente Resolución, para el Desarrollo tantas veces citado.

ARTICULO 20. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.

- Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en las normas vigentes.

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

- Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del Propietario y Urbanizador. Así mismo, se entiende condicionada a que el Urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la Licencia, conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
- Si los plazos se vencieran sin que se hubieran cancelado las obligaciones y/o constituido las garantías de que trata el inciso anterior, la condición se considerará fallida y operará la pérdida de fuerza ejecutoria de la Licencia. En ese caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo, deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la Licencia de Urbanización, sin que sea posible tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
- En ningún caso, ni siquiera cuando el interesado o Urbanizador invoque o acredite la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona natural o jurídica del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución y en particular en este Artículo, toda vez que lo establecido en este Acto Administrativo, tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan, como resultado del proceso de Urbanización.

ARTICULO 21. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR.

- El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el Plano Oficial de la Urbanización.
- Una vez registrada la Escritura de Constitución de la Urbanización ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, adquieren el derecho a iniciar las ventas del Proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997.
- El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal, conforme a las normas sobre la materia.
- El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
- Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTICULO 22.

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

REFERENCIA: 11001-1-23-0164

RESOLUCION: 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

ARTICULO 23.

Para efectos de lo señalado en el parágrafo 3 del Artículo 181 de Decreto 019 de 2012, remitir copia de la presente una vez ejecutoriada a la Secretaría Distrital de Planeación -SDP.

ARTICULO 24.

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

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.


Arq. Ana María Cadena Tobón
Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN
Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C.

Proyectó: Arq. Adolfo Gómez Ríos
Arquitecto de Urbanismo


Aprobó: Ing. José Joaquín Álvarez
Coordinador de Ingeniería

Aprobó: Juliana Restrepo
Dpto. Jurídico 


Aprobó: Julián Sarmiento
Catastral y Geodesta

Fecha ejecutoria: 11 OCT 2023

REFERENCIA: 11001-1-23-0583

RESOLUCION: 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

**LA CURADORA URBANA N° 1 DE BOGOTÁ D.C.
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

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

CONSIDERANDO

Que mediante radicación No.11001-1-23-0583 del 14 de junio de 2023 y debida forma de la misma fecha, las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO identificado con cédula de ciudadanía No.19262328, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S. con NIT.890211777-9 y MARVAL S.A.S. con NIT.890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 en calidad de Fideicomitentes del P.A FC-SUBORDINADO 464, solicitaron sobre el LOTE 2 de la Unidad de Gestión 1, identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40756151, la aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 6 y 7 de la unidad de Gestión 1, del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Decreto 438 del 28 de Septiembre de 2009.

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

Que para los predios identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40756150, 50S-40756151, se cumplió con el procedimiento previsto en el numeral 1 del artículo 361 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial - y Decreto Distrital 436 de 2006, para el trámite de Planes Parciales.

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

Que mediante Decreto 675 de 2018, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, modificó el Decreto 252 de 2007 con el objeto de viabilizar el desarrollo del POZ Usme ajustando algunos componentes del sistema funcional y de servicios, facilitando la precisión de los trazados viales con respecto a las determinantes físicas del territorio, como son los

REFERENCIA: 11001-1-23-0583

RESOLUCION: 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

elementos asociados a la malla vial intermedia, los parques zonales, los equipamientos se escala urbana y zonal así como la distribución de las cargas relacionadas con estos elementos.

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

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

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

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

Que al no haberse realizado las respectivas obras de urbanismo contenidas en la Resolución 14-3-1383 de 2014 y al ser modificado el trazado vial de la Avenida Usminia, el interesado expresó mediante comunicación la renuncia a los derechos de urbanización y construcción concedidas mediante las Resoluciones 14-3-1383 de 2014 y sus prórrogas y solicitó una nueva licencia para el Proyecto Urbanístico General de la Unidad de Gestión 1 del Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y conceder Licencia de Urbanización para la Etapa 1 de dicha unidad de gestión.

Que mediante Resolución No.11001-3-19-0881 de fecha del 17 de mayo de 2019, la Arquitecta Natalia Bonilla Corrales Curadora Urbana No.3 (P), aprobó la Licencia para el proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión No. 1 del proyecto Urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concedió Licencia de Urbanización para la Etapa 1 de la misma Unidad de Gestión, se establecieron sus

REFERENCIA: 11001-1-23-0583

RESOLUCION: 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

normas Urbanísticas y se fijaron las obligaciones a cargo del Urbanizador Responsable, para los predios localizados en la UG 1-Lote 1 y Lote 2.

Que mediante Resolución No.11001-3-21-0301 de fecha 26 de febrero de 2021, en mi calidad de Curadora Urbana No. 3, expedí la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establece sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 - LOTE, LOTE 2, LOTE 3, AV USMINIA de la Localidad de Usme.

Que mediante Resolución No.11001-3-21-0302 de fecha 26 de febrero de 2021, en mi calidad de Curadora Urbana No. 3 expedí la Licencia de Urbanización para las Etapas 3 y 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado "TRES QUEBRADAS", establece sus normas urbanísticas, y fija las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y LOTE 3 de la Localidad de Usme.

Que mediante Resolución No. RES 11001-3-21-0303 del 26 de febrero de 2021, en mi calidad de Curadora Urbana No. 3 expedí la modificación de la licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concedió la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la Etapa 1 de la misma unidad de gestión, se establecieron sus normas urbanísticas, y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 - LOTE 1 y LOTE 2 de la Localidad de Usme.

Que mediante Resolución No. 11001-3-22-0719 de fecha 22 de marzo de 2022, en mi calidad de Curadora Urbana No. 3 expedí la prorroga al término de vigencia de la licencia de urbanización autorizada mediante la Resolución No. 11001-3-19-0881 del 17 de mayo de 2019.

Que mediante Resolución No. 11001-3-22-2701 de fecha 7 de diciembre de 2022, en mi calidad de Curadora Urbana No. 3 expedí la Licencia para el Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y se concede Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para las Etapas 1, 2, 3 y 4 de la misma unidad de gestión, se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 - LOTE 1, LOTE 2 LOTE 3 y AV. USMINIA, de la Localidad de Usme.

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

REFERENCIA: 11001-1-23-0583

RESOLUCION: 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 2, de la Localidad de Usme

Que mediante Resolución No. 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023, en mi calidad de Curadora Urbana No. 1 expedí la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecieron sus normas urbanísticas, y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 1, UG 1 –LOTE 2, UG 1 –LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

Que la presente solicitud de aprobación de la Licencia de Urbanización de las ETAPAS 6 y 7, del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decretos Modificatorios, los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT), 327 de 2004, 438 de 2009, 252 de 2007 y 675 de 2018.

Que para efectos de la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios a que se refiere el literal C del artículo 2 de la Resolución No.0462 de 2017, los interesados presentaron copia de los oficios Nos. 3431003-2021-114 del 2 de agosto de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B., 264556331 del 02 de junio de 2022 expedido por la empresa ENEL Colombia S.A. ESP, y CD-005900-2023 del 26 de enero de 2023 expedido por la empresa VANTI S.A. ESP.

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

Que verificados los planos del Proyecto Urbanístico, presentado ante esta Curaduría Urbana para su aprobación, los cuales contienen el planteamiento urbanístico de las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1, del desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", fueron encontrados aceptables vialmente por cuanto cumplen con las zonas establecidas para el sistema vial arterial principal, complementario y local, indicadas en los Planos Topográficos con Códigos del Sector 102502005025 y 102502005026 y en el plan parcial adoptado para los mismos mediante Decreto 438 de 2009, cuyo trazado se encuentra indicado en los dos planos anexos al Decreto citado denominados No. 1. PROPUESTA URBANA: Cuadro de áreas – perfiles viales, No. 2. ESTRUCTURA DEL PLAN PARCIAL: Asignación de Cargas Urbanísticas – Unidades de Gestión Urbanística - Etapas de desarrollo previstas – Detalles de Obras de acceso sobre zona de reserva vial – Propuesta de trazado redes de servicios públicos.

Que el sistema de espacio público previsto en el diseño del proyecto en cuanto a la localización de las zonas de cesión obligatorias para Parques de las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1, corresponden con lo indicado en los planos citados del Decreto 438 de 2015, cuyas zonas se encuentran debidamente delimitadas y deslindadas en los

REFERENCIA: 11001-1-23-0583

RESOLUCION: 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

planos radicados del proyecto urbanístico.

Qué asimismo, el proyecto urbanístico propuesto para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", ha sido encontrado aceptable por la Curadora Urbana No.1, por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto 190 de 2004 (compilación del POT) y el Decreto 438 del 28 de Septiembre de 2009 mediante el cual se aprobó el Plan Parcial denominado "TRES QUEBRADAS", Decreto 675 de 2018 y Resolución 713 de 2018.

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

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

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

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

En el Plano No.4 de amenaza por inundación escala 1:40000, incluido en el Decreto 190 de Junio de 2004, compilatorio del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

REFERENCIA: 11001-1-23-0583

RESOLUCION: 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

actualizado mediante las Resoluciones 1972 de noviembre 24 de 2017, 1060 de julio 19 de 2018 y 1631 de noviembre 9 de 2018 se logró establecer que el predio en el cual se adelanta el Desarrollo Urbanístico de la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", NO se encuentra en zona de Amenaza por Inundación, por lo cual no existen restricciones ni condicionamientos aplicables al presente trámite.

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

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

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

Que el estudio de remoción en masa Fase II fue actualizado en 2018 y presentado al hoy Instituto para la Gestión de Riesgo, IDIGER, a través del radicado No. 2018ER11055, la Empresa de Renovación Urbana (ERU) presenta a la entidad un nuevo estudio, en el cual incorpora la implantación urbanística más probable de la totalidad de la Unidad de Gestión 1, producto de los cambios en el urbanismo originados en parte por hallazgos arqueológicos, en la que se plantea el desarrollo de toda el área (71 Ha), como un Proyecto Integral Urbano. Con el radicado 2018ER17825, solicita que se emita un nuevo concepto técnico. El IDIGER conceptuó que los nuevos estudios realizados CUMPLEN con los términos de referencia de la Resolución 227 de 2006 complementada por la Resolución 110 de 2014. El concepto se emitió mediante oficios CT-8406 de octubre de 2018 y RO-105166 del 13 de noviembre de 2018 para el estudio denominado "Elaboración de los estudios y diseños urbanísticos, paisajísticos, sociales y técnicos así como la revisión, ajustes, actualización y complementación de los estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgos por fenómenos de remoción en masa - Fase II para la construcción de las obras de urbanismo correspondientes a la unidad de gestión uno que

REFERENCIA: 11001-1-23-0583

RESOLUCION: 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

hace parte del polígono uno en la operación estratégica "Nuevo Usme", de Junio de 2018 elaborado por la firma Consorcio Urbanismo 2017.

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

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

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

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

Que de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 2181 de 2006, el Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" es objeto de concertación ambiental, ya que está dentro de la situación que se describe en el numeral 3 del artículo 10 del citado Decreto, por lo tanto mediante el acta del 21 de mayo de 2009, se declararon concertados los aspectos ambientales de la Formulación del Plan Parcial de Desarrollo "TRES QUEBRADAS" entre el Secretaria Distrital de Ambiente y el Secretaria Distrital de Planeación, en la que se concluyó lo siguiente: "(...) Efectuada la presentación del proyecto de plan parcial se

REFERENCIA: 11001-1-23-0583

RESOLUCION: 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 2, de la Localidad de Usme

evidencia que atiende a las observaciones y lineamientos ambientales suministrados por la Secretaría Distrital de Ambiente, por lo que en consecuencia y de conformidad con lo establecido en las Leyes 388 de 1997 y 507 de 1999, en lo aplicable, se declaran concertados los aspectos ambientales de la Formulación del Plan Parcial "Tres Quebradas" Polígono 1 de Usme (...)"

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

Que dando cumplimiento a lo establecido en los Artículos 2.2.6.1.2.2.1¹ y 2.2.6.1.2.2.2², del Decreto Nacional 1077 de 2015 para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la Licencia Urbanística, este Despacho envió comunicación a vecinos el 01 de Agosto de 2023, sin que a la fecha de expedición del presente Acto Administrativo se presentara pronunciamiento alguno.

Que dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 2.2.6.1.2.2.1 y 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la Licencia Urbanística, los interesados instalaron una valla en el predio en lugar visible desde la vía pública y como prueba de esto, aportaron el 20 de Junio de 2023 fotografías de la valla con la información indicadas.

Que en respuesta a la solicitud presentada por esta curaduría para la asignación de la numeración que distinguirá los tres (3) planos que contienen el proyecto urbanístico de las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación les asigno a dichos planos los números: **CU1US31/4-44, CU1US31/4-45 y CU1US31/4-46**.

Que la presente solicitud de aprobación de la Licencia de Urbanización para las ETAPAS 6 Y 7 del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decretos Modificatorios, los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT) ,327 de 2004, 438 de 2009, 252 de 2007 y 675 de 2018.

¹ Modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021

² Modificado por el artículo 17 del Decreto 1783 de 2021

REFERENCIA: 11001-1-23-0583

RESOLUCION: 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 2, de la Localidad de Usme

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No.1 de Bogotá D.C., ANA MARIA CADENA TOBÓN,

RESUELVE:

ARTICULO 1. Conceder Licencia de Urbanización para las Etapas 6 y 7 – UG 1 LOTE 2, de la Urbanización denominada "TRES QUEBRADAS", establecer sus normas urbanísticas, y fijar las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 – LOTE 2, localizados en la Unidad de Gestión 1, identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40756151 del proyecto que se encuentra contenido en los planos radicados por el interesado mediante referencia 11001-1-23-0583 del 14 de junio de 2023 los cuales se adoptan mediante la presente Resolución.

ARTICULO 2. LOCALIZACION Y AMBITO DE APLICACIÓN

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

DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	AREA M2	PROPIETARIO
UG 1 LOTE 1	50S-40756150	AAA0269RLHK	23974.44	Patrimonio Autónomo FC-Subordinado 464, cuya vocera es Fiduciaria Colpatría
UG 1 LOTE 2	50S-40756151	AAA0269RLFZ	190367,87	Patrimonio Autónomo FC-Subordinado 464, cuya vocera es Fiduciaria Colpatría
UG 1 LOTE 3	50S-40756152	AAA0269RLEP	387460,81	Patrimonio Autónomo FC-Subordinado 464, cuya vocera es Fiduciaria Colpatría
UG PARQUE 1	50S-40756154	AAA0269RLJZ	43872.84	Patrimonio Autónomo FC-Subordinado 464, cuya vocera es Fiduciaria Colpatría

REFERENCIA: 11001-1-23-0583

RESOLUCION: 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

ARTICULO 3. ADOPCION DE LOS PLANOS URBANISTICOS GENERALES – UNIDAD DE GESTION 1 – ETAPAS 6 Y 7

Adoptar como Planos que contienen la Licencia de Urbanización para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 de la Urbanización denominada "TRES QUEBRADAS", los planos identificados con los números: **CU1US31/4-44**, **CU1US31/4-45** y **CU1US31/4-46**, en dos (2) originales, uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en las planchas a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

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

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

ARTICULO 5. LICENCIA QUE SE CONCEDE. Conceder a las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO identificado con cédula de ciudadanía No.19262328, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S. con NIT.890211777-9 y MARVAL S.A.S. con NIT.890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 EN CALIDAD DE Fideicomitentes del P.A FC-SUBORDINADO 464, solicitaron sobre el LOTES 2, localizado en la Unidad de Gestión 1, identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40756151 y CHIP AAA0269RLFZ, la aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", delimitada en los planos del Proyecto Urbanístico identificados con los Nos.: **CU1US31/4-44**, **CU1US31/4-45** y **CU1US31/4-46**, que se adoptan en el artículo 3° de la presente Resolución.

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

El término de vigencia de la Licencia de Urbanización que se otorga con la presente Resolución, será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de su ejecutoria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021 el cual modificó el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

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

REFERENCIA: 11001-1-23-0583

RESOLUCION: 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

gravedad de juramento.

ARTICULO 7. TITULAR DE LA LICENCIA Y LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION. Establecer como titulares de la Licencia y Urbanizador Responsable para el desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" a las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT. 860513493-1 representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO SIERRA GALINDO identificado con cédula de ciudadanía No. 19262328, y las Sociedades CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S con NIT. 890211777-9, MARVAL S.A.S con NIT. 890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 91280360.

Designar como Constructores Responsables de la ejecución de las obras de Urbanismo, a JORGE ARTURO SANCHEZ CIFUENTES identificado con cédula de ciudadanía No. 19373572 y Matricula Profesional No. 25202-12162 por parte de CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A, al Ingeniero CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 91280360 y Matricula Profesional No. 68202-61721 por parte de MARVAL S.A.S y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S, sociedades que figuran en la Unión Temporal (UT BMC USME) como fideicomitentes desarrolladores.

ARTICULO 8.

La ejecución de las obras de Urbanismo y Saneamiento correspondientes para las ETAPAS 6 Y 7 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo urbanístico denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS", deberá hacerse dentro del plazo establecido en el Artículo 6 de la presente Resolución y sólo podrá iniciarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.

Presentación de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos, ante las entidades que corresponda.

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

Antes del inicio de las obras correspondientes al desarrollo PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS ETAPAS 6 Y 7 UNIDAD DE GESTION 1, el Urbanizador deberá solicitar a

REFERENCIA: 11001-1-23-0583

RESOLUCION: 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, debe verificar que antes del inicio de las obras, el Urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTICULO 9.

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

9.1. INFORMACION DEL PREDIO.

9.1.1. Nombre de la urbanización: **PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS UNIDAD DE GESTION 1 ETAPAS 6 y 7**

9.1.2. Nomenclatura Oficial Provisional: UG1 LOTE 2

9.1.3. CHIP: AAA0269RLFZ.

9.2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO.

9.2.1. Terreno que cobija: Unidad de Gestión 1 Etapas 6 y 7 del desarrollo urbanístico denominado "*PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS*".

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

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

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

VANTI - GAS NATURAL S.A. E.S.P.: Oficio No. CD-005900-2023 del 26 de enero de 2023.

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

ARTICULO 10.

AREAS GENERALES DE LAS ETAPAS 6 Y 7 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DENOMINADO "TRES QUEBRADAS", (UNIDAD DE GESTION 1),

REFERENCIA: 11001-1-23-0583

RESOLUCION: 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

	ITEM	ETAPA 6
1.	ÁREA BRUTA	4.169,44 M²
2.	ÁREA NO URBANIZABLE	0,00 M ²
2.1	ZONAS DE RONDA	0,00 M ²
3.	CARGAS GENERALES	0,00 M²
3.1	SISTEMA HÍDRICO	0,00 M ²
3.1.1	Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)	0,00 M ²
3.2	DRENAJES INTERMITENTES	0,00 M ²
3.3	MALLA VIAL ARTERIAL	0,00 M ²
3.3.1	Avenida Caracas	0,00 M ²
3.3.2	Avenida Usminia 1	0,00 M ²
3.3.3	Avenida Usminia 2	0,00 M ²
3.4	OTRAS CARGAS GENERALES	0,00 M ²
3.4.1	Afectación red Acueducto existente	0,00 M ²
3.4.2	Alameda Nuevo Usme	0,00 M ²
4.	ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	4.169,44 M²
5.	CONTROLES AMBIENTALES	0,00 M²
6.	ÁREA NETA URBANIZABLE BASE CÁLCULO DE CESIONES (ANU- CONTROL AMBIENTAL)	4.169,44 M²
7.	CESIONES PÚBLICAS (INCLUYE CONTROL AMBIENTAL)	4.169,44 M²
7.1	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	728,34 M ²
7.1.1	Vías tipo V-4	0,00 M ²
7.1.2	Vías tipo V-7	728,34 M ²
7.1.3	Vías tipo V-9	0,00 M ²
7.2	CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUE	2.243,21 M ²
7.2.1	Parques	2.243,21 M ²
7.2.2	ZMPA válida como parque	0,00 M ²
7.3	CESIONES PÚBLICAS PARA EQUIPAMIENTO	31,27 M ²
7.4	CESIONES ADICIONALES	1.166,62 M ²
8.	ÁREA ÚTIL	0,00 M²

	ITEM	ETAPA 7
1.	ÁREA BRUTA	4.150,35 M²
2.	ÁREA NO URBANIZABLE	0,00 M ²
2.1	ZONAS DE RONDA	0,00 M ²
3.	CARGAS GENERALES	0,00 M²
3.1	SISTEMA HÍDRICO	0,00 M ²

REFERENCIA: 11001-1-23-0583

RESOLUCION: 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

3.1.1	Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)	0,00 M ²
3.2	DRENAJES INTERMITENTES	0,00 M ²
3.3	MALLA VIAL ARTERIAL	0,00 M ²
3.3.1	Avenida Caracas	0,00 M ²
3.3.2	Avenida Usminia 1	0,00 M ²
3.3.3	Avenida Usminia 2	0,00 M ²
3.4	OTRAS CARGAS GENERALES	0,00 M ²
3.4.1	Afectación red Acueducto existente	0,00 M ²
3.4.2	Alameda Nuevo Usme	0,00 M ²
4.	ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	4.150,35 M ²
5.	CONTROLES AMBIENTALES	0,00 M ²
6.	ÁREA NETA URBANIZABLE BASE CÁLCULO DE CESIONES (ANU- CONTROL AMBIENTAL)	4.150,35 M ²
7.	CESIONES PÚBLICAS (INCLUYE CONTROL AMBIENTAL)	4.150,35 M ²
7.1	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	4.150,35 M ²
7.1.1	Vías tipo V-4	4.150,35 M ²
7.1.2	Vías tipo V-7	0,00 M ²
7.1.3	Vías tipo V-9	0,00 M ²
7.2	CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUE	0,00 M ²
7.2.1	Parques	0,00 M ²
7.2.2	ZMPA válida como parque	0,00 M ²
7.3	CESIONES PÚBLICAS PARA EQUIPAMIENTO	0,00 M ²
7.4	CESIONES ADICIONALES	0,00 M ²
8.	ÁREA ÚTIL	0,00 M ²

El detalle de estas áreas está contenido en los Planos Nos: CU1US31/4-44, CU1US31/4-45 y CU1US31/4-46, que se adoptan mediante la presente Resolución.

ARTICULO 11. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.

Se establecen para LAS ETAPAS 6 Y 7 - UNIDAD DE GESTIÓN 1, del desarrollo urbanístico denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS", las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 438 del 28 de septiembre de 2009 y aquellas que lo complementan (Decretos Distritales 190 de 2004 y 327 de 2004), así:

ARTICULO 12. ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO PROVISIONAL DOS (2).

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto 544 de 2009 y certificación de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP de fecha 20 de Noviembre de 2013, el estrato provisional que le corresponde es dos (2). Una vez se adelante la construcción de los proyectos arquitectónicos, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación -

REFERENCIA: 11001-1-23-0583

RESOLUCION: 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1-LOTE 2, de la Localidad de Usme

SDP, la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

ARTICULO 13. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

13.1. Localización de la zona de cesión para parque recreativo.

El área de cesión al Distrito Capital destinada para parque recreativo y equipamientos comunales del desarrollo urbanístico denominado "TRES QUEBRADAS" Unidad de Gestión 1, Etapas 6 y 7 (Plan Parcial "TRES QUEBRADAS"), generada por el proceso de Urbanización del se encuentra delimitada, deslindada, amojonada y acotada, según Planos Nos: CU1US31/4-44, CU1US31/4-45 y CU1US31/4-46, según condiciones citadas en los planos aprobados en el Plan Parcial y una vez ejecutado el proyecto, construida, dotada y entregada al Distrito Capital por el Urbanizador Responsable, formará parte del Sistema de Espacio Público construido en la ciudad.

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

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

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

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

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

En todo caso, estos deberán garantizar como mínimo, un 80% del área de la zona de cesión en superficies blandas, y realizar un diseño paisajístico con criterios de arbolado urbano acorde con lo definido en el Decreto 531 de 2010 y la Resolución 6563 de 2001, o las normas que lo modifiquen.

13.3. SISTEMA VIAL.

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

REFERENCIA: 11001-1-23-0583

RESOLUCION: 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

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

13.3.1. MALLA VIAL ARTERIAL PRINCIPAL

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

13.3.2., INTERSECCIONES VIALES DE LA MALLA VIAL ARTERIAL

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

13.3.3. MALLA VIAL INTERMEDIA.

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

REFERENCIA: 11001-1-23-0583

RESOLUCION: 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

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

13.3.4. MALLA VIAL LOCAL.

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

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

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

Se garantizará la continuidad y conectividad de todos los flujos no motorizados (peatonales y en bicicleta) dentro del área de plan parcial y de este con su entorno construyendo los respectivos pasos pompeyanos e instalando la señalización y dispositivos de control de tráfico solicitados por la autoridad de tránsito.

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

REFERENCIA: 11001-1-23-0583

RESOLUCION: 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 2, de la Localidad de Usme

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

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

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

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución No.1959 de 2003 - Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en el Decreto Distrital 602 de 2007 - Cartilla de Andenes en el Decreto Distrital 308 de 2018 - Cartilla de Mobiliario Urbano y Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios y las norma técnicas ICONTEC allí relacionadas y deberá garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida.

13.4.1. Normas Generales para el Espacio Público. El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución No.1959 de 2003 – Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en el Decreto 602 de 2007 - Cartilla de Andenes, y en el Decreto Distrital 308 de 2018 - Cartilla de Mobiliario Urbano.

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

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

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

REFERENCIA: 11001-1-23-0583

RESOLUCION: 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

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

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

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

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

13.4.3. Otras Normas.

El diseño y construcción de las edificaciones son de entera responsabilidad del Constructor, no obstante los Proyectos Arquitectónicos que se diseñen al interior de las ETAPAS 6 Y 7 – UNIDAD DE GESTIÓN 1 del proyecto denominado "TRES QUEBRADAS" deben dar cumplimiento a las siguientes normas:

- **Sismo resistencia.** Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, NSR10 conformado por la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y la Ley 1796 de 2016 y por los Decretos Nacional 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012, la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcción Sismo Resistente y el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.
- **Microzonificación sísmica.** Decreto Distrital 523 de 2010.
- **Buzones e hidrantes.** Decreto Distrital 573 /10 y Decreto Distrital 428 /11, Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS adoptado por la Resolución No. 0330 de 08 de junio de 2017 y sus modificaciones."
- **Almacenamiento de Basuras.** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotadas de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema a nivel distrital y nacional, y según las características que determine(n) la(s) entidad(es) encargada(s) de la administración del servicio público de Aseo en el Distrito Capital. Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005 y Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 1140 de 2003 y compilados por el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.

REFERENCIA: 11001-1-23-0583

RESOLUCION: 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 2, de la Localidad de Usme

- **Cumplimiento de las normas técnicas.** Sobre el particular el artículo 183 del Decreto 019 de 2012 dispone "El artículo 2 de la Ley 400 de 1997, quedara así: "(...) Parágrafo. En todo caso, salvo disposición legal en contrario, las autoridades municipales y distritales no podrán expedir ni exigir el cumplimiento de normas técnica o de construcción diferentes a las aprobadas en esta Ley y en las disposiciones que lo reglamentan".
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios.** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, Gas y Aseo), son responsabilidad exclusiva del Constructor, por lo tanto deberá garantizar en el predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos J y K del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, NSR10 conformado por la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y la Ley 1796 de 2016 y el Decreto-Ley 019 de 2012 y reglamentada por reglamentadas por los Decretos Nacionales 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011, 340 de 2012, 945 de 2017 y 2113 de 2019 y la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción.** Resolución 1257 de 2021 por medio de la cual se modifica la Resolución 0472 de 2017 de sobre la gestión integral de residuos de construcción y demolición – RCD del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Decreto Nacional 838 de 2005 y 2981 de 2013 compilados compilado en el Decreto Único del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015; Artículo 85 del Acuerdo 079 de 2003 y Acuerdo 735 de 2019 - Código de Policía de Bogotá D.C., Resolución 1115 de 2015 de la Secretaria Distrital de Ambiente y demás normas concordantes y la Ley 1801 de 2016 y sus modificaciones (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana).
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos, en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde se establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión. Resolución 90708 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía modificada por las Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40259 de 2017, 41291 de 2018 y 40293 de 2021 expedidas por el Ministerio citado.
- **Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público RETILAP.** Resoluciones 181331 de 2009, 180265 de 2019, 180540 de 2010, 181568 de 2010, 182544 de 2010, 180173 de 2011, 91872 de 2012 90980 de 2012, 40122 de 2016 y 40031 de 2021 del Ministerio de Minas y Energía.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones,** el Espacio Público de Bogotá D.C. Resoluciones 113583 de 2014 y 17021 de 2015 del Instituto de Desarrollo Urbano, IDU y Resolución 060 de 2015 del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.

REFERENCIA: 11001-1-23-0583

RESOLUCION: 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

- **Escrituración y entrega de áreas de cesión al Distrito:** Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 072 de 2023.
- **Promoción y comercialización del Proyecto.** Para estos efectos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda, adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones, para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias y Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones.

13.4.4. Remisión a otras Normas Comunes Reglamentarias.

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

Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C: Decreto Distrital 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.

Estacionamientos y condiciones de diseño: Decreto Distrital 167 de 2004 y Decreto Distrital 1108 de 2000.

Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo: Decreto Distrital 327 de 2004 complementado por el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Normas aplicables al espacio público: Resolución IDU 4880 de 2011, en el Decreto 561 de 2007 actualizado por el Decreto 308 de 2018 y en el Decreto Distrital 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano y Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Entrega de Zonas de Cesión al Distrito Capital: Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 1588 de 2015, Artículo 175 y Numeral 10 del artículo 478 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 072 de 2023.

ARTICULO 14. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 del Decreto 438 de 2009 por el cual se adopto el Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" se configuran hechos generadores de plusvalía, sin embargo de conformidad con el artículo 181 del decreto 019 de 2012, NO es exigible el cobro de participación en este efecto, por no estar inscrito en el folio de

REFERENCIA: 11001-1-23-0583

RESOLUCION: 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

matricula inmobiliaria.

Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en plusvalía en las situaciones previstas en el Artículo 181 del Decreto 019 de 2012, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones previstas. En todo caso, si la causa es la no liquidación e inscripción de la plusvalía, el Alcalde Municipal o Distrital deberá adelantar el procedimiento previsto en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997. Responderá solidariamente el poseedor y propietario cuando fuere el caso (Parágrafo Artículo 181 del Decreto 019 de 2012).

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

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia, del Urbanizador Responsable de la Licencia de Urbanización para las **ETAPAS 6 Y 7 DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 1, DEL PROYECTO URBANÍSTICO DENOMINADO PLAN PARCIAL "TRES QUEBRADAS"**, las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización, de conformidad con lo establecido en los Artículos 49 del Decreto 327 de 2004 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 en sus artículos 2.2.6.1.2.3.6 adicionado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021, 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 modificado por el artículo 33 del Decreto 1783 de 2021 y 2.2.6.1.4.7. Modificado por el Art. 34 del Decreto 1783 de 2021

15.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.

Son obligaciones del propietario y/o urbanizador responsable, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, general o por etapas, las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización, de conformidad con lo establecido en los Decreto Nacional 1077 de 2015 artículos 2.2.6.1.4.6³, 2.2.6.1.4.7⁴ el Artículo 2.2.6.1.2.3.6⁵ y el artículo 59 del Decreto 469 de 2021, entre otras, las siguientes:

- Efectuar las cesiones gratuitas para parques y equipamiento comunal público, las franjas de control ambiental y las vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y reglamenten, entre ellos, el Decreto 327 de 2004. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, los Artículos 275 y 478 Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 y Decreto 072 de 2023.

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

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

⁵ Modificado por el art.23 del Decreto 1783 de 2021

REFERENCIA: 11001-1-23-0583

RESOLUCION: 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

- El propietario de los predios y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de las áreas de cesión para espacio público y equipamiento comunal público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 072 de 2023 o las normas que lo deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.
- Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normatividad vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD. El parque de la Urbanización, una vez construido y dotado por el Urbanizador, hará parte del Sistema de Parques Distritales.
- Adecuar y empujar las zonas de cesión pública para parques y equipamientos.
- Construir las vías locales de uso público de la Urbanización, incluidos sus andenes, con sujeción al Plano Oficial de la Urbanización que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, de conformidad con el procedimiento establecido por la Subdirección Técnica de ese Instituto y las normas contenidas para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.
- Construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los Planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos.
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y Planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Diseñar y ejecutar las obras aplicando las disposiciones de la normatividad vigente, sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida.
- Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente defina.
- Incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que ese Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 072 de 2023 y en los Artículos 275 y 478, Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental - PMRRA, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de 100 cm. por 70 cm., localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo objeto de la Licencia, de conformidad con lo

REFERENCIA: 11001-1-23-0583

RESOLUCION: 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

estipulado en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015. En la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en los Numerales 1 al 5 del artículo 2.2.6.1.4.9 del citado Decreto.

- La valla o aviso se instalará antes de iniciar cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalada durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
- Cumplir con las condiciones establecidas en el oficio No. 3431003-2021-114 de fecha 2 de agosto de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.
- Que en caso que durante el proceso de excavación o la ejecución de la misma obra, se lleguen a encontrar elementos que hagan parte del patrimonio arqueológico de la Nación, de inmediato debe informarse al **Instituto Distrital de Patrimonio Cultural**, a las autoridades civiles y policivas y al **Instituto Colombiano de Antropología e Historia**, para implementar un programa de arqueología Preventiva que permita evaluar los niveles de afectación esperados sobre el patrimonio arqueológico por las intervenciones mencionadas; así como formular y aplicar las medidas de manejo a que haya lugar.

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

ARTICULO 16. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION.

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

REFERENCIA: 11001-1-23-0583

RESOLUCION: 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la Licencia, caso en el cual, en la misma Acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

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

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

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

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

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

ARTICULO 17.

Para todos los fines legales, las obligaciones del Titular de la Licencia y del Urbanizador Responsable, enumeradas en la presente Resolución, están referidas a los siguientes

REFERENCIA: 11001-1-23-0583

RESOLUCION: 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

documentos, los cuales hacen parte integral de la misma:

- La solicitud de los interesados de aprobación de Licencia de Urbanización, radicado bajo el número de referencia No.11001-1-23-0583
- Los Planos de la Licencia de Urbanización para las **ETAPAS 6 y 7 DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 1**, del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", aprobados bajo los números **CU1US31/4-44, CU1US31/4-45 y CU1US31/4-46** y el medio magnético correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-13-23-0583.
- Los planos Topográficos del predio identificados con Códigos del Sector 102502005025 y 102502005026. Certificaciones catastrales expedidas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
- Oficio 2018EE16683 del 13 de Noviembre de 2018 RO-105166 expedido por el IDEGER.
- Decreto 438 del 28 de septiembre de 2009, por medio del cual se adopta el Plan Parcial Tres Quebradas, Decreto 675 de 2018, el cual modifica el Decreto Distrital 252 de 2007 por medio del cual se adoptó la Operación estratégica Nuevo Usme y Resolución 713 de 2017, la cual modifica parcialmente el trazado y la zona de reserva de la Avenida Usminia.
- Oficios Nos.2017EE19745 del 08 de Mayo de 2017 y 2017EE19749 del 08 de Mayo de 2017 de La Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital, actualizó los planos topográficos para los predios con nomenclaturas, UG1 LOTE 1 y UG1 LOTE 2, identificados con Códigos del Sector 102502005025 y 102502005026 respectivamente.
- Acta de concertación Plan Parcial Tres Quebradas Polígono 1 Usme del 22 de Julio de 2009, expedida por la Corporación Autónoma Regional – CAR
- Oficio de referencia SM-41644-07 DEL 27 DE Diciembre de 2007 expedido por la Secretaria de Movilidad, referente al estudio de tránsito y movilidad del Plan Parcial Tres Quebradas.
- Los oficios Nos.3431003-2021-114 del 2 de agosto de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B., 264556331 del 02 de junio de 2022 expedido por la empresa ENEL Colombia S.A. ESP, y CD-005900-2023 del 26 de enero de 2023 expedido por la empresa VANTI S.A. ESP.
- Oficio 2-2019-11128 del 05 de Marzo de 2019 expedido por la Secretaria Distrital de Planeación aclarando los términos de ejecución de las fases del Plan Parcial Tres Quebradas señaladas en el artículo 50 del Decreto 438 de 2009.
- Copia de la Resolución No.14-3-1353 del 24 de Diciembre de 2014 expedida por la Curaduría Urbana No. 3, por medio de la cual se concedió Licencia de Subdivisión para el predio denominado La Lira.
- Copia en medio magnético del proyecto urbanístico Plan Parcial Tres Quebradas.
- Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Urbanización que se concede para el desarrollo referido mediante la presente Resolución, para el Desarrollo tantas veces citado.

REFERENCIA: 11001-1-23-0583

RESOLUCION: 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

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

- Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en las normas vigentes.
- Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del Propietario y Urbanizador. Así mismo, se entiende condicionada a que el Urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la Licencia, conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
- Si los plazos se vencieran sin que se hubieran cancelado las obligaciones y/o constituido las garantías de que trata el inciso anterior, la condición se considerará fallida y operará la pérdida de fuerza ejecutoria de la Licencia. En ese caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo, deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la Licencia de Urbanización, sin que sea posible tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
- En ningún caso, ni siquiera cuando el interesado o Urbanizador invoque o acredite la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona natural o jurídica del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución y en particular en este Artículo, toda vez que lo establecido en este Acto Administrativo, tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan, como resultado del proceso de Urbanización.

ARTICULO 19. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR.

- El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el Plano Oficial de la Urbanización.
- Una vez registrada la Escritura de Constitución de la Urbanización ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, adquieren el derecho a iniciar las ventas del Proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997.
- El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal, conforme a las normas sobre la materia.
- El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos

REFERENCIA: 11001-1-23-0583

RESOLUCION: 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

urbanos permitidos por las mismas normas.

- Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTICULO 20.

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

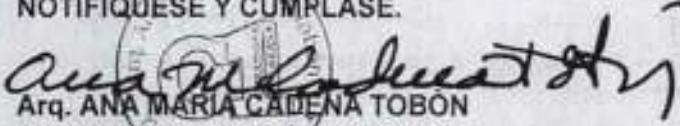
ARTICULO 21.

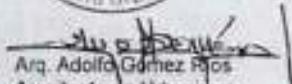
Para efectos de lo señalado en el parágrafo 3 del Artículo 181 de Decreto 019 de 2012, remitir copia de la presente una vez ejecutoriada a la Secretaria Distrital de Planeación – SDP.

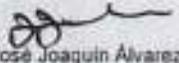
ARTICULO 22.

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

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.


Arq. ANA MARIA CADENA TOBÓN
Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C.

Proyectó: 
Arq. Adolfo Gómez Rojas
Arquitecto de Urbanismo

Aprobó: 
Ing. José Joaquín Álvarez
Coordinador de Ingeniería

Aprobó: 
Juliana Restrepo
Dpto. Jurídico

Aprobó: 
Ing. Juliana Sarmiento
Catastral y Geodesta

Fecha ejecutoria: 05 ENE 2024

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

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

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

**LA CURADORA URBANA No.1 DE BOGOTA D.C.
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

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

CONSIDERANDO

Que mediante radicación No.11001-1-24-0164 del 21 de febrero de 2024 y debida forma de la misma fecha, las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 representada legalmente por el señor CAMILO ANDRES ALZATE CANO identificado con cédula de ciudadanía No.9733761,CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S con NIT.890211777-9 y MARVAL S.A.S con NIT.890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 en calidad de Fideicomitentes del PA FC-SUBORDINADO 464, solicitaron sobre el LOTE 2 de la Unidad de Gestión 1, identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40756151, la aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la unidad de Gestión 1, del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Decreto 438 del 28 de Septiembre de 2009.

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

Que para el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40756151, se cumplió con el procedimiento previsto en el numeral 1 del artículo 361 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial - y Decreto Distrital 436 de 2006, para el trámite de Planes Parciales.

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

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

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

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

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

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

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

Que mediante Resolución No. 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023, en mi calidad de Curadora Urbana No. 1 expedí la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecieron sus normas urbanísticas, y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 -PARQUE, de la Localidad de Usme

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

Que la presente solicitud de Licencia de Urbanización de la Etapa 2, del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decretos Modificatorios, los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT), 327 de 2004, 438 de 2009, 252 de 2007 y 675 de 2018.

Que para efectos de la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios a que se refiere el literal C del artículo 2 de la Resolución No. 0462 de 2017, los interesados presentaron copia de los oficios Nos. 3431003-2021-114 del 10 de agosto de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - E.A.A.B., 264556331 del 02 de junio de 2022 expedido por la empresa ENEL Colombia S.A. ESP, y CD-008247-2024 del 6 de marzo de 2024 expedido por la empresa VANTI S.A. ESP.

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

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

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

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

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

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

Qué asimismo, el proyecto urbanístico propuesto para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", ha sido encontrado aceptable por la Curadora Urbana No. 1, por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto 190 de 2004 (compilación del POT) y el Decreto 438 del 28 de Septiembre de 2009 mediante el cual se aprobó el Plan Parcial denominado "TRES QUEBRADAS", Decreto 675 de 2018 y Resolución 713 de 2018.

Que con relación al cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Social VIS en el proyecto urbanístico denominado "TRES QUEBRADAS", los interesados cumplen con dicha condición al interior de la urbanización ya que la totalidad del proyecto será destinado a vivienda de interés social (8VIS) y prioritario tal (VIP) como se indica en los planos urbanísticos aprobados con la presente Resolución.

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

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

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

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

Que el predio se encuentra localizado en las zonas especiales identificadas en el Plano No 5, - Zonas de Tratamiento Especial para mitigación de riesgo por remoción en masa, y no se encuentra en el Plano No. 6, - Suelo de protección por riesgo de remoción en masa e inundación, a escala 1: 40000-, incluidos en el Decreto 190 de Junio 22 de 2004, actualizado por la resolución distrital 1517 de Octubre del 2018, para lo cual no existen restricciones ni condicionamientos aplicables al presente trámite.

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

Que las zonas de riesgo por inundación y remoción en masa corresponden a las definidas en el concepto técnico No. CT-4433 de 16 de junio de 2006, actualizado mediante oficio No. CR-4370 radicado No. 2008EE12485 de 5 de diciembre de 2008, por la Dirección de Prevención y Atención a Emergencia.

Que para el predio se adelantó el Estudio de remoción en masa Fase II, por lo que el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias FOPAE (hoy IDIGER) mediante concepto técnico CT-8406 de octubre de 2013 y mediante oficio RO-65087 con referencia 2013EE11098 del 18 de noviembre de 2013, indicó que los estudios realizados CUMPLEN con los términos de referencia de la Resolución 227 de 2006, para los "Estudios detallados de amenaza y riesgo de la etapa 2 de la unidad de gestión 1 del Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", elaborado por la firma Jam Ingeniería y Medioambiente EU.

Que el estudio de remoción en masa Fase II fue actualizado en 2018 y presentado al hoy Instituto para la Gestión de Riesgo, IDIGER, a través del radicado No. 2018ER11055, la Empresa de Renovación Urbana (ERU) presenta a la entidad un nuevo estudio, en el cual incorpora la implantación urbanística más probable de la totalidad de la Unidad de Gestión 1, producto de los cambios en el urbanismo originados en parte por hallazgos arqueológicos, en la que se plantea el desarrollo de toda el área (71 Ha), como un Proyecto Integral Urbano. Con el radicado 2018ER17825, solicita que se emita un nuevo concepto técnico. El IDIGER conceptuó que los nuevos estudios realizados CUMPLEN con los términos de referencia de la Resolución 227 de 2006 complementada por la Resolución 110 de 2014. El concepto se emitió mediante oficios CT-8406 de octubre de 2018 y RO-105166 del 13 de noviembre de 2018 para el estudio denominado "Elaboración de los estudios y diseños urbanísticos, paisajísticos, sociales y técnicos así como la revisión, ajustes, actualización y complementación de los estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgos por fenómenos de remoción en masa - Fase II para la construcción de las obras de urbanismo correspondientes a la unidad de gestión uno que hace parte del polígono uno en la operación estratégica Nuevo Usme", de Junio de 2018 elaborado por la firma Consorcio Urbanismo 2017.

Que las nuevas actualizaciones según los oficios RO-103378 del 04 de septiembre del 2018 y RO-115386 del 13 de mayo del 2020 del IDIGER, se establece que la información de los estudios y la ejecución de las obras son total responsabilidad del consultor y el urbanizador y no debe hacerse una nueva solicitud.

Que en los oficios se indica: "Por otra parte, se resalta que el presente pronunciamiento del IDIGER no exime al consultor, ni al interventor, ni al constructor de ninguna de las responsabilidades que les corresponden respecto de la seguridad y garantías de estabilidad de las obras y sectores que se proponen intervenir, así como del cumplimiento del resto de la normatividad vigente (. . .) por lo que en cualquier caso y para cualquier intervención, se debe garantizar que los estudios técnicos y los procesos constructivos garantizan la seguridad y funcionalidad de las edificaciones y la estabilidad general del lote y su entorno en todo momento, lo cual es competencia del responsable del proyecto."

Que posteriormente, se realizó la "ACTUALIZACIÓN ESTUDIO DE REMOCIÓN EN MASA, VIAS INTERNAS UNIDAD DE GESTIÓN 1 - PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS LOCALIDAD DE USME VERSIÓN 6 AUS-17691-20-1, CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. Y MARVAL S.A.S." con fecha de octubre 6 de 2022 elaborado por el consultor Alfonso Uribe S. y Cia. S.A y fue presentado ante la Curadora Urbana No.1 . Para dicho estudio se confirma lo indicado en los conceptos RO-103378 del 04 de septiembre del 2018 y RO-115386 del 13 de mayo del 2020, por IDIGER y el Decreto 1077 de 2015, en el sentido que no es necesario adelantar nuevamente una revisión por dicha entidad, ni por la curaduría urbana y que la información de los estudios y la ejecución de las obras son total

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1088 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 2, de la Localidad de Usme

responsabilidad del consultor y el urbanizador.

Que para la presente solicitud aportaron copia de la VERSIÓN 7 del estudio denominado "Actualización Estudio de Remoción en masa, Vías internas, Unidad de Gestión 1- Plan Parcial Tres Quebradas Localidad de Usme, Constructora Bolívar S.A Y Marval S.A.S. con fecha de mayo 31 de 2024, El cual incluye 5.586 páginas y 86 planos en formato físico (para este expediente se adjuntó esta información impresa y firmada). Aportan memorial de responsabilidad del Ingeniero Alfonso Uribe en los términos del Artículo 3 de la Resolución 227 de 2006 modificada por la Resolución 110 de 2014. La información contenida en dichos estudios y su análisis son responsabilidad del consultor y urbanizador. La curaduría solo verifica que se aporten pero no es su responsabilidad del contenido al igual que del IDIGER según oficios y concepto técnicos de dicha entidad.

Que el predio se encuentra localizado en zonas especiales identificadas en el Plano No. 5, Zonas de Tratamiento Especial para mitigación de riesgo por remoción en masa, y no se encuentra en el Plano No.6, Suelo de Protección por riesgo de remoción en masa e inundación, a escala 1:40000, incluidos en el Decreto 190 de Junio 22 de 2004, actualizado por la Resolución Distrital 1517 de octubre 17 de 2018, para lo cual no existen restricciones ni condicionamientos aplicables al presente trámite.

Que de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 2181 de 2006, el Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" es objeto de concertación ambiental, ya que está dentro de la situación que se describe en el numeral 3 del artículo 10 del citado Decreto, por lo tanto mediante el acta del 21 de mayo de 2009, se declararon concertados los aspectos ambientales de la Formulación del Plan Parcial de Desarrollo "TRES QUEBRADAS" entre el Secretaria Distrital de Ambiente y el Secretaria Distrital de Planeación, en la que se concluyó lo siguiente: "(...) Efectuada la presentación del proyecto de plan parcial se evidencia que atiende a las observaciones y lineamientos ambientales suministrados por la Secretaría Distrital de Ambiente, por lo que en consecuencia y de conformidad con lo establecido en las Leyes 388 de 1997 y 507 de 1999, en lo aplicable, se declaran concertados los aspectos ambientales de la Formulación del Plan Parcial "Tres Quebradas" Polígono 1 de Usme (...)"

Que en caso que durante el proceso de excavación o la ejecución de la misma obra, se lleguen a encontrar elementos que hagan parte del patrimonio arqueológico de la Nación, de inmediato debe informarse al **Instituto Distrital de Patrimonio Cultural**, a las autoridades civiles y policivas y al **Instituto Colombiano de Antropología e Historia**, para implementar un programa de arqueología Preventiva que permita evaluar los niveles de afectación esperados sobre el patrimonio arqueológico por las intervenciones mencionadas; así como formular y aplicar las medidas de manejo a que haya lugar.

Que dando cumplimiento a lo establecido en los Artículos 2.2.6.1.2.2.1¹ y 2.2.6.1.2.2.2², del Decreto Nacional 1077 de 2015 para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la Licencia Urbanística, este Despacho envió comunicación a vecinos el 2 de Abril de 2024, sin que a la fecha de expedición del presente Acto Administrativo se presentara pronunciamiento alguno.

Que dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 2.2.6.1.2.2.1 y 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente

¹ Modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021

² Modificado por el artículo 17 del Decreto 1783 de 2021

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

a la expedición de la Licencia Urbanística, los interesados instalaron una valla en el predio en lugar visible desde la vía pública y como prueba de esto, aportaron el 26 de Febrero de 2024 fotografías de la valla con la información indicadas.

Que en respuesta a la solicitud presentada por esta curaduría para la asignación de la numeración que distinguirá los tres (3) planos que contienen el proyecto urbanístico de la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaria Distrital de Planeación les asigno a dichos planos los números: CU1US31/4-47, CU1US31/4-48 y CU1US31/4-49.

Que la presente solicitud de aprobación de la Licencia de Urbanización para la Etapa 2 del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decretos Modificatorios, los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT), 327 de 2004, 438 de 2009, 252 de 2007 y 675 de 2018.

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No.1 de Bogotá D.C., ANA MARIA CADENA TOBÓN,

RESUELVE:

ARTICULO 1. Conceder Licencia de Urbanización para la Etapa 2 – UG 1 LOTE 2, de la Urbanización denominada "TRES QUEBRADAS", establecer sus normas urbanísticas, y fijar las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la UG 1 – LOTE 2, localizado en la Unidad de Gestión 1, identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40756151 del proyecto que se encuentra contenido en los planos radicados por el interesado mediante referencia 11001-1-24-0164 del 21 de febrero de 2024 los cuales se adoptan mediante la presente Resolución.

ARTICULO 2. LOCALIZACION Y AMBITO DE APLICACIÓN

Para efectos de la correcta aplicación de las disposiciones contenidas en la presente Resolución, se determina que el ámbito geográfico está conformado por el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria:

DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	AREA M2	PROPIETARIO
UG 1 LOTE 2	50S-40756151	AAA0269RLFZ	190367,87	Patrimonio Autónomo FC-Subordinado 464, cuya vocera es Fiduciaria Colpatría

ARTICULO 3. ADOPCION DE LOS PLANOS URBANISTICOS GENERALES – UNIDAD DE GESTION 1 – ETAPA 2

Adoptar como Planos que contienen la Licencia de Urbanización para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 de la Urbanización denominada "TRES QUEBRADAS", los planos identificados con los

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

números: CU1US31/4-47, CU1US31/4-48 y CU1US31/4-49, en dos (2) originales, uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en las planchas a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

ARTICULO 4. UNIDADES DE GESTION Y CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

El Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" se desarrollará en nueve (9) unidades de Gestión, las cuales se encuentran identificadas en el plano No. 6 de 7 (Plan Parcial Tres Quebradas Polígono Uno). "Unidades de Gestión y/o Proyecto de Delimitación de Unidades de Actuación", que hace parte del Decreto 438 de 2009, siendo objeto de aprobación la Licencia de Urbanización para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 de la Urbanización denominada "TRES QUEBRADAS"

ARTICULO 5. LICENCIA QUE SE CONCEDE. Conceder a las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 representada legalmente por el señor CAMILO ANDRES ALZATE CANO identificado con cédula de ciudadanía No.9733761, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S con NIT.890211777-9 y MARVAL S.A.S con NIT.890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 EN CALIDAD DE Fideicomitentes del P.A FC-SUBORDINADO 464, solicitaron sobre el LOTE 2, localizado en la Unidad de Gestión 1, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40756151 y CHIP AAA0269RLFZ, la aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", delimitada en los planos del Proyecto Urbanístico identificados con los Nos.: CU1US31/4-47, CU1US31/4-48 y CU1US31/4-49, que se adoptan en el artículo 3° de la presente Resolución.

ARTICULO 6. TERMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.

El término de vigencia de la Licencia de Urbanización que se otorga con la presente Resolución, será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de su ejecutoria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021 el cual modificó el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

La solicitud de prórroga deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el Urbanizador y Constructor Responsable, certifiquen la iniciación de la obra bajo la gravedad de juramento.

ARTICULO 7. TITULAR DE LA LICENCIA Y LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION. Establecer como titulares de la Licencia y Urbanizador Responsable para el desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" a las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT. 860513493-1 representada legalmente por el señor CAMILO ANDRES ALZATE CANO identificado con cédula de ciudadanía No.9733761, y las Sociedades CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S con NIT. 890211777-9, MARVAL S.A.S con NIT. 890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 91280360.

Designar como Constructores Responsables de la ejecución de las obras de Urbanismo, a GUSTAVO ALBERTO PALACIO ROBECHI identificado con cédula de ciudadanía No.10881553 y Matrícula Profesional No. A25091999-10881553 por parte de CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A, al Ingeniero CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 91280360 y Matrícula Profesional No. 68202-61721 por parte de MARVAL S.A.S y CONSTRUCCIONES MARVAL

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

S.A.S, sociedades que figuran en la Unión Temporal (UT BMC USME) como fideicomitentes desarrolladores

ARTICULO 8. La ejecución de las obras de Urbanismo y Saneamiento correspondientes para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo urbanístico denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS", deberá hacerse dentro del plazo establecido en el Artículo 6 de la presente Resolución y sólo podrá iniciarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos

Presentación de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos, ante las entidades que corresponda.

Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir, de conformidad con el oficio No.1-2012-17733 del 25 de Mayo de 2012 expedido por la Dirección de Vías y Transporte de la SDP y oficio 20142000027281 del 24 de septiembre de 2014 expedido por la Secretaría del Hábitat.

Antes del inicio de las obras correspondientes al desarrollo **PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS ETAPA 2, UNIDAD DE GESTION 1**, el Urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, debe verificar que antes del inicio de las obras, el Urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTICULO 9.

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información de acuerdo con lo establecido en el Decreto 438 de 2009:

9.1. INFORMACION DEL PREDIO.

9.1.1. Nombre de la urbanización: **PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS UNIDAD DE GESTION 1 ETAPA 2**

9.1.2. Nomenclatura Oficial Provisional: UG1 LOTE 2

9.1.3. CHIP: AAA0269RLFZ.

9.2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO.

9.2.1 Terreno que cubija: Unidad de Gestión 1 Etapa 2 del desarrollo urbanístico denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS".

9.3. DE LOS CERTIFICADOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PUBLICOS SOBRE DISPONIBILIDAD DE PRESTACION DE LOS MISMOS:

EAAB: Oficio No. 3431003-2021-114 del 2 de agosto de 2021.

CODENSA S.A. E.S.P.: Oficio No. 264556331 del 2 de junio de 2022.

VANTI - GAS NATURAL S.A. E.S.P.: Oficio No. CD-008247-2024 del 6 de marzo de 2024.

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

Parágrafo: Se deberá cumplir con las exigencias y condiciones técnicas que definan la Empresa de Acueducto y Alcantarillados de Bogotá y demás Empresas prestadoras de servicios públicos. Se deberán respetar las zonas específicas para la construcción para las redes de servicio y las zonas de preservación y manejo ambiental de las diferentes quebradas, que determine la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, cuyas tuberías deben quedar localizadas en zonas previstas para las vías de uso público.

ARTICULO 10.

AREAS GENERALES DE LA ETAPA 2 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DENOMINADO "TRES QUEBRADAS ", (UNIDAD DE GESTION 1), MANZANAS 16, 18 Y 19.

	ITEM	ETAPA 2
1.	ÁREA BRUTA	62.132,75 M²
2.	ÁREA NO URBANIZABLE	0,00 M²
2.1	ZONAS DE RONDA	0,00 M ²
3.	CARGAS GENERALES	0,00 M²
3.1	SISTEMA HÍDRICO	0,00 M ²
3.1.1	Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)	0,00 M ²
3.2	DRENAJES INTERMITENTES	0,00 M ²
3.3	MALLA VIAL ARTERIAL	0,00 M ²
3.3.1	Avenida Caracas	0,00 M ²
3.3.2	Avenida Usminia 1	0,00 M ²
3.3.3	Avenida Usminia 2	0,00 M ²
3.4	OTRAS CARGAS GENERALES	0,00 M ²
3.4.1	Afectación red Acueducto existente	0,00 M ²
3.4.2	Alameda Nuevo Usme	0,00 M ²
4.	ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	62.132,75 M²
5.	CONTROLES AMBIENTALES	0,00 M²
6.	ÁREA NETA URBANIZABLE BASE CÁLCULO DE CESIONES (ANU-CONTROL AMBIENTAL)	62.132,75 M²
7.	CESIONES PÚBLICAS (INCLUYE CONTROL AMBIENTAL)	6.871,69 M²
7.1	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	3.363,67 M ²
7.1.1	Vías tipo V-4	0,00 M ²
7.1.2	Vías tipo V-7	3.363,67 M ²
7.1.3	Vías tipo V-9	0,00 M ²
7.2	CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUE	3.508,02 M ²
7.2.1	Parques	3.508,02 M ²
7.2.2	ZMPA válida como parque	0,00 M ²
7.3	CESIONES PÚBLICAS PARA EQUIPAMIENTO	0,00 M ²
7.4	CESIONES ADICIONALES	0,00 M ²
8.	ÁREA ÚTIL	55.261,06 M²
8.1.	Manzana 16 Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios VIS/VIP	26.726,67 M ²

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

8.2.	Manzana 18 Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios VIS/VIP	14.556,34 M ²
8.3.	Manzana 19 Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios VIS/VIP	13.978,05 M ²

El detalle de estas áreas está contenido en los Planos Nos: CU1US31/4-47, CU1US31/4-48 y CU1US31/4-49, que se adoptan mediante la presente Resolución.

ARTICULO 11. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.

Se establecen para LA ETAPA 2 - UNIDAD DE GESTIÓN 1, del desarrollo urbanístico denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS ", las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 438 del 28 de septiembre de 2009 y aquellas que lo complementan (Decretos Distritales 190 de 2004 y 327 de 2004), así:

11.1 INDICES, ALTURAS Y AISLAMIENTOS.

La edificabilidad se establece a partir de la aplicación de los índices de ocupación (IO), de construcción (IC), la altura y la densidad autorizada para este Plan Parcial que se señalan a continuación:

11.1.1 INDICES

PARA USO RESIDENCIAL:

Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS)		
Componentes de edificabilidad	Unifamiliar, lotes con unidad básica, bifamiliar	Multifamiliar
Índice Máximo de Ocupación (IO) -sobre ANU	0,33	0,28
Índice Máximo de Construcción (IC) -sobre ANU	1,0	1,25
Altura No. máximo de pisos*2	3 Pisos	6 Pisos, desde el nivel con mayor altura (cota de nivel) hasta un máximo de 10 pisos

*2 Las edificaciones en predios en ladera, tendrán la máxima altura permitida, contabilizada desde el nivel de acceso vehicular o peatonal de la cota más elevada del terreno, según las determinaciones para cuantificar las alturas de los edificios, definidas en el artículo 29 del Decreto 327 de 2004. En cualquier caso, las edificaciones no podrán tener más de 6 pisos sin ascensor.

Parágrafo. Las áreas destinadas a estacionamientos, ubicados en semisótano, sótano y en un piso como máximo, las instalaciones mecánicas y puntos fijos, no se contabilizarán dentro de los índices de construcción.

11.1.2 MANEJO DE ALTURAS:

- Altura libre entre placas de piso: Mínimo 2,20 m.
- La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3,80 m. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3,00 m. o fracción superior a 1,50 m.
- Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio y servicios, se contabiliza como piso.

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

- El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, contara con un mínimo de 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable, no se contabilizará dentro de la altura permitida, ni se tomará en cuenta para definir la dimensión de los aislamientos.

11.1.3 AISLAMIENTOS.

Se exigen aislamientos entre edificaciones y contra predios vecinos, los cuales se definen con base en la altura propuesta y se aplicarán a partir del nivel de terreno, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MINIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (en metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (en metros)
Vivienda	1 a 3	5,00	3,00
	4 a 5	7,00	4,00
	6 a 7	9,00	5,00
	8 a 10	½ de la altura total	1/3 de la altura total

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MINIMOS		
		POSTERIOR (en metros)	ENTRE EDIFICACIONES (en metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (en metros)
Dotacionales, Comercio y Servicios de escala vecinal y zonal	1 a 3	5,00	8,00	4,00
	4 a 5	8,00	12,00	5,00
	6 a 8	10,00	14,00	7,00

Parágrafo. Las dimensiones de alturas, antejardines, aislamientos y retrocesos se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas establecidas el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004

Para la aplicación de la tabla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de 3 m., se asumen 3 m. de altura por cada piso.
- Cuando en un mismo proyecto se combinen espacialmente distintos usos, aplicará el aislamiento mayor.
- Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

- Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno, a excepción de los casos en que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo indicado en el Parágrafo 3, del Artículo 24 del Decreto Distrital 327 de 2004.

11.1.4 RETROCESOS Y ANTEJARDINES

11.1.4.1 ANTEJARDINES:

Para el lote único que conforma la urbanización, se exige sobre las vías locales vehiculares, a nivel del terreno, de acuerdo con la altura propuesta, con las siguientes dimensiones mínimas, en metros.

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDIN MINIMO (En metros)
Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP	1 a 3	0,00
Vivienda	1 a 3	3,00
	4 a 5	4,00
	6 a 7	5,00
	8 a 10	7,00

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDIN MINIMO (En metros)	RETROCESO CONTRA ZONA DE CESION (parques y equipamientos) (en metros)
Dotacionales, Comercio y Servicios escala vecinal y zonal	1 a 3	3,00	—
	4 a 5	5,00	4,00
	6 a 8	7,00	5,00

Los antejardines se rigen por lo establecido en el Artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el Artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004 y las siguientes condiciones:

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
- Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas.
- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empedrado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.
- En las áreas con uso de comercio y servicios, el antejardín deberá tratarse en material duro, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y contar con un diseño unificado. Sólo

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

podrán ubicarse los elementos de mobiliario urbano adoptados por la Administración Distrital.

11.4.1.2 RETROCESOS.

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zona de cesión pública destinada a parque, éstos deberán tener como mínimo 3,00 m. de ancho.

Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2,00 m. de ancho.

11.4.1.3 VOLADIZOS

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines; la citada proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas:

- Sobre vías menores a 10 m.: 0,60 m.
- Sobre vías de 10 hasta 15 m.: 0,80 m.
- Sobre vías mayores 15 m a 22 m.: 1,00 m.
- Sobre vías mayores a 22 m.: 1,50 m.
- Sobre el área de cesión para parque recreativo no se permiten voladizos.

Para el planteamiento de voladizos se deberá garantizar que se cumpla con las distancias mínimas de seguridad, en sentido horizontal y vertical, establecidos para el aislamiento de edificaciones contra redes de energía eléctrica, según norma RETIE.

Parágrafo 1. Las dimensiones de alturas, antejardines, aislamientos y retrocesos se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas establecidas el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004.

Parágrafo 2. Los espacios de la vivienda deberán sujetarse a lo establecido por el artículo 389 del Decreto Distrital 190 de 2004, en materia de habitabilidad.

11.4.1.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL

En todos los proyectos de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercial, de servicios, industrial y dotacional, con más de 800 m², que compartan áreas comunes, se deben prever las siguientes áreas con destino al equipamiento comunal privado, en las proporciones y destinación que se señalan a continuación:

1. Área a destinar

TIPO DE PROYECTO	PROPORCIÓN
Vivienda VIS y VIP	Para las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 6 m ² por cada unidad de vivienda
	Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 8.5 m ² por cada unidad de vivienda
Comercio, Servicios, Industria y Dotacionales.	10 m ² por cada 120 m ² de construcción del área neta urbanizable de estos usos.

2. Destinación

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

DESTINACIÓN	PORCENTAJE MÍNIMO
1) Zonas verdes recreativas	40%
2) Servicios comunales	15%
3) Estacionamientos adicionales para visitantes e incremento de los porcentajes señalados anteriormente.	Porcentaje restante

3. Localización: En las manzanas destinadas a uso de vivienda, por lo menos el 50% del equipamiento comunal privado, se deberá ubicar de manera concentrada sobre los ejes peatonales Tipo V-9

Parágrafo. En los proyectos de uso dotacional educativo, no se requiere prever equipamiento comunal privado.

11.4.4.5 ESTACIONAMIENTOS

Según lo dispuesto en el Artículo 391, el Cuadro Anexo No.4 y Plano No.29 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes, se determina teniendo en cuenta que el predio se encuentra en la zona de demanda "D" de estacionamientos y su exigencia será la siguiente:

Para uso de vivienda Multifamiliar VIS y VIP:

Privado: Un (1) cupo por cada seis (6) viviendas*

Visitantes: Un (1) cupo por cada quince (15) viviendas*

* Ver Nota 1 del Cuadro Anexo No.4 Exigencia General de Estacionamientos por Uso, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Para usos complementarios y restringidos, la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes debe resolverse al interior del lote correspondiente y se determina de acuerdo al uso propuesto y según lo establecido en el Cuadro Anexo No.4 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Por cada dos (2) estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, espacios que se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

Por cada treinta (30) cupos exigidos en cualquier uso, se deberá plantear un (1) cupo para personas con movilidad reducida, con dimensiones mínimas de 4,50 m. por 3,80 m., adicionalmente en todo sitio donde existan estacionamientos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de parqueo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados y con dimensiones internacionales, en ningún caso inferior al 2% de los exigidos, nunca podrá haber menos de un espacio habilitado debidamente señalado con el símbolo gráfico de discapacidad.

11.4.4.6 CERRAMIENTOS

Los cerramientos se regulan así:

- Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial de hasta 1.20 metros de

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

- altura, en materiales que garanticen el 90% de transparencia visual, sobre un zócalo de hasta 0.40 metros.
- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.
- Los cerramientos de carácter temporal se permitirán para cerrar predios sin urbanizar y se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, en materiales livianos no definitivos y tendrán una altura máxima de 2,50 metros.
- Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales.
- No se permiten cerramientos de zonas de cesión pública de ningún tipo, ni de vías públicas ubicadas al interior del plan parcial.

ARTICULO 12. USO RESIDENCIAL ETAPA 2 - MZ 16, 18 y 19.

El uso residencial en este Plan Parcial, se clasifica en la siguiente zona:

1. Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios. Son las zonas residenciales en las que se delimitan zonas de uso residencial exclusivo (mínimo es del 80% con respecto del área útil) y zonas limitadas de comercio y servicios localizadas en los ejes viales, manzanas comerciales, centros cívicos y comerciales (máximo el 20% del área útil de las manzanas o supermanzanas) Se deberá desarrollar en tipologías unifamiliares o multifamiliares, tanto por sistema de loteo individual como por agrupaciones.

Parágrafo 1. El uso comercial y de servicios, en los primeros pisos de las edificaciones de tipo multifamiliar y en los predios construidos y destinados exclusivamente para estos usos, se localizará, en las manzanas con frente a las vías V-4 y Av. Usminia, en las que circula el transporte público y el circuito de la vía V-7.

Parágrafo 2. Los sistemas de organización espacial de unidades prediales para el uso residencial corresponde a loteo individual y de agrupaciones de vivienda que se encuentra descrito y reglamentado en los artículos 25, 26 y 29 del Decreto Distrital 327 de 2004.

12.1. ASIGNACION DE USOS DEL SUELO POR MANZANAS (UNIDAD DE GESTION 1 – ETAPA2)

Los usos del suelo principal y complementario de las manzanas 16, 18 y 19, se presentan en la siguiente tabla:

Zona	Uso Principal	Uso Complementario	Manzanas y Supermanzanas.
Residencial con Zonas delimitadas de comercio y servicios.	Vivienda Multifamiliar Mínimo 60% del área útil de cada manzana	1) Comercio y Servicios de escala zonal y vecinal. Máximo el 20% del área útil. 2) Dotacionales: Equipamientos colectivos, deportivos y recreativos de escala zonal y vecinal.	02, 03, 04, 06, 10, 14, 15, 16, 17, 18 y 19

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

Parágrafo 1. Para todos los dotacionales que se localicen en el Plan Parcial, como uso complementario se tendrá en cuenta que cuando se trate de escala urbana y zonal, deberán ubicarse sobre vías de la malla vial principal e intermedia sólo en las V-4 que serán construidas y diseñadas para el uso

Parágrafo 2. El comercio y los servicios de escala metropolitana y urbana que se localicen en el Plan Parcial deberán adelantar un Plan de Implantación y sólo se permitirán en edificaciones construidas y diseñadas para ese uso y con acceso desde las vías de la malla vial principal e intermedia y las vías tipo V-4.

Parágrafo 3. La implantación de los dotacionales deberá tener en cuenta la proximidad con las zonas verdes y espacio público definidos en este Plan.

Parágrafo 4. El uso industrial se debe implantar teniendo en cuenta las determinaciones de los artículos 352 y 353 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Parágrafo 5. Dependiendo de las condiciones de gestión y comercialización del suelo urbanizado, la tipología del uso residencial asignado a cada manzana y Supermanzana podrá ser modificado, siempre y cuando sea de multifamiliar a unifamiliar o a bifamiliar. Estas modificaciones deberán ser incluidas en la respectiva licencia de urbanismo y de construcción.

ARTICULO 13. OBLIGACION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO.

Con el fin de cumplir con las obligaciones de provisión de suelo para VIS y VIP de lotes con urbanismo con unidad básica definidas por los Decretos Distritales 190 de 2004 y 252 de 2007, el presente Plan Parcial deberá dar cumplimiento a los siguientes criterios de destinación de suelo útil para tales usos

Del suelo útil residencial, el % que debe destinarse para el desarrollo de proyectos para VIP	Mínimo 65% (incluye el suelo destinado por lotes con urbanismo)
Del suelo útil residencial, el % que debe destinarse para lotes con urbanismo y unidad básica	Mínimo 20%
Del suelo útil residencial, el % que puede destinarse para el desarrollo de proyectos para VIS	Hasta el 15%

ARTICULO 14. ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO PROVISIONAL. DOS (2).

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto 544 de 2009 y certificación de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP de fecha 20 de Noviembre de 2013, el estrato provisional que le corresponde es dos (2). Una vez se adelante la construcción de los proyectos arquitectónicos, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

ARTICULO 15. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

15.1. Localización de la zona de cesión para parque recreativo.

El área de cesión al Distrito Capital destinada para parque recreativo y equipamientos comunales del desarrollo urbanístico denominado "TRES QUEBRADAS" Unidad de Gestión 1, Etapa 2 (Plan Parcial "TRES QUEBRADAS"), generada por el proceso de Urbanización del se encuentra delimitada,

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

deslindada, amojonada y acotada, según Planos Nos: CU1US31/4-47, CU1US31/4-48 y CU1US31/4-49, según condiciones citadas en los planos aprobados en el Plan Parcial y una vez ejecutado el proyecto, construida, dotada y entregada al Distrito Capital por el Urbanizador Responsable, formará parte del Sistema de Espacio Público construido en la ciudad.

15.2. Normas para el parque y equipamiento de cesión al Distrito Capital.

La totalidad de áreas destinadas a parques deberán ser diseñadas, construidas y dotadas por parte del urbanizador, a excepción del área destinada para "Parque Especial de Protección por Riesgo" de conformidad con el Decreto 438 de 2009.

Los parques zonales generados por el Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", deberán contar con un plan director que contendrá como mínimo los aspectos determinados en los artículos 252 y 259 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Las áreas destinadas a Equipamiento Comunal Público deben cumplir con lo establecido en el Decreto 675 de 2018.

Parágrafo. El plan director deberá contar con un concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente.

En todo caso, estos deberán garantizar como mínimo, un 80% del área de la zona de cesión en superficies blandas, y realizar un diseño paisajístico con criterios de arbolado urbano acorde con lo definido en el Decreto 531 de 2010 y la Resolución 6563 de 2001, o las normas que lo modifiquen.

15.3. SISTEMA VIAL.

Sistema de movilidad - malla vial arterial e intermedia. El sistema de movilidad del Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", cumple con la función de garantizar la conexión del área de Plan Parcial con el resto de la Localidad de Usme y con la ciudad, mediante las Avenidas Caracas, Avenida Circunvalar del Sur Autopista el Llano y Avenida Usminia, además al generar la red vial, al interior del área delimitada, asegura la movilidad y la conectividad de la zona del plan parcial

El subsistema vial del plan parcial está conformado por la malla vial arterial e intermedia así

15.3.1. MALLA VIAL ARTERIAL PRINCIPAL

Tipo de vía	Nombre vía	Perfil	Ancho	Troncal	Ciclo ruta	Tramo
De Integración Ciudad - Región	Av Caracas	V - 2 A	40 M2	Si	Si (Red Principal)	La quebrada el Piojo hasta la intersección con la futura Av. Circunvalar del Sur
	Av Circunvalar del Sur	V - 1 A	40 M2	No	No	Desde la intersección con la Av. Caracas hasta la intersección con la Av.

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

						Autopista Al Llano
Que consolidan la estructura urbana	Av. Usminia (Resolución 0268/08)	V-3 A	30 M2	No	No	La quebrada el Projo hasta la intersección con la futura Av. Circunvalar del Sur

15.3.2. INTERSECCIONES VIALES DE LA MALLA VIAL ARTERIAL

- 1 Intersección Avenida Usminia con Avenida Circunvalar del Sur.
- 2 Intersección Avenida Caracas con Avenida Circunvalar del Sur.

15.3.3. MALLA VIAL INTERMEDIA.

Definida en el artículo 29 del Decreto 252 de 2007. Se adoptan los tramos de los siguientes tipos de vías:

Perfil	Ciclo ruta	Tramo
V-4	Si	Desde la Av. Caracas, hasta la futura Av. Circunvalar del sur (incluye las glorietas)
V-5	No	V5-1, V5-2, V5-3, V5-4 (incluyendo las glorietas). Tramos identificados en el No 3 del Decreto 438 de 2009

15.3.4. MALLA VIAL LOCAL.

Definida en el artículo 30 del Decreto 252 de 2007. Se adoptan los tramos de los siguientes tipos de vías:

Perfil	Tramo
V-7	V7-01, V7-02, V7-03, V7-04, V7-05, V7-06, V7-07, V7-08, V7-09, V7-10, V7-11, V7-12, V7-13, V7-14, V7-15, V7-16 (Incluyendo las glorietas). Estos tramos están identificados en el plano No 3 del Decreto 438 de 2009
V-9	V9-01, V9-02, V9-03, V9-04, V9-05, V9-06, V9-07, V9-08, V9-09, V9-10 (Incluyendo las glorietas). Estos tramos están identificados en el No 3 del Decreto 438 de 2009

Parágrafo 1. Para la expedición de las licencias de urbanismo y con base en los planos topográficos aprobados, se definirá con precisión el trazado, líneas de demarcación, paramentación, accesos vehiculares, radios de giro y demás requerimientos técnicos establecidos por la Secretaría Distrital de Movilidad, el Decreto Distrital 190 de 2004 y las disposiciones viales específicas contenidas en el Decreto Distrital 323 de 1992.

Se garantizará la continuidad y conectividad de todos los flujos no motorizados (peatonales y en bicicleta) dentro del área de plan parcial y de este con su entorno construyendo los respectivos pasos pompeyanos e instalando la señalización y dispositivos de control de tráfico solicitados por la autoridad de tránsito.

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

Los accesos deben adecuarse a las normas sobre acceso y circulación de personas con limitaciones físicas, en especial a las normas de accesibilidad establecidas por las Leyes 12 de 1987 y 361 de 1997 "Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones", reglamentada por el Decreto Nacional 1538 de 2005 "Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997" y adicionada por la Ley 1287 de 2009, y por el Decreto Distrital 470 de 2007.

La nomenclatura vial usada en el presente acto administrativo y sus documentos soporte es de carácter indicativo y es objeto de confirmación o definición por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD).

Parágrafo 2. Las vías que se adoptan en el plan parcial y presente Licencia de urbanización deberán sujetarse a los requerimientos técnicos establecidos por el Decreto Distrital 190 de 2004 y las disposiciones viales específicas contenidas en el Decreto Distrital 323 de 1992, así como a las especificaciones constructivas designadas por el IDU o por el ente receptor de las obras.

15.4. Normas de Accesibilidad al Espacio Público y a los Edificios, de las Personas con Movilidad Reducida. El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución No.1959 de 2003 - Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en el Decreto Distrital 602 de 2007 - Cartilla de Andenes en el Decreto Distrital 308 de 2018 - Cartilla de Mobiliario Urbano y Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios y las norma técnicas ICONTEC allí relacionadas y deberá garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida.

15.4.1. Normas Generales para el Espacio Público. El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución No.1959 de 2003 - Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en el Decreto 602 de 2007 - Cartilla de Andenes, y en el Decreto Distrital 308 de 2018 - Cartilla de Mobiliario Urbano

15.4.2. Diseño y Construcción de Andenes. De acuerdo con lo establecido en los Decretos 308 de 2018 y 603 de 2007, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de Urbanización, se sujetarán a las siguientes reglas, en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros: Deberán ser construidos atendiendo los lineamientos de la "Cartillas de Andenes".

Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones, ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de personas con alguna limitación, de conformidad con las normas vigentes. Los accesos vehiculares en ningún caso implicarán cambio de nivel de los andenes o espacios públicos de circulación peatonal.

Las rampas de accesos a garajes, tendrán una longitud máxima de 3,00 m de forma paralela al andén. Las rampas de acceso a garajes contiguas, tendrán una separación mínima de 0,20 m.

En andenes con anchos inferiores a 1,40 m, la rampa de acceso a garaje se conformará por una superficie alabeada, cuya pendiente no exceda el 15%, garantizando así la circulación peatonal continua.

No debe haber elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 - LOTE 2, de la Localidad de Usme

conjunto de mobiliario urbano, atendiendo la normatividad vigente en la materia.

Los elementos tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros similares de protección, no podrán sobresalir, ni quedar en desnivel negativo.

La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital, requerirá Licencia de Intervención y Ocupación de Espacio Público, expedida por la Dirección del Taller del Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP

15.4.3. Otras Normas. El diseño y construcción de las edificaciones son de entera responsabilidad del Constructor, no obstante los Proyectos Arquitectónicos que se diseñen al interior de la Etapa 2 – UNIDAD DE GESTIÓN 1 del proyecto denominado "TRES QUEBRADAS" deben dar cumplimiento a las siguientes normas:

- **Sismo resistencia.** Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, NSR10 conformado por la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y la Ley 1796 de 2016 y por los Decretos Nacional 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012, la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcción Sismo Resistente y el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.
- **Microzonificación sísmica.** Decreto Distrital 523 de 2010.
- **Buzones e hidrantes.** Decreto Distrital 573 /10 y Decreto Distrital 428 /11, Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS adoptado por la Resolución No. 0330 de 08 de junio de 2017 y sus modificaciones."
- **Almacenamiento de Basuras.** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotadas de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema a nivel distrital y nacional, y según las características que determine(n) la(s) entidad(es) encargada(s) de la administración del servicio público de Aseo en el Distrito Capital. Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005 y Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 1140 de 2003 y compilados por el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.
- **Cumplimiento de las normas técnicas.** Sobre el particular el artículo 183 del Decreto 019 de 2012 dispone "El artículo 2 de la Ley 400 de 1997, quedara así: "(...) *Parágrafo. En todo caso, salvo disposición legal en contrario, las autoridades municipales y distritales no podrán expedir ni exigir el cumplimiento de normas técnica o de construcción diferentes a las aprobadas en esta Ley y en las disposiciones que lo reglamentan*".
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios.** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, Gas y Aseo), son responsabilidad exclusiva del Constructor, por lo tanto deberá garantizar en el predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos J y K del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, NSR10 conformado por la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y la Ley 1796 de 2016 y el Decreto-Ley 019 de 2012 y reglamentada por reglamentadas por los Decretos Nacionales 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011, 340 de 2012, 945 de 2017 y 2113 de 2019

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

y la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes.

- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción.** Resolución 1257 de 2021 por medio de la cual se modifica la Resolución 0472 de 2017 de sobre la gestión integral de residuos de construcción y demolición – RCD del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Decreto Nacional 838 de 2005 y 2981 de 2013 compilados compilado en el Decreto Único del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015; Artículo 85 del Acuerdo 079 de 2003 y Acuerdo 735 de 2019 - Código de Policía de Bogotá D.C., Resolución 1115 de 2015 de la Secretaria Distrital de Ambiente y demás normas concordantes y la Ley 1801 de 2016 y sus modificaciones (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana).
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos, en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde se establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión. Resolución 90708 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía modificada por las Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40259 de 2017, 41291 de 2018 y 40293 de 2021 expedidas por el Ministerio citado.
- **Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público RETILAP.** Resoluciones 181331 de 2009, 180265 de 2019, 180540 de 2010, 181568 de 2010, 182544 de 2010, 180173 de 2011, 91872 de 2012 90980 de 2012, 40122 de 2016 y 40031 de 2021 del Ministerio de Minas y Energía.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones,** el Espacio Público de Bogotá D.C. Resoluciones 113583 de 2014 y 17021 de 2015 del Instituto de Desarrollo Urbano, IDU y Resolución 060 de 2015 del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER
- **Escrituración y entrega de áreas de cesión al Distrito:** Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 072 de 2023.
- **Promoción y comercialización del Proyecto.** Para estos efectos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda, adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones, para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias y Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones.

15.4.4. Remisión a otras Normas Comunes Reglamentarias.

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente Resolución, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C: Decreto Distrital 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.

Estacionamientos y condiciones de diseño: Decreto Distrital 167 de 2004 y Decreto Distrital 1108

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 - LOTE 2, de la Localidad de Usme

de 2000

Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo: Decreto Distrital 327 de 2004 complementado por el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Normas aplicables al espacio público: Resolución IDU 4880 de 2011, en el Decreto 561 de 2007 actualizado por el Decreto 308 de 2018 y en el Decreto Distrital 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano y Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Entrega de Zonas de Cesión al Distrito Capital: Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 1588 de 2015, Artículo 175 y Numeral 10 del artículo 478 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 072 de 2023

ARTICULO 16. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 del Decreto 438 de 2009 por el cual se adoptó el Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" se configuran hechos generadores de plusvalía, sin embargo de conformidad con el artículo 181 del decreto 019 de 2012, NO es exigible el cobro de participación en este efecto, por no estar inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria.

Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en plusvalía en las situaciones previstas en el Artículo 181 del Decreto 019 de 2012, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones previstas. En todo caso, si la causa es la no liquidación e inscripción de la plusvalía, el Alcalde Municipal o Distrital deberá adelantar el procedimiento previsto en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997. Responderá solidariamente el poseedor y propietario cuando fuere el caso (Parágrafo Artículo 181 del Decreto 019 de 2012).

ARTICULO 17. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA. Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia, del Urbanizador Responsable de la Licencia de Urbanización para la **Etapa 2 DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 1, DEL PROYECTO URBANÍSTICO DENOMINADO PLAN PARCIAL "TRES QUEBRADAS"**, las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización, de conformidad con lo establecido en los Artículos 49 del Decreto 327 de 2004 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 en sus artículos 2.2.6.1.2.3.6 adicionado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021, 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 modificado por el artículo 33 del Decreto 1783 de 2021 y 2.2.6.1.4.7. Modificado por el Art. 34 del Decreto 1783 de 2021

17.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.

Son obligaciones del propietario y/o urbanizador responsable, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, general o por etapas, las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización, de conformidad con lo establecido en los Decreto Nacional 1077 de 2015 artículos 2.2.6.1.4.6³, 2.2.6.1.4.7⁴ el Artículo 2.2.6.1.2.3.6⁵ y el artículo 59 del Decreto 469 de 2021, entre otras, las siguientes:

³ Modificado por el art.33 del Decreto 1783 de 2021

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

- Efectuar las cesiones gratuitas para parques y equipamiento comunal público, las franjas de control ambiental y las vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y reglamenten, entre ellos, el Decreto 327 de 2004. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, los Artículos 275 y 478 Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 y Decreto 072 de 2023.
- El propietario de los predios y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de las áreas de cesión para espacio público y equipamiento comunal público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 072 de 2023 o las normas que lo deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.
- Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normatividad vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD. El parque de la Urbanización, una vez construido y dotado por el Urbanizador, hará parte del Sistema de Parques Distritales.
- Adecuar y empedrar las zonas de cesión pública para parques y equipamientos.
- Construir las vías locales de uso público de la Urbanización, incluidos sus andenes, con sujeción al Plano Oficial de la Urbanización que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, de conformidad con el procedimiento establecido por la Subdirección Técnica de ese Instituto y las normas contenidas para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.
- Construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los Planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos.
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y Planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Diseñar y ejecutar las obras aplicando las disposiciones de la normatividad vigente, sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida.
- Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente defina.
- Incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que ese Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 072 de 2023 y en los Artículos 275 y 478, Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental - PMRRA, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de 100 cm. por 70 cm., localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo objeto de la Licencia, de conformidad con lo estipulado en el artículo

⁴ Modificado por el art.34 del Decreto 1783 de 2021

⁵ Modificado por el art.23 del Decreto 1783 de 2021

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 2, de la Localidad de Usme

2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015. En la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en los Numerales 1 al 5 del artículo 2.2.6.1.4.9 del citado Decreto.

- La valla o aviso se instalará antes de iniciar cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalada durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
- Cumplir con las condiciones establecidas en el oficio No. 3431003-2021-114 de fecha 2 de agosto de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá
- Que en caso que durante el proceso de excavación o la ejecución de la misma obra, se lleguen a encontrar elementos que hagan parte del patrimonio arqueológico de la Nación, de inmediato debe informarse al **Instituto Distrital de Patrimonio Cultural**, a las autoridades civiles y policivas y al **Instituto Colombiano de Antropología e Historia**, para implementar un programa de arqueología Preventiva que permita evaluar los niveles de afectación esperados sobre el patrimonio arqueológico por las intervenciones mencionadas, así como formular y aplicar las medidas de manejo a que haya lugar.

La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera, conforme a lo previsto por el Decreto Nacional No. 1220 de Abril 21 de 2005.

ARTICULO 18. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION.

- La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del Urbanizador sobre tales zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad distrital competente.
- La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público y se levantará un Acta de la Inspección suscrita por el Urbanizador y el funcionario que represente a la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el Urbanizador y/o el Titular de la Licencia, a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.
- El Acta de Inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Urbanizador, establecidas en la respectiva Licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el Acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al Urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, plazo que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la Licencia, caso en el cual, en la misma Acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el Artículo 14 de la presente Resolución y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para que inicie las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de Julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

- Las zonas de cesión objeto de recibo, en cualquiera de sus modalidades, serán incorporadas al Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público -SIDEP-, y entrarán a ser parte del inventario general del patrimonio inmobiliario Distrital del nivel central.
- Durante la vigencia de la respectiva licencia, sus modificaciones, prórrogas, revalidación, saneamiento, o cualquier otra modalidad aprobada, o dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de la misma, frente al urbanizador que no ha radicado la solicitud de entrega ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la entidad lo requerirá para el cumplimiento de la obligación de entrega y escrituración de las áreas públicas objeto de cesión obligatoria, para lo cual el urbanizador contará con un término que no podrá exceder de 15 días hábiles siguientes al recibo del respectivo requerimiento, comunicado el requerimiento sin que el urbanizador y/o titular de la licencia comparezca ante la entidad a realizar la entrega de las zonas de cesión, se iniciarán las acciones administrativas o judiciales correspondientes.

Parágrafo 1.- En lo referente a las entregas parciales de zonas de cesión, el urbanizador podrá realizar la entrega individual de las vías o de parques o de zonas verdes o zonas comunales, siempre y cuando cada una de las mencionadas zonas a entregar se encuentren total y debidamente construidas, dotadas y conste con certificación y/o paz y salvo de las entidades distritales competentes

Parágrafo 2.- En el caso de zonas de cesión con destinación para vías se recibirán de acuerdo con la discriminación y amojonamiento señalados en los planos urbanísticos vigentes, en ningún caso se recibirán porciones de vías.

Parágrafo 3.- En todo caso, las entregas parciales de zonas de cesión al DADEP no exime de responsabilidad al urbanizador respecto de la entrega y escrituración de las restantes zonas de cesión al Distrito Capital de Bogotá

ARTICULO 19. Para todos los fines legales, las obligaciones del Titular de la Licencia y del Urbanizador Responsable, enumeradas en la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral de la misma:

- La solicitud de los interesados de aprobación de Licencia de Urbanización, radicado bajo el número de referencia No.11001-1-24-0164
- Los Planos de la Licencia de Urbanización para la **ETAPA 2 DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 1**, del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", aprobados bajo los números **CU1US31/4-47, CU1US31/4-48 y CU1US31/4-49** y el medio magnético correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-1-24-0164.
- Los planos Topográficos del predio identificados con Códigos del Sector 102502005025 Certificaciones catastrales expedidas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
- Oficio 2018EE16683 del 13 de Noviembre de 2018 RO-105166 expedido por el IDIGER.
- Decreto 438 del 28 de septiembre de 2009, por medio del cual se adopta el Plan Parcial Tres Quebradas, Decreto 675 de 2018, el cual modifica el Decreto Distrital 252 de 2007 por medio del cual se adoptó la Operación estratégica Nuevo Usme y Resolución 713 de 2017, la cual modifica parcialmente el trazado y la zona de reserva de la Avenida Usminia.
- Oficios Nos 2017EE19745 del 08 de Mayo de 2017 y 2017EE19749 del 08 de Mayo de 2017 de La Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital, actualizó los planos topográficos para los predios con nomenclaturas UG1 LOTE 1 y UG1 LOTE 2, identificados con Códigos del Sector 102502005025 y 102502005026 respectivamente.

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

- Acta de concertación Plan Parcial Tres Quebradas Polígono 1 Usme del 22 de Julio de 2009, expedida por la Corporación Autónoma Regional – CAR
- Oficio de referencia SM-41644-07 DEL 27 DE Diciembre de 2007 expedido por la Secretaria de Movilidad, referente al estudio de tránsito y movilidad del Plan Parcial Tres Quebradas.
- Los oficios Nos.3431003-2021-114 del 2 de agosto de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B., 264556331 del 02 de junio de 2022 expedido por la empresa ENEL Colombia S.A. ESP, y CD-008247-2024 del 6 de marzo de 2024 expedido por la empresa VANTI S.A. ESP.
- Oficio 2-2019-11128 del 05 de Marzo de 2019 expedido por la Secretaria Distrital de Planeación aclarando los términos de ejecución de las fases del Plan Parcial Tres Quebradas señaladas en el artículo 50 del Decreto 438 de 2009
- Copia de la Resolución No.14-3-1353 del 24 de Diciembre de 2014 expedida por la Curaduría Urbana No. 3, por medio de la cual se concedió Licencia de Subdivisión para el predio denominado La Lira
- Copia en medio magnético del proyecto urbanístico Plan Parcial Tres Quebradas.
- Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Urbanización que se concede para el desarrollo referido mediante la presente Resolución, para el Desarrollo tantas veces citado.

ARTICULO 20. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.

- Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en las normas vigentes.
- Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del Propietario y Urbanizador. Así mismo, se entiende condicionada a que el Urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la Licencia, conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
- Si los plazos se vencieran sin que se hubieran cancelado las obligaciones y/o constituido las garantías de que trata el inciso anterior, la condición se considerará fallida y operará la pérdida de fuerza ejecutoria de la Licencia. En ese caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo, deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la Licencia de Urbanización, sin que sea posible tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
- En ningún caso, ni siquiera cuando el interesado o Urbanizador invoque o acredite la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona natural o jurídica del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución y en particular en este Artículo, toda vez que lo establecido en este Acto Administrativo, tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan, como resultado del proceso de Urbanización.

ARTICULO 21. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR.

- El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el Plano Oficial de la Urbanización.
- Una vez registrada la Escritura de Constitución de la Urbanización ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, adquieren el derecho a iniciar las ventas del Proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere

REFERENCIA: 11001-1-24-0164

RESOLUCION: 11001-1-24-1086 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 2 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

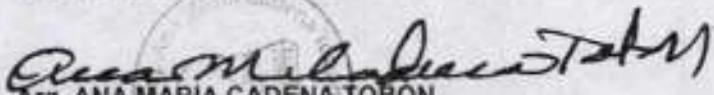
- el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997.
- El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal, conforme a las normas sobre la materia.
- El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas
- Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

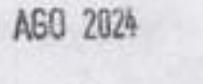
ARTICULO 22. Remitir copia de la Licencia que se concede una vez ejecutoriada a la Secretaria Distrital de Planeación – SDP, a la Defensoría del Espacio Público y al Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD en cumplimiento de lo previsto en el Artículo 44 del Decreto 327 de 2004.

ARTICULO 23. Para efectos de lo señalado en el parágrafo 3 del Artículo 181 de Decreto 019 de 2012, remitir copia de la presente una vez ejecutoriada a la Secretaria Distrital de Planeación – SDP

ARTICULO 24. La presente Resolución debe notificarse en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), y proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante la Secretaria Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (artículo 76 ibidem).

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.


 Arq. ANA MARIA CADENA TOBON
 Curadora Urbana No.1 de Bogotá D.C.

- Proyectó: Arq. Adolfo Gómez Ríos
Arquitecto de Urbanismo 
- Aprobó: Ing. José Joaquín Álvarez
Coordinador de Ingeniería 
- Aprobó: Ing. Julián Salazar
Catastral y Geodesta 
- Aprobó: Juliana Restrepo
Dpto. Jurídico 

Fecha ejecutoria: 27 AGO 2024

REFERENCIA: 11001-1-24-0165

RESOLUCION: 11001-1-24-1087 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 - LOTE 3, de la Localidad de Usme

**LA CURADORA URBANA No.1 DE BOGOTA D.C.
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, sus Decretos modificatorios, y el Decreto 057 de 2023, y

CONSIDERANDO

Que mediante radicación No.11001-1-24-0165 del 21 de febrero de 2024 y debida forma de la misma fecha, las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 representada legalmente por el señor CAMILO ANDRÉS ALZATE CANO identificado con cédula de ciudadanía No.9733761, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S con NIT.890211777-9 y MARVAL S.A.S con NIT.890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 en calidad de Fideicomitentes del PA FC-SUBORDINADO 464, solicitaron sobre el LOTE 3 de la Unidad de Gestión 1, identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40756152, la aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 3 de la unidad de Gestión 1, del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Decreto 438 del 28 de Septiembre de 2009

Que mediante Decreto 438 del 28 de Septiembre de 2009, El Alcalde Mayor de Bogotá, D.C. adoptó el Plan Parcial denominado "TRES QUEBRADAS", ubicado en la Operación Estratégica Nuevo Usme- Eje de Integración Llanos de la Localidad de Usme, el cual se localiza en Área de Actividad Urbana Integral - Zona Residencial, Múltiple Industria y de Servicios

Que para el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40756152, se cumplió con el procedimiento previsto en el numeral 1 del artículo 361 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial - y Decreto Distrital 436 de 2006, para el trámite de Planes Parciales.

Que mediante el Decreto Distrital 252 de 2007 se adoptó la Operación Estratégica Nuevo Usme - Eje de Integración Llanos y el Plan de Ordenamiento Zonal de Usme, en el cual se delimitó el ámbito del presente Plan Parcial y se definieron las determinantes para su formulación.

Que mediante Decreto 675 de 2018, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, modificó el Decreto 252 de 2007 con el objeto de viabilizar el desarrollo del POZ Usme ajustando algunos componentes del sistema funcional y de servicios, facilitando la precisión de los trazados viales con respecto a las determinantes físicas del territorio, como son los elementos asociados a la malla vial intermedia, los parques zonales, los equipamientos de escala urbana y zonal así como la distribución de las cargas relacionadas con estos elementos.

Que mediante Resolución No. 11001-3-22-2701 de fecha 7 de diciembre de 2022, en mi calidad de Curadora Urbana No. 3 expedí la Modificación del Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y concedí Modificación de Licencia de Urbanización Vigente, para los predios localizados en la UG 1 - LOTE 1, LOTE 2 LOTE 3 y AV. USMINIA, de la Localidad de Usme.

Que mediante Resolución No. 11001-1-23-2079 de fecha 18 de julio de 2023, este Despacho corrigió la Resolución No. 11001-3-22-2701 de fecha 7 de diciembre de 2022.

REFERENCIA: 11001-1-24-0165

RESOLUCION: 11001-1-24-1087 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 3, de la Localidad de Usme

Que mediante Resolución No. 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023, en mi calidad de Curadora Urbana No. 1 expedí la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecieron sus normas urbanísticas, y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 1, UG 1 –LOTE 2, UG 1 –LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

Que mediante Resolución No. RES 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023, en mi calidad de Curadora Urbana No.1 expedí la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 2, de la Localidad de Usme

Que la presente solicitud de Licencia de Urbanización de la Etapa 3, del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decretos Modificatorios, los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT), 327 de 2004, 438 de 2009, 252 de 2007 y 675 de 2018.

Que para efectos de la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios a que se refiere el literal C del artículo 2 de la Resolución No 0462 de 2017, los interesados presentaron copia de los oficios Nos. 3431003-2021-114 del 10 de agosto de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B., 264566331 del 02 de junio de 2022 expedido por la empresa ENEL Colombia S.A. ESP, y CD-008247-2024 del 6 de marzo de 2024 expedido por la empresa VANTI S.A. ESP

Que mediante oficios Nos.2017EE19745 del 08 de mayo de 2017 La Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital, actualizó el plano topográfico para el predio UG1 LOTE 2, identificados con Códigos del Sector 102502005025

Que verificados los planos del Proyecto Urbanístico, presentado ante la Curadora Urbana No.1 para su aprobación, los cuales contienen el planteamiento urbanístico de la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1, del desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", fueron encontrados aceptables vialmente por cuanto cumplen con las zonas establecidas para el sistema vial arterial principal, complementario y local, indicadas en los Planos Topográficos con Códigos del Sector 102502005025 y 102502005026 y en el plan parcial adoptado para los mismos mediante Decreto 438 de 2009, cuyo trazado se encuentra indicado en los dos planos anexos al Decreto citado denominados No. 1. PROPUESTA URBANA: Cuadro de áreas – perfiles viales, No. 2. ESTRUCTURA DEL PLAN PARCIAL: Asignación de Cargas Urbanísticas – Unidades de Gestión Urbanística - Etapas de desarrollo previstas – Detalles de Obras de acceso sobre zona de reserva vial – Propuesta de trazado redes de servicios públicos.

Que el sistema de espacio público previsto en el diseño del proyecto en cuanto a la localización de las zonas de cesión obligatorias para Parques de la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1, corresponden con lo indicado en los planos citados del Decreto 438 de 2015, cuyas zonas se encuentran debidamente delimitadas y deslindadas en los planos radicados del proyecto urbanístico

Que asimismo, el proyecto urbanístico propuesto para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", ha sido encontrado aceptable por la Curadora Urbana No.1, por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas

REFERENCIA: 11001-1-24-0165

RESOLUCION: 11001-1-24-1087 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 3, de la Localidad de Usme

en el Decreto 190 de 2004 (compilación del POT) y el Decreto 438 del 28 de Septiembre de 2009 mediante el cual se aprobó el Plan Parcial denominado "TRES QUEBRADAS", Decreto 675 de 2018 y Resolución 713 de 2018.

Que con relación al cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Social VIS en el proyecto urbanístico denominado "TRES QUEBRADAS", los interesados cumplen con dicha condición al interior de la urbanización ya que la totalidad del proyecto será destinado a vivienda de interés social (VIS) y prioritario tal (VIP) como se indica en los planos urbanísticos aprobados con la presente Resolución.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 del Decreto 438 de 2009, por el cual se adopto el Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" se configuran hechos generadores de plusvalía.

Que teniendo en cuenta que a la fecha de expedición de la presente Licencia NO se encuentra inscrita dicha obligación, en el Certificado de Libertad y Tradición del predio, en el que se constató que en ninguna de las anotaciones figura la inscripción que se refiere a la obligación del propietario o poseedor de realizar el pago por participación en la Plusvalía y en atención a lo dispuesto en el Artículo 181 del Decreto 0019 de 2012, se encuentra viable la expedición de la presente Licencia.

Que el Plano No. 3 de Amenaza por Remoción en masa a escala 1:40000, incluido en el Decreto 190 de junio 22 de 2004, y los planos complementarios emitidos por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, a escala 1:10000 y actualizados mediante la Resolución 751 de junio 7 de 2018, se determinó que el predio en el cual se adelanta el Desarrollo Urbanístico de la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" objeto de la solicitud, se encuentra en zona de Amenaza Alta y Media por fenómenos de remoción en masa, por lo tanto los solicitantes aportaron un Estudio de Amenaza y Riesgos por Fenómenos de Remoción en Masa, Fase II según lo dispuesto en el Decreto Único del Sector de Vivienda, Ciudad y territorio 1077 de 2015, sus modificaciones y las Resoluciones 462 y 463 de 2017, el cual fue aprobado por el IDIGER según lo dispuesto en el Decreto 190 de 2004, la resolución 227 de julio 13 de 2006 y la resolución 110 de diciembre 1 de 2014.

Que en el Plano No.4 de amenaza por inundación escala 1:40000, incluido en el Decreto 190 de Junio de 2004, compilatorio del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. actualizado mediante las Resoluciones 1972 de noviembre 24 de 2017, 1050 de julio 19 de 2018 y 1631 de noviembre 9 de 2018 se logró establecer que el predio en el cual se adelanta el Desarrollo Urbanístico de la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", NO se encuentra en zona de Amenaza por Inundación, por lo cual no existen restricciones ni condicionamientos aplicables al presente trámite.

Que el predio se encuentra localizado en las zonas especiales identificadas en el Plano No 5, - Zonas de Tratamiento Especial para mitigación de riesgo por remoción en masa, y no se encuentra en el Plano No. 6, - Suelo de protección por riesgo de remoción en masa e inundación, a escala 1: 40000-, incluidos en el Decreto 190 de Junio 22 de 2004, actualizado por la resolución distrital 1517 de Octubre del 2018, para lo cual no existen restricciones ni condicionamientos aplicables al presente trámite.

Que las zonas de riesgo por inundación y remoción en masa corresponden a las definidas en el concepto técnico No. CT-4433 de 16 de junio de 2006, actualizado mediante oficio No. CR-4370 radicado No. 2008EE12485 de 5 de diciembre de 2008, por la Dirección de Prevención y Atención a Emergencia.

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 3, de la Localidad de Usme

Que para el predio se adelantó el Estudio de remoción en masa Fase II, por lo que el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias FOPAE (hoy IDIGER) mediante concepto técnico CT-8406 de octubre de 2013 y mediante oficio RO-65087 con referencia 2013EE11098 del 18 de noviembre de 2013, indicó que los estudios realizados CUMPLEN con los términos de referencia de la Resolución 227 de 2006, para los "Estudios detallados de amenaza y riesgo de la etapa 3 de la unidad de gestión 1 del Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", elaborado por la firma Jam Ingeniería y Medioambiente EU.

Que el estudio de remoción en masa Fase II fue actualizado en 2018 y presentado al hoy Instituto para la Gestión de Riesgo, IDIGER, a través del radicado No. 2018ER11055, la Empresa de Renovación Urbana (ERU) presenta a la entidad un nuevo estudio, en el cual incorpora la implantación urbanística más probable de la totalidad de la Unidad de Gestión 1, producto de los cambios en el urbanismo originados en parte por hallazgos arqueológicos, en la que se plantea el desarrollo de toda el área (71 Ha), como un Proyecto Integral Urbano. Con el radicado 2018ER17825, solicita que se emita un nuevo concepto técnico. El IDIGER conceptúo que los nuevos estudios realizados CUMPLEN con los términos de referencia de la Resolución 227 de 2006 complementada por la Resolución 110 de 2014. El concepto se emitió mediante oficios CT-8406 de octubre de 2018 y RO-105166 del 13 de noviembre de 2018 para el estudio denominado "Elaboración de los estudios y diseños urbanísticos, paisajísticos, sociales y técnicos así como la revisión, ajustes, actualización y complementación de los estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgos por fenómenos de remoción en masa - Fase II para la construcción de las obras de urbanismo correspondientes a la unidad de gestión uno que hace parte del polígono uno en la operación estratégica Nuevo Usme", de Junio de 2018 elaborado por la firma Consorcio Urbanismo 2017.

Que las nuevas actualizaciones según los oficios RO-103378 del 04 de septiembre del 2018 y RO-115386 del 13 de mayo del 2020 del IDIGER, se establece que la información de los estudios y la ejecución de las obras son total responsabilidad del consultor y el urbanizador y no debe hacerse una nueva solicitud.

Que en los oficios se indica: "Por otra parte, se resalta que el presente pronunciamiento del IDIGER no exime al consultor, ni al interventor, ni al constructor de ninguna de las responsabilidades que les corresponden respecto de la seguridad y garantías de estabilidad de las obras y sectores que se proponen intervenir, así como del cumplimiento del resto de la normatividad vigente (...) por lo que en cualquier caso y para cualquier intervención, se debe garantizar que los estudios técnicos y los procesos constructivos garantizan la seguridad y funcionalidad de las edificaciones y la estabilidad general del lote y su entorno en todo momento, lo cual es competencia del responsable del proyecto."

Que posteriormente, se realizó la "ACTUALIZACIÓN ESTUDIO DE REMOCIÓN EN MASA, VIAS INTERNAS UNIDAD DE GESTIÓN 1 - PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS LOCALIDAD DE USME VERSIÓN 6. AUS-17691-20-1, CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A Y MARVAL S.A.S." con fecha de octubre 6 de 2022 elaborado por el consultor Alfonso Uribe S. y Cia. S.A y fue presentado ante la Curadora Urbana No.1. Para dicho estudio se confirma lo indicado en los conceptos RO-103378 del 04 de septiembre del 2018 y RO-115386 del 13 de mayo del 2020, por IDIGER y el Decreto 1077 de 2015, en el sentido que no es necesario adelantar nuevamente una revisión por dicha entidad, ni por la curaduría urbana y que la información de los estudios y la ejecución de las obras son total responsabilidad del consultor y el urbanizador.

Que para la presente solicitud aportaron copia de la VERSIÓN 7 del estudio denominado "Actualización Estudio de Remoción en masa, Vías internas, Unidad de Gestión 1- Plan Parcial Tres Quebradas Localidad de Usme, Constructora Bolívar S A Y Marval S.A.S. con fecha de mayo 31 de

REFERENCIA: 11001-1-24-0165

RESOLUCION: 11001-1-24-1087 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 3, de la Localidad de Usme

2024, el cual incluye 5.586 páginas y 86 planos en formato digital. Aportan memorial de responsabilidad de Ingeniero Alfonso Uribe en los términos del Artículo 3 de la Resolución 227 de 2006 modificada por la Resolución 110 de 2014. La información contenida en dichos estudios y su análisis son responsabilidad del consultor y urbanizador. La curaduría solo verifica que se aporten pero no es su responsabilidad del contenido al igual que del IDIGER según oficios y concepto técnicos de dicha entidad.

Que el predio se encuentra localizado en zonas especiales identificadas en el Plano No. 5, Zonas de Tratamiento Especial para mitigación de riesgo por remoción en masa, y no se encuentra en el Plano No.6, Suelo de Protección por riesgo de remoción en masa e inundación, a escala 1:40000, incluidos en el Decreto 190 de Junio 22 de 2004, actualizado por la Resolución Distrital 1517 de octubre 17 de 2018, para lo cual no existen restricciones ni condicionamientos aplicables al presente trámite.

Que de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 2181 de 2006, el Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" es objeto de concertación ambiental, ya que está dentro de la situación que se describe en el numeral 3 del artículo 10 del citado Decreto, por lo tanto mediante el acta del 21 de mayo de 2009, se declararon concertados los aspectos ambientales de la Formulación del Plan Parcial de Desarrollo "TRES QUEBRADAS" entre el Secretaría Distrital de Ambiente y el Secretaria Distrital de Planeación, en la que se concluyó lo siguiente: "(...) Efectuada la presentación del proyecto de plan parcial se evidencia que atiende a las observaciones y lineamientos ambientales suministrados por la Secretaría Distrital de Ambiente, por lo que en consecuencia y de conformidad con lo establecido en las Leyes 388 de 1997 y 507 de 1999, en lo aplicable, se declaran concertados los aspectos ambientales de la Formulación del Plan Parcial "Tres Quebradas" Polígono 1 de Usme (...)"

Que en caso que durante el proceso de excavación o la ejecución de la misma obra, se lleguen a encontrar elementos que hagan parte del patrimonio arqueológico de la Nación, de inmediato debe informarse al **Instituto Distrital de Patrimonio Cultural**, a las autoridades civiles y policivas y al **Instituto Colombiano de Antropología e Historia**, para implementar un programa de arqueología Preventiva que permita evaluar los niveles de afectación esperados sobre el patrimonio arqueológico por las intervenciones mencionadas, así como formular y aplicar las medidas de manejo a que haya lugar.

Que dando cumplimiento a lo establecido en los Artículos 2.2.6.1.2.2.1¹ y 2.2.6.1.2.2.2², del Decreto Nacional 1077 de 2015 para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la Licencia Urbanística, este Despacho envió comunicación a vecinos el 2 de Abril de 2024, sin que a la fecha de expedición del presente Acto Administrativo se presentara pronunciamiento alguno.

Que dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 2.2.6.1.2.2.1 y 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la Licencia Urbanística, los interesados instalaron una valla en el predio en lugar visible desde la vía pública y como prueba de esto, aportaron el 26 de Febrero de 2024 fotografías de la valla con la información indicadas.

Que en respuesta a la solicitud presentada por esta curaduría para la asignación de la numeración que distinguirá los cuatro (4) planos que contienen el proyecto urbanístico de la Etapa 3 de la Unidad

¹ Modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021

² Modificado por el artículo 17 del Decreto 1783 de 2021

REFERENCIA: 11001-1-24-0165

RESOLUCION: 11001-1-24-1087 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 3, de la Localidad de Usme

de Gestión 1 del desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaria Distrital de Planeación les asigno a dichos planos los números: CU1US31/4-50, CU1US31/4-51, CU1US31/4-52 y CU1US31/4-53

Que la presente solicitud de aprobación de la Licencia de Urbanización para la Etapa 3 del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decretos Modificatorios, los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT), 327 de 2004, 438 de 2009, 252 de 2007 y 675 de 2018.

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No.1 de Bogotá D.C., ANA MARIA CADENA TOBÓN,

RESUELVE:

ARTICULO 1. Conceder Licencia de Urbanización para la Etapa 3 – UG 1 LOTE 3, de la Urbanización denominada "TRES QUEBRADAS", establecer sus normas urbanísticas, y fijar las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para el predio localizado en la UG 1 – LOTE 3, localizado en la Unidad de Gestión 1, identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40756152 del proyecto que se encuentra contenido en los planos radicados por el interesado mediante referencia 11001-1-24-0165 del 21 de febrero de 2024 los cuales se adoptan mediante la presente Resolución.

ARTICULO 2. LOCALIZACION Y AMBITO DE APLICACIÓN

Para efectos de la correcta aplicación de las disposiciones contenidas en la presente Resolución, se determina el ámbito geográfico está conformado por el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria.

DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	AREA M2	PROPIETARIO
UG 1 LOTE 3	50S-40756152	AAAD269RLEP	387460,81	Patrimonio Autónomo FC-Subordinado 464, cuya vocera es Fiduciaria Colpatria

ARTICULO 3. ADOPCION DE LOS PLANOS URBANISTICOS GENERALES – UNIDAD DE GESTION 1 – ETAPA 3

Adoptar como Planos que contienen la Licencia de Urbanización para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 de la Urbanización denominada "TRES QUEBRADAS", los planos identificados con los números: CU1US31/4-50, CU1US31/4-51, CU1US31/4-52 y CU1US31/4-53, en dos (2) originales, uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaria Distrital de Planeación - SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en las planchas a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

ARTICULO 4. UNIDADES DE GESTION Y CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

El Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" se desarrollará en nueve (9) unidades de Gestión, las cuales se encuentran identificadas en el plano No. 6 de 7 (Plan Parcial Tres Quebradas Polígono Uno), "Unidades de Gestión y/o Proyecto de Delimitación de Unidades de Actuación", que hace parte del

REFERENCIA: 11001-1-24-0165

RESOLUCION: 11001-1-24-1087 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 3, de la Localidad de Usme

Decreto 438 de 2009, siendo objeto de aprobación la Licencia de Urbanización para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 de la Urbanización denominada "TRES QUEBRADAS"

ARTICULO 5. LICENCIA QUE SE CONCEDE. Conceder a las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 representada legalmente por el señor CAMILO ANDRES ALZATE CANO identificado con cédula de ciudadanía No.9733761, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S con NIT.890211777-9 y MARVAL S.A.S con NIT.890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 EN CALIDAD DE Fideicomitentes del PA FC-SUBORDINADO 464, solicitaron sobre el LOTE 3, localizado en la Unidad de Gestión 1, identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos 50S-40756152 y CHIP AAA0269RLEP, la aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", delimitada en los planos del Proyecto Urbanístico identificados con los Nos: CU1US31/4-50, CU1US31/4-51, CU1US31/4-52 y CU1US31/4-53, que se adoptan en el artículo 3° de la presente Resolución.

ARTICULO 6. TERMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION. El término de vigencia de la Licencia de Urbanización que se otorga con la presente Resolución, será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de su ejecutoria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021 el cual modificó el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

La solicitud de prórroga deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el Urbanizador y Constructor Responsable, certifiquen la iniciación de la obra bajo la gravedad de juramento.

ARTICULO 7. TITULAR DE LA LICENCIA Y LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION. Establecer como titulares de la Licencia y Urbanizador Responsable para el desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" a las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT. 860513493-1 representada legalmente por el señor CAMILO ANDRES ALZATE CANO identificado con cédula de ciudadanía No.9733761, y las Sociedades CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S con NIT. 890211777-9, MARVAL S.A.S con NIT. 890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 91280360.

Designar como Constructores Responsables de la ejecución de las obras de Urbanismo, a GUSTAVO ALBERTO PALACIO ROBECHI identificado con cédula de ciudadanía No.10881553 y Matrícula Profesional No. A25091999-10881553 por parte de CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A, al Ingeniero CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 91280360 y Matrícula Profesional No. 68202-61721 por parte de MARVAL S.A.S y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S, sociedades que figuran en la Unión Temporal (UT BMC USME) como fideicomitentes desarrolladores.

ARTICULO 8. La ejecución de las obras de Urbanismo y Saneamiento correspondientes para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo urbanístico denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS", deberá hacerse dentro del plazo establecido en el Artículo 6 de la presente Resolución y sólo podrá iniciarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.

REFERENCIA: 11001-1-24-0165

RESOLUCION: 11001-1-24-1087 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 3, de la Localidad de Usme

Presentación de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos, ante las entidades que corresponda.

Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir, de conformidad con el oficio No.1-2012-17733 del 25 de Mayo de 2012 expedido por la Dirección de Vías y Transporte de la SDP y oficio 20142000027281 del 24 de septiembre de 2014 expedido por la Secretaría del Hábitat.

Antes del inicio de las obras correspondientes al desarrollo **PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS ETAPA 3, UNIDAD DE GESTION 1**, el Urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado: el interventor designado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, debe verificar que antes del inicio de las obras, el Urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTICULO 9.

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información de acuerdo con lo establecido en el Decreto 438 de 2009.

9.1. INFORMACION DEL PREDIO.

9.1.1. Nombre de la urbanización: **PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS UNIDAD DE GESTION 1 ETAPA 3**

9.1.2. Nomenclatura Oficial Provisional: UG1 LOTE 3

9.1.3. CHIP: AAA0269RLEP

9.2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO.

9.2.1. Terreno que cobija: Unidad de Gestión 1 Etapa 3 del desarrollo urbanístico denominado "**PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS**".

9.3. DE LOS CERTIFICADOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PUBLICOS SOBRE DISPONIBILIDAD DE PRESTACION DE LOS MISMOS:

EAAB: Oficio No. 3431003-2021-114 del 2 de agosto de 2021.

CODENSA S.A. E.S.P.: Oficio No. 264556331 del 2 de junio de 2022.

VANTI - GAS NATURAL S.A. E.S.P.: Oficio No. CD-008247-2024 del 6 de marzo de 2024.

Parágrafo: Se deberá cumplir con las exigencias y condiciones técnicas que definan la Empresa de Acueducto y Alcantarillados de Bogotá y demás Empresas prestadoras de servicios públicos. Se deberán respetar las zonas específicas para la construcción para las redes de servicio y las zonas de preservación y manejo ambiental de las diferentes quebradas, que determine la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, cuyas tuberías deben quedar localizadas en zonas previstas para las vías de uso público.

ARTICULO 10.

AREAS GENERALES DE LA ETAPA 3 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DENOMINADO "TRES QUEBRADAS ", (UNIDAD DE GESTION 1), MANZANAS 6, 9, 10, Y 11.

REFERENCIA: 11001-1-24-0165

RESOLUCION: 11001-1-24-1087 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 3, de la Localidad de Usme

	ITEM	ETAPA 3
1.	ÁREA BRUTA	117.357,06 M ²
2.	ÁREA NO URBANIZABLE	13.041,00 M ²
2.1	ZONAS DE RONDA	13.041,00 M ²
3.	CARGAS GENERALES	21.292,71 M ²
3.1	SISTEMA HÍDRICO	18.198,26 M ²
3.1.1	Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)	6.668,81 M ²
3.2	DRENAJES INTERMITENTES	11.529,45 M ²
3.3	MALLA VIAL ARTERIAL	0,00 M ²
3.3.1	Avenida Caracas	0,00 M ²
3.3.2	Avenida Usminia 1	0,00 M ²
3.3.3	Avenida Usminia 2	0,00 M ²
3.4	OTRAS CARGAS GENERALES	3.094,45 M ²
3.4.1	Afectación red Acueducto existente	3.094,45 M ²
3.4.2	Alameda Nuevo Usme	0,00 M ²
4.	ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	83.023,35 M ²
5.	CONTROLES AMBIENTALES	0,00 M ²
6.	ÁREA NETA URBANIZABLE BASE CÁLCULO DE CESIONES (ANU-CONTROL AMBIENTAL)	83.023,35 M ²
7.	CESIONES PÚBLICAS (INCLUYE CONTROL AMBIENTAL)	41.646,85 M ²
7.1	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	20.883,43 M ²
7.1.1	Vías tipo V-4	17.670,45 M ²
7.1.2	Vías tipo V-7	0,00 M ²
7.1.3	Vías tipo V-9	3.212,98 M ²
7.2	CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUE	8.380,50 M ²
7.2.1	Parques	3.462,11 M ²
7.2.2	ZMPA válida como parque	4.918,39 M ²
7.2.2.1	ZMPA con pendiente inferior al 25%	4.918,39 M ²
7.3	CESIONES PÚBLICAS PARA EQUIPAMIENTO	14.518,73 M ²
7.4	CESIONES ADICIONALES	2.782,58 M ²
8.	ÁREA ÚTIL	41.376,50 M ²
8.1	Manzana 6 Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios VIS/VIP	4.581,86 M ²
8.2	Manzana 9 Zona Múltiple - Comercio	5.840,15 M ²
8.3	Manzana 10 Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios VIS/VIP	18.159,93 M ²
8.3	Manzana 11 Residencial Neta VIS/VIP	12.794,56 M ²

El detalle de estas áreas está contenido en los Planos Nos: CU1US31/4-50, CU1US31/4-51, CU1US31/4-52 y CU1US31/4-53, que se adoptan mediante la presente Resolución.

ARTICULO 11. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.

Se establecen para LA ETAPA 3 - UNIDAD DE GESTIÓN 1, del desarrollo urbanístico denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS", las siguientes normas generales y específicas, de

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 3, de la Localidad de Usme

conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 438 del 28 de septiembre de 2009 y aquellas que lo complementan (Decretos Distritales 190 de 2004 y 327 de 2004), así:

11.1 INDICES, ALTURAS Y AISLAMIENTOS.

La edificabilidad se establece a partir de la aplicación de los índices de ocupación (IO), de construcción (IC), la altura y la densidad autorizada para este Plan Parcial que se señalan a continuación:

11.1.1 INDICES

PARA USO RESIDENCIAL:

Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS)		
Componentes de edificabilidad	Unifamiliar, lotes con unidad básica, bifamiliar	Multifamiliar
Índice Máximo de Ocupación (IO) –sobre ANU	0,33	0,28
Índice Máximo de Construcción IC –sobre ANU	1,0	1,25
Altura No. máximo de pisos*2	3 Pisos	6 Pisos, desde el nivel con mayor altura (cota de nivel) hasta un máximo de 10 pisos

*2 Las edificaciones en predios en ladera, tendrán la máxima altura permitida, contabilizada desde el nivel de acceso vehicular o peatonal de la cota más elevada del terreno, según las determinaciones para cuantificar las alturas de los edificios, definidas en el artículo 29 del Decreto 327 de 2004. En cualquier caso, las edificaciones no podrán tener más de 6 pisos sin ascensor.

Parágrafo. Las áreas destinadas a estacionamientos, ubicados en semisótano, sótano y en un piso como máximo, las instalaciones mecánicas y puntos fijos, no se contabilizarán dentro de los índices de construcción.

11.1.2 MANEJO DE ALTURAS:

- Altura libre entre placas de piso: Mínimo 2,20 m.
- La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3,80 m. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3,00 m. o fracción superior a 1,50 m.
- Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio y servicios, se contabiliza como piso.
- El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, contara con un mínimo de 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable, no se contabilizará dentro de la altura permitida, ni se tomará en cuenta para definir la dimensión de los aislamientos.

11.1.3 AISLAMIENTOS.

Se exigen aislamientos entre edificaciones y contra predios vecinos, los cuales se definen con base en la altura propuesta y se aplicarán a partir del nivel de terreno, de acuerdo con la siguiente tabla:

REFERENCIA: 11001-1-24-0165

RESOLUCION: 11001-1-24-1087 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 3, de la Localidad de Usme

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MINIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (en metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (en metros)
Vivienda	1 a 3	5,00	3,00
	4 a 5	7,00	4,00
	6 a 7	9,00	5,00
	8 a 10	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MINIMOS		
		POSTERIOR (en metros)	ENTRE EDIFICACIONES (en metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (en metros)
Dotacionales, Comercio y Servicios de escala vecinal y zonal	1 a 3	5,00	8,00	4,00
	4 a 5	8,00	12,00	5,00
	6 a 8	10,00	14,00	7,00

Parágrafo. Las dimensiones de alturas, antejardines, aislamientos y retrocesos se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas establecidas el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004.

Para la aplicación de la tabla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de 3 m., se asumen 3 m. de altura por cada piso.
- Cuando en un mismo proyecto se combinen espacialmente distintos usos, aplicará el aislamiento mayor.
- Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.
- Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno, a excepción de los casos en que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo indicado en el Parágrafo 3, del Artículo 24 del Decreto Distrital 327 de 2004.

11.1.4 RETROCESOS Y ANTEJARDINES

11.1.4.1 ANTEJARDINES:

Para el lote único que conforma la urbanización, se exige sobre las vías locales vehiculares, a nivel del terreno, de acuerdo con la altura propuesta, con las siguientes dimensiones mínimas, en metros:

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 3, de la Localidad de Usme

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDIN MINIMO (En metros)
Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP	1 a 3	0.00
Vivienda	1 a 3	3.00
	4 a 5	4.00
	6 a 7	5.00
	8 a 10	7.00

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDIN MINIMO (En metros)	RETROCESO CONTRA ZONA DE CESION (parques y equipamientos) (en metros)
Dotacionales, Comercio y Servicios escala vecinal y zonal	1 a 3	3.00	—
	4 a 5	5.00	4.00
	6 a 8	7.00	5.00

Los antejardines se rigen por lo establecido en el Artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el Artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004 y las siguientes condiciones:

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
- Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas.
- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empedrado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.
- En las áreas con uso de comercio y servicios, el antejardín deberá tratarse en material duro, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y contar con un diseño unificado. Sólo podrán ubicarse los elementos de mobiliario urbano adoptados por la Administración Distrital.

11.4.1.2 RETROCESOS.

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zona de cesión pública destinada a parque, éstos deberán tener como mínimo 3,00 m. de ancho.

Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2,00 m. de ancho

11.4.1.3 VOLADIZOS

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines; la citada proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas:

REFERENCIA: 11001-1-24-0165

RESOLUCION: 11001-1-24-1087 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 3, de la Localidad de Usme

- Sobre vías menores a 10 m.: 0,60 m.
- Sobre vías de 10 hasta 15 m.: 0,80 m.
- Sobre vías mayores 15 m a 22 m.: 1,00 m.
- Sobre vías mayores a 22 m.: 1,50 m.
- Sobre el área de cesión para parque recreativo no se permiten voladizos.

Para el planteamiento de voladizos se deberá garantizar que se cumpla con las distancias mínimas de seguridad, en sentido horizontal y vertical, establecidos para el aislamiento de edificaciones contra redes de energía eléctrica, según norma RETIE.

Parágrafo 1. Las dimensiones de alturas, antejardines, aislamientos y retrocesos se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas establecidas el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004.

Parágrafo 2. Los espacios de la vivienda deberán sujetarse a lo establecido por el artículo 389 del Decreto Distrital 190 de 2004, en materia de habitabilidad.

11.4.1.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL

En todos los proyectos de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercial, de servicios, industrial y dotacional, con más de 800 m2, que compartan áreas comunes, se deben prever las siguientes áreas con destino al equipamiento comunal privado, en las proporciones y destinación que se señalan a continuación:

1. Área a destinar.

TIPO DE PROYECTO	PROPORCIÓN
Vivienda VIS y VIP	Para las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 6 m2 por cada unidad de vivienda.
	Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 8.5 m2 por cada unidad de vivienda.
Comercio, Servicios, Industria y Dotacionales	10 m2 por cada 120 m2 de construcción del área neta urbanizable de estos usos.

2. Destinación

DESTINACIÓN	PORCENTAJE MÍNIMO
1). Zonas verdes recreativas	40%
2). Servicios comunales	15%
3). Estacionamientos adicionales para visitantes e incremento de los porcentajes señalados anteriormente.	Porcentaje restante

3. Localización: En las manzanas destinadas a uso de vivienda, por lo menos el 50% del equipamiento comunal privado, se deberá ubicar de manera concentrada sobre los ejes peatonales Tipo V-9.

Parágrafo. En los proyectos de uso dotacional educativo, no se requiere prever equipamiento comunal privado

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 3, de la Localidad de Usme

11.4.4.5 ESTACIONAMIENTOS

Según lo dispuesto en el Artículo 391, el Cuadro Anexo No.4 y Plano No.29 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes, se determina teniendo en cuenta que el predio se encuentra en la zona de demanda "D" de estacionamientos y su exigencia será la siguiente:

Para uso de vivienda Multifamiliar VIS y VIP

Privado: Un (1) cupo por cada seis (6) viviendas*

Visitantes: Un (1) cupo por cada quince (15) viviendas*

* Ver Nota 1 del Cuadro Anexo No.4 Exigencia General de Estacionamientos por Uso, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Para usos complementarios y restringidos: la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes debe resolverse al interior del lote correspondiente y se determina de acuerdo al uso propuesto y según lo establecido en el Cuadro Anexo No.4 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Por cada dos (2) estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, espacios que se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

Por cada treinta (30) cupos exigidos en cualquier uso, se deberá plantear un (1) cupo para personas con movilidad reducida, con dimensiones mínimas de 4,50 m. por 3,80 m., adicionalmente en todo sitio donde existan estacionamientos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de parqueo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados y con dimensiones internacionales, en ningún caso inferior al 2% de los exigidos, nunca podrá haber menos de un espacio habilitado debidamente señalado con el símbolo gráfico de discapacidad.

11.4.4.6 CERRAMIENTOS

Los cerramientos se regulan así:

- Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial de hasta 1.20 metros de altura, en materiales que garanticen el 90% de transparencia visual, sobre un zócalo de hasta 0.40 metros.
- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.
- Los cerramientos de carácter temporal se permitirán para cerrar predios sin urbanizar y se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, en materiales livianos no definitivos y tendrán una altura máxima de 2.50 metros.
- Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales.
- No se permiten cerramientos de zonas de cesión pública de ningún tipo, ni de vías públicas ubicadas al interior del plan parcial.

ARTICULO 12. USO RESIDENCIAL ETAPA 3 - MZ 6, 10 y 11.

El uso residencial en este Plan Parcial, se clasifica en la siguiente zona:

REFERENCIA: 11001-1-24-0165

RESOLUCION: 11001-1-24-1087 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 3, de la Localidad de Usme

1. Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios. Son las zonas residenciales en las que se delimitan zonas de uso residencial exclusivo (mínimo es del 80% con respecto del área útil) y zonas limitadas de comercio y servicios localizadas en los ejes viales, manzanas comerciales, centros cívicos y comerciales (máximo el 20% del área útil de las manzanas o supermanzanas). Se deberá desarrollar en tipologías unifamiliares o multifamiliares, tanto por sistema de loteo individual como por agrupaciones.

2. Zona Residencial Neta. Son las zonas residenciales de tipo multifamiliar, que tienen uso exclusivo de vivienda, en las que se permite un porcentaje máximo del 5% de usos de comercio de escala vecinal, limitado Tipo B, siempre que estén localizados en los primeros pisos de las edificaciones que tienen acceso vehicular sobre vías locales. Se deberá desarrollar en tipologías multifamiliares, tanto por el sistema de loteo individual, como por agrupaciones.

Parágrafo 1. El uso comercial y de servicios, en los primeros pisos de las edificaciones de tipo multifamiliar y en los predios construidos y destinados exclusivamente para estos usos, se localizará, en las manzanas con frente a las vías V-4 y Av. Usminia, en las que circula el transporte público y el circuito de la vía V-7.

Parágrafo 2. Los sistemas de organización espacial de unidades prediales para el uso residencial corresponde a loteo individual y de agrupaciones de vivienda que se encuentra descrito y reglamentado en los artículos 25, 26 y 29 del Decreto Distrital 327 de 2004.

12.1. ASIGNACION DE USOS DEL SUELO POR MANZANAS (UNIDAD DE GESTION 1 – ETAPA3)

Los usos del suelo principal y complementario de las manzanas 6, 9, 10 y 11, se presentan en la siguiente tabla:

Zona	Uso Principal	Uso Complementario	Manzanas y Supermanzanas.
Residencial con Zonas delimitadas de comercio y servicios.	Vivienda Multifamiliar Mínimo 60% del área útil de cada manzana	1). Comercio y Servicios de escala zonal y vecinal. Máximo el 20% del área útil 2). Dotacionales: Equipamientos colectivos, deportivos y recreativos de escala zonal y vecinal	02, 03, 04, <u>06</u> , <u>10</u> , 14, 15, 16, 17, 18 y 19
Residencial Neta	Vivienda Multifamiliar. Mínimo el 90% del área útil de cada una de las manzanas y supermanzanas	Comercio y servicios de escala vecinal Tipo B	05,07,08, <u>11</u>
Zona Múltiple Comercio	1). Comercio Urbano y metropolitano. 2). Dotacional: Equipamientos Colectivos culturales (escala urbana) y deportivos y recreativos escala urbana y metropolitana.	Servicios personales, de parqueadero, financieros, de comunicación masivos y entretenimiento de escala metropolitana y urbana.	<u>09</u> , 12

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 3, de la Localidad de Usme

Parágrafo 1. Para todos los dotacionales que se localicen en el Plan Parcial, como uso complementario se tendrá en cuenta que cuando se trate de escala urbana y zonal, deberán ubicarse sobre vías de la malla vial principal e intermedia sólo en las V-4 que serán construidas y diseñadas para el uso.

Parágrafo 2. El comercio y los servicios de escala metropolitana y urbana que se localicen en el Plan Parcial deberán adelantar un Plan de Implantación y sólo se permitirán en edificaciones construidas y diseñadas para ese uso y con acceso desde las vías de la malla vial principal e intermedia y las vías tipo V-4

Parágrafo 3. La implantación de los dotacionales deberá tener en cuenta la proximidad con las zonas verdes y espacio público definidos en este Plan.

Parágrafo 4. El uso industrial se debe implantar teniendo en cuenta las determinaciones de los artículos 352 y 353 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Parágrafo 5. Dependiendo de las condiciones de gestión y comercialización del suelo urbanizado, la tipología del uso residencial asignado a cada manzana y Supermanzana podrá ser modificado, siempre y cuando sea de multifamiliar a unifamiliar o a bifamiliar. Estas modificaciones deberán ser incluidas en la respectiva licencia de urbanismo y de construcción.

ARTICULO 13. OBLIGACION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO.

Con el fin de cumplir con las obligaciones de provisión de suelo para VIS y VIP de lotes con urbanismo con unidad básica definidas por los Decretos Distritales 190 de 2004 y 252 de 2007, el presente Plan Parcial deberá dar cumplimiento a los siguientes criterios de destinación de suelo útil para tales usos

Del suelo útil residencial, el % que debe destinarse para el desarrollo de proyectos para VIP	Mínimo 65% (incluye el suelo destinado par lotes con urbanismo)
Del suelo útil residencial, el % que debe destinarse para lotes con urbanismo y unidad básica	Mínimo 20%
Del suelo útil residencial, el % que puede destinarse para el desarrollo de proyectos para VIS	Hasta el 15%

ARTICULO 14. ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO PROVISIONAL. DOS (2).

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto 544 de 2009 y certificación de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP de fecha 20 de Noviembre de 2013, el estrato provisional que le corresponde es dos (2). Una vez se adelante la construcción de los proyectos arquitectónicos, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

ARTICULO 15. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

15.1. Localización de la zona de cesión para parque recreativo.

El área de cesión al Distrito Capital destinada para parque recreativo y equipamientos comunales del desarrollo urbanístico denominado "TRES QUEBRADAS" Unidad de Gestión 1, Etapa 3 (Plan Parcial "TRES QUEBRADAS"), generada por el proceso de Urbanización del se encuentra delimitada

REFERENCIA: 11001-1-24-0165

RESOLUCION: 11001-1-24-1087 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 - LOTE 3, de la Localidad de Usme

deslindada, amojonada y acotada, según Planos Nos. CU1US31/4-50, CU1US31/4-51, CU1US31/4-52 y CU1US31/4-53, según condiciones citadas en los planos aprobados en el Plan Parcial y una vez ejecutado el proyecto, construida, dotada y entregada al Distrito Capital por el Urbanizador Responsable, formará parte del Sistema de Espacio Público construido en la ciudad.

15.2. Normas para el parque y equipamiento de cesión al Distrito Capital.

La totalidad de áreas destinadas a parques deberán ser diseñadas, construidas y dotadas por parte del urbanizador, a excepción del área destinada para "Parque Especial de Protección por Riesgo" de conformidad con el Decreto 438 de 2009.

Los parques zonales generados por el Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", deberán contar con un plan director que contendrá como mínimo los aspectos determinados en los artículos 252 y 259 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Las áreas destinadas a Equipamiento Comunal Público deben cumplir con lo establecido en el Decreto 675 de 2018.

Parágrafo El plan director deberá contar con un concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente.

En todo caso, estos deberán garantizar como mínimo, un 80% del área de la zona de cesión en superficies blandas, y realizar un diseño paisajístico con criterios de arbolado urbano acorde con lo definido en el Decreto 531 de 2010 y la Resolución 6563 de 2001, o las normas que lo modifiquen.

15.3. SISTEMA VIAL.

Sistema de movilidad - malla vial arterial e intermedia. El sistema de movilidad del Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", cumple con la función de garantizar la conexión del área de Plan Parcial con el resto de la Localidad de Usme y con la ciudad, mediante las Avenidas Caracas, Avenida Circunvalar del Sur Autopista el Llano y Avenida Usminia, además al generar la red vial, al interior del área delimitada, asegura la movilidad y la conectividad de la zona del plan parcial.

El subsistema vial del plan parcial está conformado por la malla vial arterial e intermedia así:

15.3.1. MALLA VIAL ARTERIAL PRINCIPAL

Tipo de vía	Nombre vía	Perfil	Ancho	Troncal	Ciclo ruta	Tramo
De Integración Ciudad - Región	Av. Caracas	V - 2 A	40 M2	Si	Si (Red Principal)	La quebrada el Piojo hasta la intersección con la futura Av. Circunvalar del Sur
	Av. Circunvalar del Sur	V - 1 A	40 M2	No	No	Desde la intersección con la Av. Caracas hasta la intersección con la Av. Autopista Al Llano

REFERENCIA: 11001-1-24-0165

RESOLUCION: 11001-1-24-1087 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 3, de la Localidad de Usme

Que consolidan la estructura urbana	Av Usminia (Resolución 0268/08)	V - 3 A	30 M2	No	No	La quebrada el Piojo hasta la intersección con la futura Av. Circunvalar del Sur
-------------------------------------	---------------------------------	---------	-------	----	----	--

15.3.2., INTERSECCIONES VIALES DE LA MALLA VIAL ARTERIAL

1. Intersección Avenida Usminia con Avenida Circunvalar del Sur.
2. Intersección Avenida Caracas con Avenida Circunvalar del Sur.

15.3.3. MALLA VIAL INTERMEDIA.

Definida en el artículo 29 del Decreto 252 de 2007. Se adoptan los tramos de los siguientes tipos de vías:

Perfil	Ciclo ruta	Tramo
V - 4	Si	Desde la Av. Caracas, hasta la futura Av. Circunvalar del sur (incluye las glorietas)
V - 5	No	V5-1, V5-2, V5-3, V5-4 (incluyendo las glorietas). Tramos identificados en el No.3 del Decreto 438 de 2009.

15.3.4. MALLA VIAL LOCAL.

Definida en el artículo 30 del Decreto 252 de 2007. Se adoptan los tramos de los siguientes tipos de vías:

Perfil	Tramo
V - 7	V7-01, V7-02, V7-03, V7-04, V7-05, V7-06, V7-07, V7-08, V7-09, V7-10, V7-11, V7-12, V7-13, V7-14, V7-15, V7-16 (Incluyendo las glorietas). Estos tramos están identificados en el plano No.3 del Decreto 438 de 2009
V - 9	V9-01, V9-02, V9-03, V9-04, V9-05, V9-06, V9-07, V9-08, V9-09, V9-10 (Incluyendo las glorietas). Estos tramos están identificados en el No.3 del Decreto 438 de 2009

Parágrafo 1. Para la expedición de las licencias de urbanismo y con base en los planos topográficos aprobados, se definirá con precisión el trazado, líneas de demarcación, paramentación, accesos vehiculares, radios de giro y demás requerimientos técnicos establecidos por la Secretaría Distrital de Movilidad, el Decreto Distrital 190 de 2004 y las disposiciones viales específicas contenidas en el Decreto Distrital 323 de 1992.

Se garantizará la continuidad y conectividad de todos los flujos no motorizados (peatonales y en bicicleta) dentro del área de plan parcial y de este con su entorno construyendo los respectivos pasos pompeyanos e instalando la señalización y dispositivos de control de tráfico solicitados por la autoridad de tránsito.

Los accesos deben adecuarse a las normas sobre acceso y circulación de personas con limitaciones físicas, en especial a las normas de accesibilidad establecidas por las Leyes 12 de 1987 y 361 de 1997 "Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se

REFERENCIA: 11001-1-24-0165

RESOLUCION: 11001-1-24-1087 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 3, de la Localidad de Usme

dictan otras disposiciones", reglamentada por del Decreto Nacional 1538 de 2005 "Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997" y adicionada por la Ley 1287 de 2009, y por el Decreto Distrital 470 de 2007.

La nomenclatura vial usada en el presente acto administrativo y sus documentos soporte es de carácter indicativo y es objeto de confirmación o definición por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD).

Parágrafo 2. Las vías que se adoptan en el plan parcial y presente Licencia de urbanización deberán sujetarse a los requerimientos técnicos establecidos por el Decreto Distrital 190 de 2004 y las disposiciones viales específicas contenidas en el Decreto Distrital 323 de 1992, así como a las especificaciones constructivas designadas por el IDU o por el ente receptor de las obras.

15.4. Normas de Accesibilidad al Espacio Público y a los Edificios, de las Personas con Movilidad Reducida. El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución No 1959 de 2003 - Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en el Decreto Distrital 602 de 2007 - Cartilla de Andenes en el Decreto Distrital 308 de 2018 - Cartilla de Mobiliario Urbano y Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios y las norma técnicas ICONTEC allí relacionadas y deberá garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida.

15.4.1. Normas Generales para el Espacio Público. El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución No.1959 de 2003 - Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en el Decreto 602 de 2007 - Cartilla de Andenes, y en el Decreto Distrital 308 de 2018 - Cartilla de Mobiliario Urbano.

15.4.2. Diseño y Construcción de Andenes. De acuerdo con lo establecido en los Decretos 308 de 2018 y 603 de 2007, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de Urbanización, se sujetarán a las siguientes reglas, en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros: Deberán ser construidos atendiendo los lineamientos de la "Cartillas de Andenes".

Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones, ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de personas con alguna limitación, de conformidad con las normas vigentes. Los accesos vehiculares en ningún caso implicarán cambio de nivel de los andenes o espacios públicos de circulación peatonal.

Las rampas de accesos a garajes, tendrán una longitud máxima de 3,00 m de forma paralela al andén. Las rampas de acceso a garajes contiguas, tendrán una separación mínima de 0,20 m.

En andenes con anchos inferiores a 1,40 m, la rampa de acceso a garaje se conformará por una superficie alabeada, cuya pendiente no exceda el 15%, garantizando así la circulación peatonal continua.

No debe haber elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano, atendiendo la normatividad vigente en la materia.

Los elementos tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros similares de protección, no podrán sobresalir, ni quedar en desnivel negativo.

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 3, de la Localidad de Usme

La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital, requerirá Licencia de Intervención y Ocupación de Espacio Público, expedida por la Dirección del Taller del Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP.

15.4.3. Otras Normas. El diseño y construcción de las edificaciones son de entera responsabilidad del Constructor, no obstante los Proyectos Arquitectónicos que se diseñen al interior de la Etapa 3 – UNIDAD DE GESTIÓN 1 del proyecto denominado "TRES QUEBRADAS" deben dar cumplimiento a las siguientes normas:

- **Sismo resistencia.** Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, NSR10 conformado por la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y la Ley 1796 de 2016 y por los Decretos Nacional 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012, la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcción Sismo Resistente y el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.
- **Microzonificación sísmica.** Decreto Distrital 523 de 2010.
- **Buzones e hidrantes.** Decreto Distrital 573 /10 y Decreto Distrital 428 /11, Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS adoptado por la Resolución No. 0330 de 08 de junio de 2017 y sus modificaciones."
- **Almacenamiento de Basuras.** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotadas de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema a nivel distrital y nacional, y según las características que determine(n) la(s) entidad(es) encargada(s) de la administración del servicio público de Aseo en el Distrito Capital. Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005 y Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 1140 de 2003 y compilados por el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.
- **Cumplimiento de las normas técnicas.** Sobre el particular el artículo 183 del Decreto 019 de 2012 dispone "El artículo 2 de la Ley 400 de 1997, quedara así: "(...) Parágrafo. En todo caso, salvo disposición legal en contrario, las autoridades municipales y distritales no podrán expedir ni exigir el cumplimiento de normas técnica o de construcción diferentes a las aprobadas en esta Ley y en las disposiciones que lo reglamentan".
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios.** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, Gas y Aseo), son responsabilidad exclusiva del Constructor, por lo tanto deberá garantizar en el predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos J y K del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, NSR10 conformado por la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y la Ley 1796 de 2016 y el Decreto-Ley 019 de 2012 y reglamentada por reglamentadas por los Decretos Nacionales 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011, 340 de 2012, 945 de 2017 y 2113 de 2019 y la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción.** Resolución 1257 de 2021 por medio de la cual se modifica la Resolución 0472 de 2017 de sobre la gestión integral de residuos de construcción y demolición – RCD del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Decreto Nacional 838 de 2005 y 2981 de 2013 compilados compilado en el Decreto Único del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015; Artículo 85 del Acuerdo 079 de 2003 y Acuerdo 735 de 2019 - Código de Policía de Bogotá D.C., Resolución 1115 de 2015 de la

REFERENCIA: 11001-1-24-0165

RESOLUCION: 11001-1-24-1087 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 3, de la Localidad de Usme

Secretaría Distrital de Ambiente y demás normas concordantes y la Ley 1801 de 2016 y sus modificaciones (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana).

- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos, en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde se establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión. Resolución 90708 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía modificada por las Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40259 de 2017, 41291 de 2018 y 40293 de 2021 expedidas por el Ministerio citado.
- **Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público RETILAP.** Resoluciones 181331 de 2009, 180265 de 2019, 180540 de 2010, 181568 de 2010, 182544 de 2010, 180173 de 2011, 91872 de 2012 90980 de 2012, 40122 de 2016 y 40031 de 2021 del Ministerio de Minas y Energía
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones,** el Espacio Público de Bogotá D.C. Resoluciones 113583 de 2014 y 17021 de 2015 del Instituto de Desarrollo Urbano, IDU y Resolución 060 de 2015 del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.
- **Escrituración y entrega de áreas de cesión al Distrito:** Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 072 de 2023.
- **Promoción y comercialización del Proyecto.** Para estos efectos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda, adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones, para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias y Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones.

15.4.4. Remisión a otras Normas Comunes Reglamentarias.

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente Resolución, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C: Decreto Distrital 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.

Estacionamientos y condiciones de diseño: Decreto Distrital 167 de 2004 y Decreto Distrital 1108 de 2000

Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo: Decreto Distrital 327 de 2004 complementado por el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Normas aplicables al espacio público: Resolución IDU 4880 de 2011, en el Decreto 561 de 2007 actualizado por el Decreto 308 de 2018 y en el Decreto Distrital 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano y Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Entrega de Zonas de Cesión al Distrito Capital: Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 1588 de 2015, Artículo 175 y Numeral 10 del artículo 478 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 072 de 2023.

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 --LOTE 3, de la Localidad de Usme

ARTICULO 16. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 del Decreto 438 de 2009 por el cual se adoptó el Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" se configuran hechos generadores de plusvalía, sin embargo de conformidad con el artículo 181 del decreto 019 de 2012, NO es exigible el cobro de participación en este efecto, por no estar inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria.

Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en plusvalía en las situaciones previstas en el Artículo 181 del Decreto 019 de 2012, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones previstas. En todo caso, si la causa es la no liquidación e inscripción de la plusvalía, el Alcalde Municipal o Distrital deberá adelantar el procedimiento previsto en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997. Responderá solidariamente el poseedor y propietario cuando fuere el caso (Parágrafo Artículo 181 del Decreto 019 de 2012).

ARTICULO 17. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA. Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia, del Urbanizador Responsable de la Licencia de Urbanización para la **Etapa 3 DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 1, DEL PROYECTO URBANÍSTICO DENOMINADO PLAN PARCIAL "TRES QUEBRADAS"**, las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización, de conformidad con lo establecido en los Artículos 49 del Decreto 327 de 2004 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 en sus artículos 2.2.6.1.2.3.6 adicionado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021, 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 modificado por el artículo 33 del Decreto 1783 de 2021 y 2.2.6.1.4.7. Modificado por el Art. 34 del Decreto 1783 de 2021

17.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.

Son obligaciones del propietario y/o urbanizador responsable, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, general o por etapas, las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización, de conformidad con lo establecido en los Decreto Nacional 1077 de 2015 artículos 2.2.6.1.4.6³, 2.2.6.1.4.7⁴ el Artículo 2.2.6.1.2.3.6⁵ y el artículo 59 del Decreto 469 de 2021, entre otras, las siguientes:

- Efectuar las cesiones gratuitas para parques y equipamiento comunal público, las franjas de control ambiental y las vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y reglamenten, entre ellos, el Decreto 327 de 2004. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, los Artículos 275 y 478 Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 y Decreto 072 de 2023.
- El propietario de los predios y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de las áreas de cesión para espacio público y equipamiento comunal público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 072 de 2023 o las normas que lo deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.
- Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normatividad vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD. El parque de la Urbanización, una vez construido y dotado por el Urbanizador, hará parte del Sistema de Parques Distritales.

³ Modificado por el art 33 del Decreto 1783 de 2021

⁴ Modificado por el art.34 del Decreto 1783 de 2021

⁵ Modificado por el art 23 del Decreto 1783 de 2021

REFERENCIA: 11001-1-24-0165

RESOLUCION: 11001-1-24-1087 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 3, de la Localidad de Usme

- Adecuar y empedrar las zonas de cesión pública para parques y equipamientos.
- Construir las vías locales de uso público de la Urbanización, incluidos sus andenes, con sujeción al Plano Oficial de la Urbanización que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, de conformidad con el procedimiento establecido por la Subdirección Técnica de ese Instituto y las normas contenidas para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.
- Construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los Planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos.
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y Planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Diseñar y ejecutar las obras aplicando las disposiciones de la normatividad vigente, sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida.
- Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente defina.
- Incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que ese Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 072 de 2023 y en los Artículos 275 y 478, Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental - PMRRA, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de 100 cm. por 70 cm., localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo objeto de la Licencia, de conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015. En la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en los Numerales 1 al 5 del artículo 2.2.6.1.4.9 del citado Decreto.
- La valla o aviso se instalará antes de iniciar cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalada durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
- Cumplir con las condiciones establecidas en el oficio No. 3431003-2021-114 de fecha 2 de agosto de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.
- Que en caso que durante el proceso de excavación o la ejecución de la misma obra, se lleguen a encontrar elementos que hagan parte del patrimonio arqueológico de la Nación, de inmediato debe informarse al **Instituto Distrital de Patrimonio Cultural**, a las autoridades civiles y policivas y al **Instituto Colombiano de Antropología e Historia**, para implementar un programa de arqueología Preventiva que permita evaluar los niveles de afectación esperados sobre el patrimonio arqueológico por las intervenciones mencionadas, así como formular y aplicar las medidas de manejo a que haya lugar.

La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera, conforme a lo previsto por el Decreto Nacional No. 1220 de Abril 21 de 2005.

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 3, de la Localidad de Usme

ARTICULO 18. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION.

- La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del Urbanizador sobre tales zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad distrital competente.
- La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público y se levantará un Acta de la Inspección suscrita por el Urbanizador y el funcionario que represente a la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el Urbanizador y/o el Titular de la Licencia, a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.
- El Acta de Inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Urbanizador, establecidas en la respectiva Licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el Acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al Urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, plazo que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la Licencia, caso en el cual, en la misma Acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el Artículo 14 de la presente Resolución y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para que inicie las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya

- Las zonas de cesión objeto de recibo, en cualquiera de sus modalidades, serán incorporadas al Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público -SIDEP-, y entrarán a ser parte del inventario general del patrimonio inmobiliario Distrital del nivel central.
- Durante la vigencia de la respectiva licencia, sus modificaciones, prórrogas, revalidación, saneamiento, o cualquier otra modalidad aprobada, o dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de la misma, frente al urbanizador que no ha radicado la solicitud de entrega ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la entidad lo requerirá para el cumplimiento de la obligación de entrega y escrituración de las áreas públicas objeto de cesión obligatoria, para lo cual el urbanizador contará con un término que no podrá exceder de 15 días hábiles siguientes al recibo del respectivo requerimiento; comunicado el requerimiento sin que el urbanizador y/o titular de la licencia comparezca ante la entidad a realizar la entrega de las zonas de cesión, se iniciarán las acciones administrativas o judiciales correspondientes.

Parágrafo 1.- En lo referente a las entregas parciales de zonas de cesión, el urbanizador podrá realizar la entrega individual de las vías o de parques o de zonas verdes o zonas comunales, siempre y cuando cada una de las mencionadas zonas a entregar se encuentren total y debidamente construidas, dotadas y conste con certificación y/o paz y salvo de las entidades distritales competentes.

Parágrafo 2.- En el caso de zonas de cesión con destinación para vías se recibirán de acuerdo con la discriminación y amojonamiento señalados en los planos urbanísticos vigentes; en ningún caso se recibirán porciones de vías.

Parágrafo 3.- En todo caso, las entregas parciales de zonas de cesión al DADEP no exime de responsabilidad al urbanizador respecto de la entrega y escrituración de las restantes zonas de cesión al Distrito Capital de Bogotá.

REFERENCIA: 11001-1-24-0165

RESOLUCION: 11001-1-24-1087 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 3, de la Localidad de Usme

ARTICULO 19. Para todos los fines legales, las obligaciones del Titular de la Licencia y del Urbanizador Responsable, enumeradas en la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral de la misma

- La solicitud de los interesados de aprobación de Licencia de Urbanización, radicado bajo el número de referencia No. 11001-1-24-0165.
- Los Planos de la Licencia de Urbanización para la **Etapa 3 DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 1**, del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", aprobados bajo los números **CU1US31/4-50, CU1US31/4-51, CU1US31/4-52 y CU1US31/4-53** y el medio magnético correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-1-24-0165.
- Los planos Topográficos del predio identificados con Códigos del Sector 102502005025 Certificaciones catastrales expedidas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
- Oficio 2018EE16683 del 13 de Noviembre de 2018 RO-105166 expedido por el IDIGER.
- Decreto 438 del 28 de septiembre de 2009, por medio del cual se adopta el Plan Parcial Tres Quebradas, Decreto 675 de 2018, el cual modifica el Decreto Distrital 252 de 2007 por medio del cual se adoptó la Operación estratégica Nuevo Usme y Resolución 713 de 2017, la cual modifica parcialmente el trazado y la zona de reserva de la Avenida Usminia.
- Oficios Nos.2017EE19745 del 08 de Mayo de 2017 y 2017EE19749 del 08 de Mayo de 2017 de La Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital, actualizó los planos topográficos para los predios con nomenclaturas UG1 LOTE 1 y UG1 LOTE 2, identificados con Códigos del Sector 102502005025 y 102502005026 respectivamente.
- Acta de concertación Plan Parcial Tres Quebradas Poligono 1 Usme del 22 de Julio de 2009, expedida por la Corporación Autónoma Regional – CAR
- Oficio de referencia SM-41644-07 DEL 27 DE Diciembre de 2007 expedido por la Secretaria de Movilidad, referente al estudio de tránsito y movilidad del Plan Parcial Tres Quebradas.
- Los oficios Nos.3431003-2021-114 del 2 de agosto de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B., 264556331 del 02 de junio de 2022 expedido por la empresa ENEL Colombia S.A. ESP, y CD-008247-2024 del 6 de marzo de 2024 expedido por la empresa VANTI S.A. ESP.
- Oficio 2-2019-11128 del 05 de Marzo de 2019 expedido por la Secretaria Distrital de Planeación aclarando los términos de ejecución de las fases del Plan Parcial Tres Quebradas señaladas en el artículo 50 del Decreto 438 de 2009.
- Copia de la Resolución No.14-3-1353 del 24 de Diciembre de 2014 expedida por la Curaduría Urbana No. 3, por medio de la cual se concedió Licencia de Subdivisión para el predio denominado La Lira.
- Copia en medio magnético del proyecto urbanístico Plan Parcial Tres Quebradas.
- Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 3, de la Localidad de Usme

de Urbanización que se concede para el desarrollo referido mediante la presente Resolución, para el Desarrollo tantas veces citado.

ARTICULO 20. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.

- Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en las normas vigentes.
- Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del Propietario y Urbanizador. Así mismo, se entiende condicionada a que el Urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la Licencia, conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
- Si los plazos se vencieran sin que se hubieran cancelado las obligaciones y/o constituido las garantías de que trata el inciso anterior, la condición se considerará fallida y operará la pérdida de fuerza ejecutoria de la Licencia. En ese caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo, deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la Licencia de Urbanización, sin que sea posible tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
- En ningún caso, ni siquiera cuando el interesado o Urbanizador invoque o acredite la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona natural o jurídica del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución y en particular en este Artículo, toda vez que lo establecido en este Acto Administrativo, tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan, como resultado del proceso de Urbanización.

ARTICULO 21. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR.

- El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el Plano Oficial de la Urbanización.
- Una vez registrada la Escritura de Constitución de la Urbanización ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, adquieren el derecho a iniciar las ventas del Proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997.
- El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal, conforme a las normas sobre la materia.
- El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
- Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

REFERENCIA: 11001-1-24-0165

RESOLUCION: 11001-1-24-1087 del 17 de julio de 2024

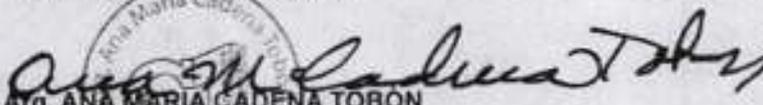
Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 3 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 3, de la Localidad de Usme

ARTICULO 22. Remitir copia de la Licencia que se concede una vez ejecutoriada a la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, a la Defensoría del Espacio Público y al Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDR D en cumplimiento de lo previsto en el Artículo 44 del Decreto 327 de 2004.

ARTICULO 23. Para efectos de lo señalado en el párrafo 3 del Artículo 181 de Decreto 019 de 2012, remitir copia de la presente una vez ejecutoriada a la Secretaría Distrital de Planeación – SDP

ARTICULO 24. La presente Resolución debe notificarse en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), y proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (artículo 76 ibidem).

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.



 Arq. ANA MARIA CADENA TOBÓN
 Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C.

Proyectó: Arq. Adolfo Gómez Ríos
 Arquitecto de Urbanismo 

Aprobó: Ing. José Joaquín Álvarez
 Coordinador de Ingeniería 

Aprobó: Ing. Julián Samierito
 Catastral y Geodesta 

Aprobó: Juliana Restrepo
 Dpto. Jurídico 

Fecha ejecutoria: 27 AGO 2024

REFERENCIA: 11001-1-24-0166

RESOLUCION: 11001-1-24-1088 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y 3, de la Localidad de Usme

**LA CURADORA URBANA No.1 DE BOGOTA D.C.
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, sus Decretos modificatorios, y el Decreto 057 de 2023, y

CONSIDERANDO

Que mediante radicación No.11001-1-24-0166 del 21 de febrero de 2024 y debida forma de la misma fecha, las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 representada legalmente por el señor CAMILO ANDRES ALZATE CANO identificado con cédula de ciudadanía No.9733761, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S con NIT.890211777-9 y MARVAL S.A.S con NIT.890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 en calidad de Fideicomitentes del PA FC-SUBORDINADO 464, solicitaron sobre el LOTE 1 y 3 de la Unidad de Gestión 1, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40756150 y 50S-40756152, la aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 4 de la unidad de Gestión 1, del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Decreto 438 del 28 de Septiembre de 2009.

Que mediante Decreto 438 del 28 de Septiembre de 2009, El Alcalde Mayor de Bogotá, D.C. adoptó el Plan Parcial denominado "TRES QUEBRADAS", ubicado en la Operación Estratégica Nuevo Usme- Eje de Integración Llanos de la Localidad de Usme, el cual se localiza en Área de Actividad Urbana Integral - Zona Residencial, Múltiple Industria y de Servicios.

Que para los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40756150 y 50S-40756152, se cumplió con el procedimiento previsto en el numeral 1 del artículo 361 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial - y Decreto Distrital 436 de 2006, para el trámite de Planes Parciales.

Que mediante el Decreto Distrital 252 de 2007 se adoptó la Operación Estratégica Nuevo Usme - Eje de Integración Llanos y el Plan de Ordenamiento Zonal de Usme, en el cual se delimitó el ámbito del presente Plan Parcial y se definieron las determinantes para su formulación.

Que mediante Decreto 675 de 2018, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, modificó el Decreto 252 de 2007 con el objeto de viabilizar el desarrollo del POZ Usme ajustando algunos componentes del sistema funcional y de servicios, facilitando la precisión de los trazados viales con respecto a las determinantes físicas del territorio, como son los elementos asociados a la malla vial intermedia, los parques zonales, los equipamientos de escala urbana y zonal así como la distribución de las cargas relacionadas con estos elementos.

Que mediante Resolución No. 11001-3-22-2701 de fecha 7 de diciembre de 2022, en mi calidad de Curadora Urbana No. 3 expedí la Modificación del Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y concedí Modificación de Licencia de Urbanización Vigente, para los predios localizados en la UG 1 - LOTE 1, LOTE 2 LOTE 3 y AV USMINIA, de la Localidad de Usme.

REFERENCIA: 11001-1-24-0166

RESOLUCION: 11001-1-24-1088 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y 3, de la Localidad de Usme

Que mediante Resolución No. 11001-1-23-2079 de fecha 18 de julio de 2023, este Despacho corrigió la Resolución No. 11001-3-22-2701 de fecha 7 de diciembre de 2022.

Que mediante Resolución No. 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023, en mi calidad de Curadora Urbana No. 1 expedí la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecieron sus normas urbanísticas, y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 -PARQUE, de la Localidad de Usme

Que mediante Resolución No. RES 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023, en mi calidad de Curadora Urbana No.1 expedí la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2, de la Localidad de Usme

Que la presente solicitud de Licencia de Urbanización de la Etapa 4, del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decretos Modificatorios, los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT), 327 de 2004, 438 de 2009, 252 de 2007 y 675 de 2018.

Que para efectos de la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios a que se refiere el literal C del artículo 2 de la Resolución No.0462 de 2017, los interesados presentaron copia de los oficios Nos. 3431003-2021-114 del 10 de agosto de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - E.A.A.B., 264556331 del 02 de junio de 2022 expedido por la empresa ENEL Colombia S.A. ESP, y CD-008247-2024 del 6 de marzo de 2024 expedido por la empresa VANTI S.A. ESP

Que mediante oficios Nos.2017EE19745 del 08 de mayo de 2017 La Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital, actualizó el plano topográfico para el predio UG1 - LOTE 1, identificados con Códigos del Sector 102502005025.

Que verificados los planos del Proyecto Urbanístico, presentado ante la Curadora Urbana No.1 para su aprobación, los cuales contienen el planteamiento urbanístico de la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1, del desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", fueron encontrados aceptables vialmente por cuanto cumplen con las zonas establecidas para el sistema vial arterial principal, complementario y local, indicadas en los Planos Topográficos con Códigos del Sector 102502005025 y 102502005026 y en el plan parcial adoptado para los mismos mediante Decreto 438 de 2009, cuyo trazado se encuentra indicado en los dos planos anexos al Decreto citado denominados No. 1. PROPUESTA URBANA: Cuadro de áreas - perfiles viales, No. 2. ESTRUCTURA DEL PLAN PARCIAL: Asignación de Cargas Urbanísticas - Unidades de Gestión Urbanística - Etapas de desarrollo previstas - Detalles de Obras de acceso sobre zona de reserva vial - Propuesta de trazado redes de servicios públicos.

Que el sistema de espacio público previsto en el diseño del proyecto en cuanto a la localización de las zonas de cesión obligatorias para Parques de la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1, corresponden con lo indicado en los planos citados del Decreto 438 de 2015, cuyas zonas se encuentran debidamente delimitadas y deslindadas en los planos radicados del proyecto urbanístico.

Que asimismo, el proyecto urbanístico propuesto para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del

REFERENCIA: 11001-1-24-0166

RESOLUCION: 11001-1-24-1088 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y 3, de la Localidad de Usme

desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", ha sido encontrado aceptable por la Curadora Urbana No.1, por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto 190 de 2004 (compilación del POT) y el Decreto 438 del 28 de Septiembre de 2009 mediante el cual se aprobó el Plan Parcial denominado "TRES QUEBRADAS", Decreto 675 de 2018 y Resolución 713 de 2018.

Que con relación al cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Social VIS en el proyecto urbanístico denominado "TRES QUEBRADAS", los interesados cumplen con dicha condición al interior de la urbanización ya que la totalidad del proyecto será destinado a vivienda de interés social (VIS) y prioritario tal (VIP) como se indica en los planos urbanísticos aprobados con la presente Resolución.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 del Decreto 438 de 2009, por el cual se adopto el Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" se configuran hechos generadores de plusvalía.

Que teniendo en cuenta que a la fecha de expedición de la presente Licencia NO se encuentra inscrita dicha obligación, en el Certificado de Libertad y Tradición del predio, en el que se constató que en ninguna de las anotaciones figura la inscripción que se refiere a la obligación del propietario o poseedor de realizar el pago por participación en la Plusvalía y en atención a lo dispuesto en el Artículo 181 del Decreto 0019 de 2012, se encuentra viable la expedición de la presente Licencia.

Que el Plano No. 3 de Amenaza por Remoción en masa a escala 1:40000, incluido en el Decreto 190 de junio 22 de 2004, y los planos complementarios emitidos por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, a escala 1:10000 y actualizados mediante la Resolución 751 de junio 7 de 2018, se determinó que el predio en el cual se adelanta el Desarrollo Urbanístico de la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" objeto de la solicitud, se encuentra en zona de Amenaza Alta y Media por fenómenos de remoción en masa, por lo tanto los solicitantes aportaron un Estudio de Amenaza y Riesgos por Fenómenos de Remoción en Masa, Fase II según lo dispuesto en el Decreto Único del Sector de Vivienda, Ciudad y territorio 1077 de 2015, sus modificaciones y las Resoluciones 462 y 463 de 2017, el cual fue aprobado por el IDIGER según lo dispuesto en el Decreto 190 de 2004, la resolución 227 de julio 13 de 2006 y la resolución 110 de diciembre 1 de 2014.

Que en el Plano No.4 de amenaza por inundación escala 1:40000, incluido en el Decreto 190 de Junio de 2004, compilatorio del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. actualizado mediante las Resoluciones 1972 de noviembre 24 de 2017, 1060 de julio 19 de 2018 y 1631 de noviembre 9 de 2018 se logró establecer que el predio en el cual se adelanta el Desarrollo Urbanístico de la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", NO se encuentra en zona de Amenaza por Inundación, por lo cual no existen restricciones ni condicionamientos aplicables al presente trámite.

Que el predio se encuentra localizado en las zonas especiales identificadas en el Plano No 5, - Zonas de Tratamiento Especial para mitigación de riesgo por remoción en masa, y no se encuentra en el Plano No. 6, - Suelo de protección por riesgo de remoción en masa e inundación, a escala 1: 40000-, incluidos en el Decreto 190 de Junio 22 de 2004, actualizado por la resolución distrital 1517 de Octubre del 2018, para lo cual no existen restricciones ni condicionamientos aplicables al presente trámite.

Que las zonas de riesgo por inundación y remoción en masa corresponden a las definidas en el concepto técnico No. CT-4433 de 16 de junio de 2006, actualizado mediante oficio No. CR-4370

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y 3, de la Localidad de Usme

radicado No. 2008EE12485 de 5 de diciembre de 2008, por la Dirección de Prevención y Atención a Emergencia.

Que para el predio se adelantó el Estudio de remoción en masa Fase II, por lo que el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias FOPAE (hoy IDIGER) mediante concepto técnico CT-8406 de octubre de 2013 y mediante oficio RO-65087 con referencia 2013EE11098 del 18 de noviembre de 2013, indicó que los estudios realizados CUMPLEN con los términos de referencia de la Resolución 227 de 2006, para los "Estudios detallados de amenaza y riesgo de la etapa 4 de la unidad de gestión 1 del Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", elaborado por la firma Jam Ingeniería y Medioambiente EU.

Que el estudio de remoción en masa Fase II fue actualizado en 2018 y presentado al hoy Instituto para la Gestión de Riesgo, IDIGER, a través del radicado No. 2018ER11055, la Empresa de Renovación Urbana (ERU) presenta a la entidad un nuevo estudio, en el cual incorpora la implantación urbanística más probable de la totalidad de la Unidad de Gestión 1, producto de los cambios en el urbanismo originados en parte por hallazgos arqueológicos, en la que se plantea el desarrollo de toda el área (71 Ha), como un Proyecto Integral Urbano. Con el radicado 2018ER17825, solicita que se emita un nuevo concepto técnico. El IDIGER conceptuó que los nuevos estudios realizados CUMPLEN con los términos de referencia de la Resolución 227 de 2006 complementada por la Resolución 110 de 2014. El concepto se emitió mediante oficios CT-8406 de octubre de 2018 y RO-105166 del 13 de noviembre de 2018 para el estudio denominado "Elaboración de los estudios y diseños urbanísticos, paisajísticos, sociales y técnicos así como la revisión, ajustes, actualización y complementación de los estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgos por fenómenos de remoción en masa - Fase II para la construcción de las obras de urbanismo correspondientes a la unidad de gestión uno que hace parte del polígono uno en la operación estratégica Nuevo Usme", de Junio de 2018 elaborado por la firma Consorcio Urbanismo 2017.

Que las nuevas actualizaciones según los oficios RO-103378 del 04 de septiembre del 2018 y RO-115386 del 13 de mayo del 2020 del IDIGER, se establece que la información de los estudios y la ejecución de las obras son total responsabilidad del consultor y el urbanizador y no debe hacerse una nueva solicitud.

Que en los oficios se indica: "Por otra parte, se resalta que al presente pronunciamiento del IDIGER no exime al consultor, ni al interventor, ni al constructor de ninguna de las responsabilidades que les corresponden respecto de la seguridad y garantías de estabilidad de las obras y sectores que se proponen intervenir, así como del cumplimiento del resto de la normatividad vigente (...) por lo que en cualquier caso y para cualquier intervención, se debe garantizar que los estudios técnicos y los procesos constructivos garantizan la seguridad y funcionalidad de las edificaciones y la estabilidad general del lote y su entorno en todo momento, lo cual es competencia del responsable del proyecto."

Que posteriormente, se realizó la "ACTUALIZACIÓN ESTUDIO DE REMOCIÓN EN MASA, VIAS INTERNAS UNIDAD DE GESTIÓN 1 - PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS LOCALIDAD DE USME VERSIÓN 6 AUS-17691-20-1, CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. Y MARVAL S.A.S" con fecha de octubre 6 de 2022 elaborado por el consultor Alfonso Unbe S. y Cia. S.A y fue presentado ante la Curadora Urbana No. 1. Para dicho estudio se confirma lo indicado en los conceptos RO-103378 del 04 de septiembre del 2018 y RO-115386 del 13 de mayo del 2020, por IDIGER y el Decreto 1077 de 2015, en el sentido que no es necesario adelantar nuevamente una revisión por dicha entidad, ni por la curaduría urbana y que la información de los estudios y la ejecución de las obras son total responsabilidad del consultor y el urbanizador.

Que para la presente solicitud aportaron copia de la VERSIÓN 7 del estudio denominado

REFERENCIA: 11001-1-24-0166

RESOLUCION: 11001-1-24-1088 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 1 y 3, de la Localidad de Usme

"Actualización Estudio de Remoción en masa, Vías internas, Unidad de Gestión 1- Plan Parcial Tres Quebradas Localidad de Usme, Constructora Bolívar S.A. y Marval S.A.S. con fecha de mayo 31 de 2024, el cual incluye 5.586 páginas y 86 planos en formato digital. Aportan memorial de responsabilidad de Ingeniero Alfonso Uribe en los términos del Artículo 3 de la Resolución 227 de 2006 modificada por la Resolución 110 de 2014. La información contenida en dichos estudios y su análisis son responsabilidad del consultor y urbanizador. La curaduría solo verifica que se aporten pero no es su responsabilidad del contenido al igual que del IDIGER según oficios y concepto técnicos de dicha entidad.

Que el predio se encuentra localizado en zonas especiales identificadas en el Plano No. 5, Zonas de Tratamiento Especial para mitigación de riesgo por remoción en masa, y no se encuentra en el Plano No.6, Suelo de Protección por riesgo de remoción en masa e inundación, a escala 1:40000, incluidos en el Decreto 190 de Junio 22 de 2004, actualizado por la Resolución Distrital 1517 de octubre 17 de 2018, para lo cual no existen restricciones ni condicionamientos aplicables al presente trámite.

Que de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 2181 de 2006, el Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" es objeto de concertación ambiental, ya que está dentro de la situación que se describe en el numeral 3 del artículo 10 del citado Decreto, por lo tanto mediante el acta del 21 de mayo de 2009, se declararon concertados los aspectos ambientales de la Formulación del Plan Parcial de Desarrollo "TRES QUEBRADAS" entre el Secretaria Distrital de Ambiente y el Secretaria Distrital de Planeación; en la que se concluyó lo siguiente: "(...) Efectuada la presentación del proyecto de plan parcial se evidencia que atiende a las observaciones y lineamientos ambientales suministrados por la Secretaría Distrital de Ambiente, por lo que en consecuencia y de conformidad con lo establecido en las Leyes 388 de 1997 y 507 de 1999, en lo aplicable, se declaran concertados los aspectos ambientales de la Formulación del Plan Parcial "Tres Quebradas" Polígono 1 de Usme (...)"

Que en caso que durante el proceso de excavación o la ejecución de la misma obra, se lleguen a encontrar elementos que hagan parte del patrimonio arqueológico de la Nación, de inmediato debe informarse al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, a las autoridades civiles y policivas y al Instituto Colombiano de Antropología e Historia, para implementar un programa de arqueología Preventiva que permita evaluar los niveles de afectación esperados sobre el patrimonio arqueológico por las intervenciones mencionadas; así como formular y aplicar las medidas de manejo a que haya lugar.

Que dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 2.2.6.1.2.2.1 y 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la Licencia Urbanística, los interesados instalaron una valla en el predio en lugar visible desde la vía pública y como prueba de esto, aportaron el 26 de Febrero de 2024 fotografías de la valla con la información indicadas.

Que en respuesta a la solicitud presentada por esta curaduría para la asignación de la numeración que distinguirá los cuatro (4) planos que contienen el proyecto urbanístico de la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaria Distrital de Planeación les asigno a dichos planos los números: CU1US31/4-54, CU1US31/4-55, CU1US31/4-56 y CU1US31/4-57.

Que la presente solicitud de aprobación de la Licencia de Urbanización para la Etapa 4 del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de

REFERENCIA: 11001-1-24-0166

RESOLUCION: 11001-1-24-1088 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 1 y 3, de la Localidad de Usme

2015 y Decretos Modificatorios, los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT) ,327 de 2004, 438 de 2009, 252 de 2007 y 675 de 2018.

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No.1 de Bogotá D.C., ANA MARIA CADENA TOBÓN,

RESUELVE:

ARTICULO 1. Conceder Licencia de Urbanización para la Etapa 4 – UG 1 LOTE 1, de la Urbanización denominada "TRES QUEBRADAS", establecer sus normas urbanísticas, y fijar las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 – LOTE 1 y 3, localizados en la Unidad de Gestión 1, identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40756150 y 50S-40756152, del proyecto que se encuentra contenido en los planos radicados por el interesado mediante referencia 11001-1-24-0166 del 21 de febrero de 2024 los cuales se adoptan mediante la presente Resolución.

ARTICULO 2. LOCALIZACION Y AMBITO DE APLICACIÓN

Para efectos de la correcta aplicación de las disposiciones contenidas en la presente Resolución, se determina el ámbito geográfico está conformado por los predios identificados con los siguientes folios de matrícula inmobiliaria:

DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	AREA M2	PROPIETARIO
UG 1 LOTE 1	50S-40756150	AAA0269RLHK	23974.44	Patrimonio Autónomo FC-Subordinado 464, cuya vocera es Fiduciaria Colpatría
UG 1 LOTE 3	50S-40756152	AAA0269RLEP	387460,81	Patrimonio Autónomo FC-Subordinado 464, cuya vocera es Fiduciaria Colpatría

ARTICULO 3. ADOPCION DE LOS PLANOS URBANISTICOS GENERALES – UNIDAD DE GESTION 1 – ETAPA 4

Adoptar como Planos que contienen la Licencia de Urbanización para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 de la Urbanización denominada "TRES QUEBRADAS", los planos identificados con los números: CU1US31/4-54, CU1US31/4-55, CU1US31/4-56 y CU1US31/4-57, en dos (2) originales, uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en las planchas a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

ARTICULO 4. UNIDADES DE GESTION Y CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

El Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" se desarrollará en nueve (9) unidades de Gestión, las cuales se encuentran identificadas en el plano No. 6 de 7 (Plan Parcial Tres Quebradas Polígono Uno), "Unidades de Gestión y/o Proyecto de Delimitación de Unidades de Actuación", que hace parte del

REFERENCIA: 11001-1-24-0166

RESOLUCION: 11001-1-24-1088 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y 3, de la Localidad de Usme

Decreto 438 de 2009, siendo objeto de aprobación la Licencia de Urbanización para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 de la Urbanización denominada "TRES QUEBRADAS".

ARTICULO 5. LICENCIA QUE SE CONCEDE. Conceder a las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 representada legalmente por el señor CAMILO ANDRES ALZATE CANO identificado con cédula de ciudadanía No 9733761, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S con NIT.890211777-9 y MARVAL S.A.S con NIT.890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 EN CALIDAD DE Fideicomitentes del P.A FC-SUBORDINADO 464, solicitaron sobre el LOTE 1, localizado en la Unidad de Gestión 1, identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S/40756150, 50S-40756152 y CHIPS AAA0269RLHK y AAA0269RLEP, la aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", delimitada en los planos del Proyecto Urbanístico identificados con los Nos.: CU1US31/4-54, CU1US31/4-55, CU1US31/4-56 y CU1US31/4-57, que se adoptan en el artículo 3° de la presente Resolución.

ARTICULO 6. TERMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.

El término de vigencia de la Licencia de Urbanización que se otorga con la presente Resolución, será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de su ejecutoria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021 el cual modificó el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

La solicitud de prórroga deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el Urbanizador y Constructor Responsable, certifiquen la iniciación de la obra bajo la gravedad de juramento.

ARTICULO 7. TITULAR DE LA LICENCIA Y LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION. Establecer como titulares de la Licencia y Urbanizador Responsable para el desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" a las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT. 860513493-1 representada legalmente por el señor CAMILO ANDRES ALZATE CANO identificado con cédula de ciudadanía No.9733761, y las Sociedades CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S con NIT. 890211777-9, MARVAL S.A.S con NIT. 890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 91280360.

Designar como Constructores Responsables de la ejecución de las obras de Urbanismo, a GUSTAVO ALBERTO PALACIO ROBECHI identificado con cédula de ciudadanía No.10881553 y Matrícula Profesional No. A25091999-10881553 por parte de CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A, al Ingeniero CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 91280360 y Matrícula Profesional No. 68202-61721 por parte de MARVAL S.A.S y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S, sociedades que figuran en la Unión Temporal (UT BMC USME) como fideicomitentes desarrolladores.

ARTICULO 8. La ejecución de las obras de Urbanismo y Saneamiento correspondientes para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo urbanístico denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS", deberá hacerse dentro del plazo establecido en el Artículo 6 de la presente Resolución y sólo podrá iniciarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.

REFERENCIA: 11001-1-24-0166

RESOLUCION: 11001-1-24-1088 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y 3, de la Localidad de Usme

Presentación de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos, ante las entidades que corresponda.

Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir, de conformidad con el oficio No.1-2012-17733 del 25 de Mayo de 2012 expedido por la Dirección de Vías y Transporte de la SDP y oficio 20142000027281 del 24 de septiembre de 2014 expedido por la Secretaría del Hábitat.

Antes del inicio de las obras correspondientes al desarrollo **PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS ETAPA 4, UNIDAD DE GESTION 1**, el Urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, debe verificar que antes del inicio de las obras, el Urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTICULO 9.

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información de acuerdo con lo establecido en el Decreto 438 de 2009.

9.1. INFORMACION DEL PREDIO.

9.1.1 Nombre de la urbanización: **PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS UNIDAD DE GESTION 1 ETAPA 4**

9.1.2. Nomenclatura Oficial Provisional: UG1 LOTE 1 y 3

9.1.3. CHIP: AAA0269RLHK y AAA0269RLEP

9.2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO.

9.2.1 Terreno que cobija: Unidad de Gestión 1 Etapa 4 del desarrollo urbanístico denominado "**PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS**".

9.3. DE LOS CERTIFICADOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PUBLICOS SOBRE DISPONIBILIDAD DE PRESTACION DE LOS MISMOS:

EAAB: Oficio No. 3431003-2021-114 del 2 de agosto de 2021.

CODENSA S.A. E.S.P.: Oficio No. 264556331 del 2 de junio de 2022.

VANTI - GAS NATURAL S.A. E.S.P.: Oficio No. CD-008247-2024 del 6 de marzo de 2024.

Parágrafo: Se deberá cumplir con las exigencias y condiciones técnicas que definan la Empresa de Acueducto y Alcantarillados de Bogotá y demás Empresas prestadoras de servicios públicos. Se deberán respetar las zonas específicas para la construcción para las redes de servicio y las zonas de preservación y manejo ambiental de las diferentes quebradas, que determine la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, cuyas tuberías deben quedar localizadas en zonas previstas para las vías de uso público.

ARTICULO 10.

AREAS GENERALES DE LA ETAPA 4 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DENOMINADO "TRES QUEBRADAS", (UNIDAD DE GESTION 1), MANZANAS 2, 3, 4, 7, 8, Y 12.

REFERENCIA: 11001-1-24-0166

RESOLUCION: 11001-1-24-1088 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y 3, de la Localidad de Usme

	ITEM	ETAPA 4
1.	ÁREA BRUTA	225.464,61 M ²
2.	ÁREA NO URBANIZABLE	10.703,92 M ²
2.1	ZONAS DE RONDA	10.703,92 M ²
3.	CARGAS GENERALES	17.837,35 M ²
3.1	SISTEMA HÍDRICO	14.483,48 M ²
3.1.1	Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)	14.483,48 M ²
3.2	DRENAJES INTERMITENTES	0,00 M ²
3.3	MALLA VIAL ARTERIAL	0,00 M ²
3.3.1	Avenida Caracas	0,00 M ²
3.3.2	Avenida Usminia 1	0,00 M ²
3.3.3	Avenida Usminia 2	0,00 M ²
3.4	OTRAS CARGAS GENERALES	3.353,87 M ²
3.4.1	Afectación red Acueducto existente	0,00 M ²
3.4.2	Alameda Nuevo Usme	3.353,87 M ²
4.	ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	196.923,34 M ²
5.	CONTROLES AMBIENTALES	3.815,31 M ²
6.	ÁREA NETA URBANIZABLE BASE CÁLCULO DE CESIONES (ANU-CONTROL AMBIENTAL)	193.108,03 M ²
7.	CESIONES PÚBLICAS (INCLUYE CONTROL AMBIENTAL)	71.101,97 M ²
7.1	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	27.793,03 M ²
7.1.1	Vías tipo V-4	14.032,60 M ²
7.1.2	Vías tipo V-7	9.841,42 M ²
7.1.3	Vías tipo V-9	3.919,01 M ²
7.2	CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUE	44.710,40 M ²
7.2.1	Parques	33.426,94 M ²
7.2.2	ZMPA válida como parque	11.283,46 M ²
7.2.2.1	ZMPA con pendiente inferior al 25%	11.283,46 M ²
7.3	CESIONES PÚBLICAS PARA EQUIPAMIENTO	0,00 M ²
7.4	CESIONES ADICIONALES	6.066,69 M ²
8.	ÁREA ÚTIL	125.821,37 M ²
8.1.	Manzana 2 Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios VIS/VIP	28.015,60 M ²
8.2.	Manzana 3 Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios VIS/VIP	17.977,90 M ²
8.3.	Manzana 4 Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios VIS/VIP	28.156,13 M ²
8.4.	Manzana 7 Residencial Neta VIS/VIP	18.036,39 M ²
8.5.	Manzana 8 Residencial Neta VIS/VIP	17.278,52 M ²
8.6.	Manzana 12 Zona Múltiple - Comercio	16.356,83 M ²

El detalle de estas áreas está contenido en los Planos Nos. CU1US31/4-54, CU1US31/4-55, CU1US31/4-56 y CU1US31/4-57, que se adoptan mediante la presente Resolución.

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y 3, de la Localidad de Usme

ARTICULO 11. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.

Se establecen para LA ETAPA 4 - UNIDAD DE GESTIÓN 1, del desarrollo urbanístico denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS ", las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 438 del 28 de septiembre de 2009 y aquellas que lo complementan (Decretos Distritales 190 de 2004 y 327 de 2004), así:

11.1 INDICES, ALTURAS Y AISLAMIENTOS.

La edificabilidad se establece a partir de la aplicación de los índices de ocupación (IO), de construcción (IC), la altura y la densidad autorizada para este Plan Parcial que se señalan a continuación:

11.1.1 INDICES

PARA USO RESIDENCIAL:

Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS)		
Componentes de edificabilidad	Unifamiliar, lotes con unidad básica, bifamiliar	Multifamiliar
Índice Máximo de Ocupación (IO) –sobre ANU	0,33	0,28
Índice Máximo de Construcción IC –sobre ANU	1,0	1,25
Altura No. máximo de pisos*2	3 Pisos	6 Pisos, desde el nivel con mayor altura (cota de nivel) hasta un máximo de 10 pisos

*2 Las edificaciones en predios en ladera, tendrán la máxima altura permitida, contabilizada desde el nivel de acceso vehicular o peatonal de la cota más elevada del terreno, según las determinaciones para cuantificar las alturas de los edificios, definidas en el artículo 29 del Decreto 327 de 2004. En cualquier caso, las edificaciones no podrán tener más de 6 pisos sin ascensor.

Parágrafo. Las áreas destinadas a estacionamientos, ubicados en semisótano, sótano y en un piso como máximo, las instalaciones mecánicas y puntos fijos, no se contabilizarán dentro de los índices de construcción.

11.1.2 MANEJO DE ALTURAS:

- Altura libre entre placas de piso: Mínimo 2,20 m.
- La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3,80 m. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3,00 m. o fracción superior a 1,50 m.
- Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio y servicios, se contabiliza como piso.
- El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, contara con un mínimo de 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable, no se contabilizará dentro de la altura permitida, ni se tomará en cuenta para definir la dimensión de los aislamientos

11.1.3 AISLAMIENTOS.

Se exigen aislamientos entre edificaciones y contra predios vecinos, los cuales se definen con base

REFERENCIA: 11001-1-24-0166

RESOLUCION: 11001-1-24-1088 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y 3, de la Localidad de Usme

en la altura propuesta y se aplicarán a partir del nivel de terreno, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MINIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (en metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (en metros)
Vivienda	1 a 3	5,00	3,00
	4 a 5	7,00	4,00
	6 a 7	9,00	5,00
	8 a 10	½ de la altura total	1/3 de la altura total

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MINIMOS		
		POSTERIOR (en metros)	ENTRE EDIFICACIONES (en metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (en metros)
Dotacionales, Comercio y Servicios de escala vecinal y zonal	1 a 3	5,00	8,00	4,00
	4 a 5	8,00	12,00	5,00
	6 a 8	10,00	14,00	7,00

Parágrafo. Las dimensiones de alturas, antejardines, aislamientos y retrocesos se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas establecidas el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004.

Para la aplicación de la tabla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de 3 m., se asumen 3 m. de altura por cada piso.
- Cuando en un mismo proyecto se combinen espacialmente distintos usos, aplicará el aislamiento mayor.
- Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.
- Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno, a excepción de los casos en que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo indicado en el Parágrafo 3, del Artículo 24 del Decreto Distrital 327 de 2004.

11.1.4 RETROCESOS Y ANTEJARDINES

11.1.4.1 ANTEJARDINES:

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 1 y 3, de la Localidad de Usme

Para el lote único que conforma la urbanización, se exige sobre las vías locales vehiculares, a nivel del terreno, de acuerdo con la altura propuesta, con las siguientes dimensiones mínimas, en metros:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDIN MINIMO (En metros)
Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP	1 a 3	0,00
Vivienda	1 a 3	3,00
	4 a 5	4,00
	6 a 7	5,00
	8 a 10	7,00

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDIN MINIMO (En metros)	RETROCESO CONTRA ZONA DE CESION (parques y equipamientos) (en metros)
Dotacionales, Comercio y Servicios escala vecinal y zonal	1 a 3	3,00	—
	4 a 5	5,00	4,00
	6 a 8	7,00	5,00

Los antejardines se rigen por lo establecido en el Artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el Artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004 y las siguientes condiciones:

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
- Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas.
- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empedrado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.
- En las áreas con uso de comercio y servicios, el antejardín deberá tratarse en material duro, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y contar con un diseño unificado. Sólo podrán ubicarse los elementos de mobiliario urbano adoptados por la Administración Distrital.

11.4.1.2 RETROCESOS.

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zona de cesión pública destinada a parque, éstos deberán tener como mínimo 3,00 m. de ancho.

Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2,00 m. de ancho.

REFERENCIA: 11001-1-24-0166

RESOLUCION: 11001-1-24-1088 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y 3, de la Localidad de Usme

11.4.1.3 VOLADIZOS

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines; la citada proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas:

- Sobre vías menores a 10 m.: 0,60 m.
- Sobre vías de 10 hasta 15 m.: 0,80 m.
- Sobre vías mayores 15 m a 22 m.: 1,00 m.
- Sobre vías mayores a 22 m.: 1,50 m.
- Sobre el área de cesión para parque recreativo no se permiten voladizos.

Para el planteamiento de voladizos se deberá garantizar que se cumpla con las distancias mínimas de seguridad, en sentido horizontal y vertical, establecidos para el aislamiento de edificaciones contra redes de energía eléctrica, según norma RETIE.

Parágrafo 1. Las dimensiones de alturas, antejardines, aislamientos y retrocesos se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas establecidas el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004.

Parágrafo 2. Los espacios de la vivienda deberán sujetarse a lo establecido por el artículo 389 del Decreto Distrital 190 de 2004, en materia de habitabilidad.

11.4.1.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL

En todos los proyectos de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercial, de servicios, industrial y dotacional, con más de 800 m², que compartan áreas comunes, se deben prever las siguientes áreas con destino al equipamiento comunal privado, en las proporciones y destinación que se señalan a continuación:

1. Área a destinar.

TIPO DE PROYECTO	PROPORCIÓN
Vivienda VIS y VIP	Para las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 6 m ² por cada unidad de vivienda
	Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 8.5 m ² por cada unidad de vivienda
Comercio, Servicios, Industria y Dotacionales.	10 m ² por cada 120 m ² de construcción del área neta urbanizable de estos usos.

2. Destinación

DESTINACIÓN	PORCENTAJE MÍNIMO
1). Zonas verdes recreativas	40%
2). Servicios comunales	15%
3). Estacionamientos adicionales para visitantes e incremento de los porcentajes señalados anteriormente.	Porcentaje restante

3. Localización: En las manzanas destinadas a uso de vivienda, por lo menos el 50% del equipamiento comunal privado, se deberá ubicar de manera concentrada sobre los ejes peatonales Tipo V-9.

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y 3, de la Localidad de Usme

Parágrafo. En los proyectos de uso dotacional educativo, no se requiere prever equipamiento comunal privado.

11.4.4.5 ESTACIONAMIENTOS

Según lo dispuesto en el Artículo 391, el Cuadro Anexo No.4 y Plano No.29 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes, se determina teniendo en cuenta que el predio se encuentra en la zona de demanda "D" de estacionamientos y su exigencia será la siguiente:

Para uso de vivienda Multifamiliar VIS y VIP:

Privado: Un (1) cupo por cada seis (6) viviendas*

Visitantes: Un (1) cupo por cada quince (15) viviendas*

* Ver Nota 1 del Cuadro Anexo No.4 Exigencia General de Estacionamientos por Uso, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Para usos complementarios y restringidos, la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes debe resolverse al interior del lote correspondiente y se determina de acuerdo al uso propuesto y según lo establecido en el Cuadro Anexo No.4 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Por cada dos (2) estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, espacios que se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

Por cada treinta (30) cupos exigidos en cualquier uso, se deberá plantear un (1) cupo para personas con movilidad reducida, con dimensiones mínimas de 4,50 m. por 3,80 m., adicionalmente en todo sitio donde existan estacionamientos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de parqueo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados y con dimensiones internacionales, en ningún caso inferior al 2% de los exigidos; nunca podrá haber menos de un espacio habilitado debidamente señalado con el símbolo gráfico de discapacidad.

11.4.4.6 CERRAMIENTOS

Los cerramientos se regulan así:

- Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial de hasta 1,20 metros de altura, en materiales que garanticen el 90% de transparencia visual, sobre un zócalo de hasta 0,40 metros.
- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.
- Los cerramientos de carácter temporal se permitirán para cerrar predios sin urbanizar y se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, en materiales livianos no definitivos y tendrán una altura máxima de 2,50 metros.
- Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales.
- No se permiten cerramientos de zonas de cesión pública de ningún tipo, ni de vías públicas ubicadas al interior del plan parcial.

REFERENCIA: 11001-1-24-0166

RESOLUCION: 11001-1-24-1088 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y 3, de la Localidad de Usme

ARTICULO 12. USO RESIDENCIAL ETAPA 4 - MZ 2, 3, 4, 7 y 8.

El uso residencial en este Plan Parcial, se clasifica en la siguiente zona:

1. Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios. Son las zonas residenciales en las que se delimitan zonas de uso residencial exclusivo (mínimo es del 80% con respecto del área útil) y zonas limitadas de comercio y servicios localizadas en los ejes viales, manzanas comerciales, centros cívicos y comerciales (máximo el 20% del área útil de las manzanas o supermanzanas). Se deberá desarrollar en tipologías unifamiliares o multifamiliares, tanto por sistema de loteo individual como por agrupaciones.

2. Zona Residencial Neta. Son las zonas residenciales de tipo multifamiliar, que tienen uso exclusivo de vivienda, en las que se permite un porcentaje máximo del 5% de usos de comercio de escala vecinal, limitado Tipo B, siempre que estén localizados en los primeros pisos de las edificaciones que tienen acceso vehicular sobre vías locales. Se deberá desarrollar en tipologías multifamiliares, tanto por el sistema de loteo individual, como por agrupaciones.

Parágrafo 1. El uso comercial y de servicios, en los primeros pisos de las edificaciones de tipo multifamiliar y en los predios construidos y destinados exclusivamente para estos usos, se localizará, en las manzanas con frente a las vías V-4 y Av. Usminia, en las que circula el transporte público y el circuito de la vía V-7.

Parágrafo 2. Los sistemas de organización espacial de unidades prediales para el uso residencial corresponde a loteo individual y de agrupaciones de vivienda que se encuentra descrito y reglamentado en los artículos 25, 26 y 29 del Decreto Distrital 327 de 2004.

12.1. ASIGNACION DE USOS DEL SUELO POR MANZANAS (UNIDAD DE GESTION 1 – ETAPA 4)

Los usos del suelo principal y complementario de las manzanas 2, 3, 4, 7, 8 y 12, se presentan en la siguiente tabla:

Zona	Uso Principal	Uso Complementario	Manzanas y Supermanzanas.
Residencial con Zonas delimitadas de comercio y servicios.	Vivienda Multifamiliar Mínimo 60% del área útil de cada manzana	1). Comercio y Servicios de escala zonal y vecinal. Máximo el 20% del área útil 2). Dotacionales Equipamientos colectivos, deportivos y recreativos de escala zonal y vecinal.	<u>02, 03, 04</u> , 06, 10, 14, 15, 16, 17, 18 y 19
Residencial Neta	Vivienda Multifamiliar. Mínimo el 90% del área útil de cada una de las manzanas y supermanzanas	Comercio y servicios de escala vecinal Tipo B.	05, <u>07, 08</u> , 11

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y 3, de la Localidad de Usme

Zona Múltiple Comercio	1). Comercio Urbano y metropolitano. 2). Dotacional: Equipamientos Colectivos culturales (escala urbana) y deportivos y recreativos escala urbana y metropolitana	Servicios personales, de parqueadero, financieros, de comunicación masivos y entretenimiento de escala, metropolitana y urbana.	09.12
------------------------	--	---	-------

Parágrafo 1. Para todos los dotacionales que se localicen en el Plan Parcial, como uso complementario se tendrá en cuenta que cuando se trate de escala urbana y zonal, deberán ubicarse sobre vías de la malla vial principal e intermedia sólo en las V-4 que serán construidas y diseñadas para el uso.

Parágrafo 2. El comercio y los servicios de escala metropolitana y urbana que se localicen en el Plan Parcial deberán adelantar un Plan de Implantación y sólo se permitirán en edificaciones construidas y diseñadas para ese uso y con acceso desde las vías de la malla vial principal e intermedia y las vías tipo V-4.

Parágrafo 3. La implantación de los dotacionales deberá tener en cuenta la proximidad con las zonas verdes y espacio público definidos en este Plan.

Parágrafo 4. El uso industrial se debe implantar teniendo en cuenta las determinaciones de los artículos 352 y 353 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Parágrafo 5. Dependiendo de las condiciones de gestión y comercialización del suelo urbanizado, la tipología del uso residencial asignado a cada manzana y Supermanzana podrá ser modificado, siempre y cuando sea de multifamiliar a unifamiliar o a bifamiliar. Estas modificaciones deberán ser incluidas en la respectiva licencia de urbanismo y de construcción.

ARTICULO 13. OBLIGACION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO.

Con el fin de cumplir con las obligaciones de provisión de suelo para VIS y VIP de lotes con urbanismo con unidad básica definidas por los Decretos Distritales 190 de 2004 y 252 de 2007, el presente Plan Parcial deberá dar cumplimiento a los siguientes criterios de destinación de suelo útil para tales usos:

Del suelo útil residencial, el % que debe destinarse para el desarrollo de proyectos para VIP	Mínimo 65% (incluye el suelo destinado par lotes con urbanismo)
Del suelo útil residencial, el % que debe destinarse para lotes con urbanismo y unidad básica	Mínimo 20%
Del suelo útil residencial, el % que puede destinarse para el desarrollo de proyectos para VIS	Hasta el 15%

ARTICULO 14. ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO PROVISIONAL. DOS (2).

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto 544 de 2009 y certificación de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP de fecha 20 de Noviembre de 2013, el estrato provisional que le corresponde es dos (2). Una vez se adelante la construcción de los proyectos arquitectónicos,

REFERENCIA: 11001-1-24-0166

RESOLUCION: 11001-1-24-1088 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y 3, de la Localidad de Usme

se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

ARTICULO 13. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

13.1. Localización de la zona de cesión para parque recreativo.

El área de cesión al Distrito Capital destinada para parque recreativo y equipamientos comunales del desarrollo urbanístico denominado "TRES QUEBRADAS " Unidad de Gestión 1, Etapa 4 (Plan Parcial "TRES QUEBRADAS "), generada por el proceso de Urbanización del se encuentra delimitada, deslindada, amojonada y acotada, según Planos Nos. CU1US31/4-54, CU1US31/4-55, CU1US31/4-56 y CU1US31/4-57, según condiciones citadas en los planos aprobados en el Plan Parcial y una vez ejecutado el proyecto, construida, dotada y entregada al Distrito Capital por el Urbanizador Responsable, formará parte del Sistema de Espacio Público construido en la ciudad

13.2. Normas para el parque y equipamiento de cesión al Distrito Capital.

La totalidad de áreas destinadas a parques deberán ser diseñadas, construidas y dotadas por parte del urbanizador, a excepción del área destinada para "Parque Especial de Protección por Riesgo" de conformidad con el Decreto 438 de 2009.

Los parques zonales generados por el Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", deberán contar con un plan director que contendrá como mínimo los aspectos determinados en los artículos 252 y 259 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Las áreas destinadas a Equipamiento Comunal Público deben cumplir con lo establecido en el Decreto 675 de 2018.

Parágrafo. El plan director deberá contar con un concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente

En todo caso, estos deberán garantizar como mínimo, un 80% del área de la zona de cesión en superficies blandas, y realizar un diseño paisajístico con criterios de arbolado urbano acorde con lo definido en el Decreto 531 de 2010 y la Resolución 6563 de 2001, o las normas que lo modifiquen.

13.3. SISTEMA VIAL.

Sistema de movilidad - malla vial arterial e intermedia. El sistema de movilidad del Plan Parcial "TRES QUEBRADAS ", cumple con la función de garantizar la conexión del área de Plan Parcial con el resto de la Localidad de Usme y con la ciudad, mediante las Avenidas Caracas, Avenida Circunvalar del Sur Autopista el Llano y Avenida Usminia, además al generar la red vial, al interior del área delimitada, asegura la movilidad y la conectividad de la zona del plan parcial.

El subsistema vial del plan parcial está conformado por la malla vial arterial e intermedia así:

13.3.1. MALLA VIAL ARTERIAL PRINCIPAL

Tipo de vía	Nombre vía	Perfil	Ancho	Troncal	Ciclo ruta	Tramo
De Integración Ciudad - Región	Av. Caracas	V - 2 A	40 M2	Si	Si (Red Principal)	La quebrada el Piojo hasta la intersección con la futura Av.

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y 3, de la Localidad de Usme

						Circunvalar del Sur
	Av Circunvalar del Sur	V - 1 A	40 M2	No	No	Desde la intersección con la Av. Caracas hasta la intersección con la Av. Autopista Al Llano
Que consolidan la estructura urbana	Av Usminia (Resolución 0268/08)	V - 3 A	30 M2	No	No	La quebrada el Piojo hasta la intersección con la futura Av. Circunvalar del Sur

13.3.2., INTERSECCIONES VIALES DE LA MALLA VIAL ARTERIAL

1. Intersección Avenida Usminia con Avenida Circunvalar del Sur.
2. Intersección Avenida Caracas con Avenida Circunvalar del Sur.

13.3.3. MALLA VIAL INTERMEDIA.

Definida en el artículo 29 del Decreto 252 de 2007. Se adoptan los tramos de los siguientes tipos de vías:

Perfil	Ciclo ruta	Tramo
V - 4	Si	Desde la Av. Caracas, hasta la futura Av. Circunvalar del sur (incluye las glorietas)
V - 5	No	V5-1, V5-2, V5-3, V5-4 (incluyendo las glorietas). Tramos identificados en el No.3 del Decreto 438 de 2009

13.3.4. MALLA VIAL LOCAL.

Definida en el artículo 30 del Decreto 252 de 2007. Se adoptan los tramos de los siguientes tipos de vías:

Perfil	Tramo
V - 7	V7-01, V7-02, V7-03, V7-04, V7-05, V7-06, V7-07, V7-08, V7-09, V7-10, V7-11, V7-12, V7-13, V7-14, V7-15, V7-16 (Incluyendo las glorietas). Estos tramos están identificados en el plano No.3 del Decreto 438 de 2009
V - 9	V9-01, V9-02, V9-03, V9-04, V9-05, V9-06, V9-07, V9-08, V9-09, V9-10 (Incluyendo las glorietas). Estos tramos están identificados en el No.3 del Decreto 438 de 2009

Parágrafo 1. Para la expedición de las licencias de urbanismo y con base en los planos topográficos aprobados, se definirá con precisión el trazado, líneas de demarcación, paramentación, accesos vehiculares, radios de giro y demás requerimientos técnicos establecidos por la Secretaría Distrital de Movilidad, el Decreto Distrital 190 de 2004 y las disposiciones viales específicas contenidas en el Decreto Distrital 323 de 1992.

REFERENCIA: 11001-1-24-0166

RESOLUCION: 11001-1-24-1088 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y 3, de la Localidad de Usme

Se garantizará la continuidad y conectividad de todos los flujos no motorizados (peatonales y en bicicleta) dentro del área de plan parcial y de este con su entorno construyendo los respectivos pasos pompeyanos e instalando la señalización y dispositivos de control de tráfico solicitados por la autoridad de tránsito.

Los accesos deben adecuarse a las normas sobre acceso y circulación de personas con limitaciones físicas, en especial a las normas de accesibilidad establecidas por las Leyes 12 de 1987 y 361 de 1997 "Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones", reglamentada por el Decreto Nacional 1538 de 2005 "Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997" y adicionada por la Ley 1287 de 2009, y por el Decreto Distrital 470 de 2007.

La nomenclatura vial usada en el presente acto administrativo y sus documentos soporte es de carácter indicativo y es objeto de confirmación o definición por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD).

Parágrafo 2. Las vías que se adoptan en el plan parcial y presente Licencia de urbanización deberán sujetarse a los requerimientos técnicos establecidos por el Decreto Distrital 190 de 2004 y las disposiciones viales específicas contenidas en el Decreto Distrital 323 de 1992, así como a las especificaciones constructivas designadas por el IDU o por el ente receptor de las obras.

13.4. Normas de Accesibilidad al Espacio Público y a los Edificios, de las Personas con Movilidad Reducida. El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución No 1959 de 2003 - Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en el Decreto Distrital 602 de 2007 - Cartilla de Andenes en el Decreto Distrital 308 de 2018 - Cartilla de Mobiliario Urbano y Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios y las norma técnicas ICONTEC allí relacionadas y deberá garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida.

13.4.1. Normas Generales para el Espacio Público. El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución No 1959 de 2003 - Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en el Decreto 602 de 2007 - Cartilla de Andenes, y en el Decreto Distrital 308 de 2018 - Cartilla de Mobiliario Urbano.

13.4.2. Diseño y Construcción de Andenes. De acuerdo con lo establecido en los Decretos 308 de 2018 y 603 de 2007, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de Urbanización, se sujetarán a las siguientes reglas, en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros: Deberán ser construidos atendiendo los lineamientos de la "Cartillas de Andenes".

Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones, ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de personas con alguna limitación, de conformidad con las normas vigentes. Los accesos vehiculares en ningún caso implicarán cambio de nivel de los andenes o espacios públicos de circulación peatonal.

Las rampas de accesos a garajes, tendrán una longitud máxima de 3,00 m de forma paralela al andén. Las rampas de acceso a garajes contiguas, tendrán una separación mínima de 0,20 m.

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y 3, de la Localidad de Usme

En andenes con anchos inferiores a 1,40 m, la rampa de acceso a garaje se conformará por una superficie alabeada, cuya pendiente no exceda el 15%, garantizando así la circulación peatonal continua

No debe haber elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano, atendiendo la normatividad vigente en la materia.

Los elementos tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros similares de protección, no podrán sobresalir, ni quedar en desnivel negativo.

La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital, requerirá Licencia de Intervención y Ocupación de Espacio Público, expedida por la Dirección del Taller del Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP.

13.4.3. Otras Normas. El diseño y construcción de las edificaciones son de entera responsabilidad del Constructor, no obstante los Proyectos Arquitectónicos que se diseñen al interior de la Etapa 4, UNIDAD DE GESTIÓN 1 del proyecto denominado "TRES QUEBRADAS" deben dar cumplimiento a las siguientes normas:

- **Sismo resistencia.** Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, NSR10 conformado por la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y la Ley 1796 de 2016 y por los Decretos Nacionales 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012, la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcción Sismo Resistente y el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.
- **Microzonificación sísmica.** Decreto Distrital 523 de 2010.
- **Buzones e hidrantes.** Decreto Distrital 573 /10 y Decreto Distrital 428 /11, Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS adoptado por la Resolución No. 0330 de 08 de junio de 2017 y sus modificaciones."
- **Almacenamiento de Basuras.** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotadas de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema a nivel distrital y nacional, y según las características que determine(n) la(s) entidad(es) encargada(s) de la administración del servicio público de Aseo en el Distrito Capital. Decreto Nacional 1713 de 2002, modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005 y Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 1140 de 2003 y compilados por el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.
- **Cumplimiento de las normas técnicas.** Sobre el particular el artículo 183 del Decreto 019 de 2012 dispone "El artículo 2 de la Ley 400 de 1997, quedara así: "(...) Parágrafo. En todo caso, salvo disposición legal en contrario, las autoridades municipales y distritales no podrán expedir ni exigir el cumplimiento de normas técnica o de construcción diferentes a las aprobadas en esta Ley y en las disposiciones que lo reglamentan".
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios.** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, Gas y Aseo), son responsabilidad exclusiva del Constructor, por lo tanto deberá garantizar en el predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos J y K del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, NSR10 conformado por la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y la Ley 1796 de 2016 y el Decreto-Ley 019 de 2012 y reglamentada por reglamentadas por los Decretos Nacionales 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011, 340 de 2012, 945 de 2017 y 2113 de 2019

REFERENCIA: 11001-1-24-0166

RESOLUCION: 11001-1-24-1088 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y 3, de la Localidad de Usme

- y la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción.** Resolución 1257 de 2021 por medio de la cual se modifica la Resolución 0472 de 2017 de sobre la gestión integral de residuos de construcción y demolición – RCD del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Decreto Nacional 838 de 2005 y 2981 de 2013 compilados compilado en el Decreto Unico del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015, Artículo 85 del Acuerdo 079 de 2003 y Acuerdo 735 de 2019 - Código de Policía de Bogotá D.C., Resolución 1115 de 2015 de la Secretaria Distrital de Ambiente y demás normas concordantes y la Ley 1801 de 2016 y sus modificaciones (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana).
 - **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos, en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde se establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión. Resolución 90708 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía modificada por las Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40259 de 2017, 41291 de 2018 y 40293 de 2021 expedidas por el Ministerio citado.
 - **Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público RETILAP.** Resoluciones 181331 de 2009, 180265 de 2019, 180540 de 2010, 181568 de 2010, 182544 de 2010, 180173 de 2011, 91872 de 2012 90980 de 2012, 40122 de 2016 y 40031 de 2021 del Ministerio de Minas y Energía.
 - **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones,** el Espacio Público de Bogotá D.C. Resoluciones 113583 de 2014 y 17021 de 2015 del Instituto de Desarrollo Urbano, IDU y Resolución 060 de 2015 del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.
 - **Escrituración y entrega de áreas de cesión al Distrito:** Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 072 de 2023.
 - **Promoción y comercialización del Proyecto.** Para estos efectos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda, adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones, para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias y Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones.

13.4.4. Remisión a otras Normas Comunes Reglamentarias.

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente Resolución, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales.

Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C: Decreto Distrital 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.

Estacionamientos y condiciones de diseño: Decreto Distrital 167 de 2004 y Decreto Distrital 1108 de 2000.

Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo: Decreto Distrital 327 de 2004 complementado por el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Normas aplicables al espacio público: Resolución IDU 4880 de 2011, en el Decreto 561 de 2007

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y 3, de la Localidad de Usme

actualizado por el Decreto 308 de 2018 y en el Decreto Distrital 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano y Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Entrega de Zonas de Cesión al Distrito Capital: Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 1588 de 2015, Artículo 175 y Numeral 10 del artículo 478 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 072 de 2023.

ARTICULO 14. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 del Decreto 438 de 2009 por el cual se adoptó el Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" se configuran hechos generadores de plusvalía, sin embargo de conformidad con el artículo 181 del decreto 019 de 2012, NO es exigible el cobro de participación en este efecto, por no estar inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria.

Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en plusvalía en las situaciones previstas en el Artículo 181 del Decreto 019 de 2012, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones previstas. En todo caso, si la causa es la no liquidación e inscripción de la plusvalía, el Alcalde Municipal o Distrital deberá adelantar el procedimiento previsto en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997. Responderá solidariamente el poseedor y propietario cuando fuere el caso (Parágrafo Artículo 181 del Decreto 019 de 2012).

ARTICULO 15. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA. Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia, del Urbanizador Responsable de la Licencia de Urbanización para la **Etapa 4 DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 1, DEL PROYECTO URBANÍSTICO DENOMINADO PLAN PARCIAL "TRES QUEBRADAS"**, las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización, de conformidad con lo establecido en los Artículos 49 del Decreto 327 de 2004 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 en sus artículos 2.2.6.1.2.3.6 adicionado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021, 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 modificado por el artículo 33 del Decreto 1783 de 2021 y 2.2.6.1.4.7, Modificado por el Art. 34 del Decreto 1783 de 2021

15.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.

Son obligaciones del propietario y/o urbanizador responsable, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, general o por etapas, las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización, de conformidad con lo establecido en los Decreto Nacional 1077 de 2015 artículos 2.2.6.1.4.6¹, 2.2.6.1.4.7² el Artículo 2.2.6.1.2.3.6³ y el artículo 59 del Decreto 469 de 2021, entre otras, las siguientes:

- Efectuar las cesiones gratuitas para parques y equipamiento comunal público, las franjas de control ambiental y las vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y reglamenten, entre ellos, el Decreto 327 de 2004. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, los Artículos 275 y 478 Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 y Decreto 072 de 2023.

¹ Modificado por el art.33 del Decreto 1783 de 2021

² Modificado por el art.34 del Decreto 1783 de 2021

³ Modificado por el art.23 del Decreto 1783 de 2021

REFERENCIA: 11001-1-24-0166

RESOLUCION: 11001-1-24-1088 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y 3, de la Localidad de Usme

- El propietario de los predios y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de las áreas de cesión para espacio público y equipamiento comunal público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 072 de 2023 o las normas que lo deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.
- Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normatividad vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDR. El parque de la Urbanización, una vez construido y dotado por el Urbanizador, hará parte del Sistema de Parques Distritales.
- Adecuar y empujar las zonas de cesión pública para parques y equipamientos.
- Construir las vías locales de uso público de la Urbanización, incluidos sus andenes, con sujeción al Plano Oficial de la Urbanización que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, de conformidad con el procedimiento establecido por la Subdirección Técnica de ese Instituto y las normas contenidas para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.
- Construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los Planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos.
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y Planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Diseñar y ejecutar las obras aplicando las disposiciones de la normatividad vigente, sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida.
- Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente defina.
- Incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que ese Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 072 de 2023 y en los Artículos 275 y 478, Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental - PMRRA, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de 100 cm por 70 cm., localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo objeto de la Licencia, de conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015. En la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en los Numerales 1 al 5 del artículo 2.2.6.1.4.9 del citado Decreto.
- La valla o aviso se instalará antes de iniciar cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalada durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
- Cumplir con las condiciones establecidas en el oficio No. 3431003-2021-114 de fecha 2 de agosto de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.
- Que en caso que durante el proceso de excavación o la ejecución de la misma obra, se lleguen a encontrar elementos que hagan parte del patrimonio arqueológico de la Nación, de inmediato debe informarse al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, a las autoridades civiles y policivas y al Instituto Colombiano de Antropología e Historia, para implementar un programa de arqueología Preventiva que permita evaluar los niveles de afectación esperados sobre el

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios focalizados en la UG 1 -LOTE 1 y 3, de la Localidad de Usme

patrimonio arqueológico por las intervenciones mencionadas, así como formular y aplicar las medidas de manejo a que haya lugar.

La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera, conforme a lo previsto por el Decreto Nacional No. 1220 de Abril 21 de 2005.

ARTICULO 16. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION.

- La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del Urbanizador sobre tales zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad distrital competente.
- La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público y se levantará un Acta de la Inspección suscrita por el Urbanizador y el funcionario que represente a la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el Urbanizador y/o el Titular de la Licencia, a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.
- El Acta de Inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Urbanizador, establecidas en la respectiva Licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el Acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al Urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, plazo que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la Licencia, caso en el cual, en la misma Acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el Artículo 14 de la presente Resolución y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para que inicie las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

- Las zonas de cesión objeto de recibo, en cualquiera de sus modalidades, serán incorporadas al Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público -SIDEP-, y entrarán a ser parte del inventario general del patrimonio inmobiliario Distrital del nivel central.
- Durante la vigencia de la respectiva licencia, sus modificaciones, prórrogas, revalidación, saneamiento, o cualquier otra modalidad aprobada, o dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de la misma, frente al urbanizador que no ha radicado la solicitud de entrega ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la entidad lo requerirá para el cumplimiento de la obligación de entrega y escrituración de las áreas públicas objeto de cesión obligatoria, para lo cual el urbanizador contará con un término que no podrá exceder de 15 días hábiles siguientes al recibo del respectivo requerimiento; comunicado el requerimiento sin que el urbanizador y/o titular de la licencia comparezca ante la entidad a realizar la entrega de las zonas de cesión, se iniciarán las acciones administrativas o judiciales.

REFERENCIA: 11001-1-24-0166

RESOLUCION: 11001-1-24-1088 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y 3, de la Localidad de Usme

correspondientes

Parágrafo 1.- En lo referente a las entregas parciales de zonas de cesión, el urbanizador podrá realizar la entrega individual de las vías o de parques o de zonas verdes o zonas comunales, siempre y cuando cada una de las mencionadas zonas a entregar se encuentren total y debidamente construidas, dotadas y conste con certificación y/o paz y salvo de las entidades distritales competentes.

Parágrafo 2.- En el caso de zonas de cesión con destinación para vías se recibirán de acuerdo con la discriminación y amojonamiento señalados en los planos urbanísticos vigentes; en ningún caso se recibirán porciones de vías.

Parágrafo 3.- En todo caso, las entregas parciales de zonas de cesión al DADEP no exime de responsabilidad al urbanizador respecto de la entrega y escrituración de las restantes zonas de cesión al Distrito Capital de Bogotá.

ARTICULO 17. Para todos los fines legales, las obligaciones del Titular de la Licencia y del Urbanizador Responsable, enumeradas en la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral de la misma:

- La solicitud de los interesados de aprobación de Licencia de Urbanización, radicado bajo el número de referencia No 11001-1-24-0166.
- Los Planos de la Licencia de Urbanización para la **Etapa 4 DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 1**, del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", aprobados bajo los números **CU1US31/4-54, CU1US31/4-55, CU1US31/4-56 y CU1US31/4-57** y el medio magnético correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No 11001-1-24-0166.
- Los planos Topográficos del predio identificados con Códigos del Sector 102502005025 Certificaciones catastrales expedidas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
- Oficio 2018EE16683 del 13 de Noviembre de 2018 RO-105166 expedido por el IDIGER
- Decreto 438 del 28 de septiembre de 2009, por medio del cual se adopta el Plan Parcial Tres Quebradas, Decreto 675 de 2018, el cual modifica el Decreto Distrital 252 de 2007 por medio del cual se adoptó la Operación estratégica Nuevo Usme y Resolución 713 de 2017, la cual modifica parcialmente el trazado y la zona de reserva de la Avenida Usminia.
- Oficios Nos.2017EE19745 del 08 de Mayo de 2017 y 2017EE19749 del 08 de Mayo de 2017 de La Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital, actualizó los planos topográficos para los predios con nomenclaturas, UG1 LOTE 1 y UG1 LOTE 2, identificados con Códigos del Sector 102502005025 y 102502005026 respectivamente.
- Acta de concertación Plan Parcial Tres Quebradas Polígono 1 Usme del 22 de Julio de 2009, expedida por la Corporación Autónoma Regional – CAR
- Oficio de referencia SM-41644-07 DEL 27 DE Diciembre de 2007 expedido por la Secretaría de Movilidad, referente al estudio de tránsito y movilidad del Plan Parcial Tres Quebradas.
- Los oficios Nos.3431003-2021-114 del 2 de agosto de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B., 264556331 del 02 de junio de 2022 expedido por la empresa ENEL Colombia S.A. ESP, y CD-008247-2024 del 6 de marzo de 2024 expedido por la empresa VANTI S.A. ESP.
- Oficio 2-2019-11128 del 05 de Marzo de 2019 expedido por la Secretaría Distrital de Planeación aclarando los términos de ejecución de las fases del Plan Parcial Tres Quebradas señaladas en el artículo 50 del Decreto 438 de 2009.
- Copia de la Resolución No.14-3-1353 del 24 de Diciembre de 2014 expedida por la Curaduría Urbana No. 3, por medio de la cual se concedió Licencia de Subdivisión para el predio denominado La Lira

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y 3, de la Localidad de Usme

- Copia en medio magnético del proyecto urbanístico Plan Parcial Tres Quebradas.
- Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Urbanización que se concede para el desarrollo referido mediante la presente Resolución, para el Desarrollo tantas veces citado.

ARTICULO 18. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.

- Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en las normas vigentes.
- Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del Propietario y Urbanizador. Así mismo, se entiende condicionada a que el Urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la Licencia, conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
- Si los plazos se vencieran sin que se hubieran cancelado las obligaciones y/o constituido las garantías de que trata el inciso anterior, la condición se considerará fallida y operará la pérdida de fuerza ejecutoria de la Licencia. En ese caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo, deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la Licencia de Urbanización, sin que sea posible tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
- En ningún caso, ni siquiera cuando el interesado o Urbanizador invoque o acredite la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona natural o jurídica del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución y en particular en este Artículo, toda vez que lo establecido en este Acto Administrativo, tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan, como resultado del proceso de Urbanización.

ARTICULO 19. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR.

- El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el Plano Oficial de la Urbanización.
- Una vez registrada la Escritura de Constitución de la Urbanización ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, adquieren el derecho a iniciar las ventas del Proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997.
- El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal, conforme a las normas sobre la materia.
- El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
- Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTICULO 20. Remitir copia de la Licencia que se concede una vez ejecutoriada a la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, a la Defensoría del Espacio Público y al Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDR en cumplimiento de lo previsto en el Artículo 44 del Decreto 327 de 2004.

ARTICULO 21. Para efectos de lo señalado en el parágrafo 3 del Artículo 181 de Decreto 019 de 2012, remitir copia de la presente una vez ejecutoriada a la Secretaría Distrital de Planeación – SDP

REFERENCIA: 11001-1-24-0166

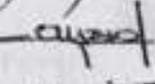
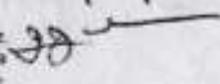
RESOLUCION: 11001-1-24-1088 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1 y 3, de la Localidad de Usme

ARTICULO 22. La presente Resolución debe notificarse en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), y proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (artículo 76 ibídem).

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.


Arq. ANA MARIA CADENA TOBON
Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C

- Proyectó: Arq. Adolfo Gómez Ríos, Arquitecto de Urbanismo 
- Aprobó: Ing. José Joaquín Álvarez, Coordinador de Ingeniería 
- Aprobó: Ing. Julián Sarmiento, Catastral y Geodesta 
- Aprobó: Juliana Restrepo, Dpto. Jurídico 

Fecha ejecutoria: 27 AGO 2024

URBANA

REFERENCIA: 11001-1-24-0167

RESOLUCION: 11001-1-24-1089 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2 y LOTE 3, de la Localidad de Usme

**LA CURADORA URBANA No. 1 DE BOGOTA D.C.
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, sus Decretos modificatorios, y el Decreto 057 de 2023, y

CONSIDERANDO

Que mediante radicación No. 11001-1-24-0167 del 21 de febrero de 2024 y debida forma de la misma fecha, las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 representada legalmente por el señor CAMILO ANDRES ALZATE CANO identificado con cédula de ciudadanía No.9733761, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S. con NIT.890211777-9 y MARVAL S.A.S. con NIT.890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 en calidad de Fideicomitentes del P.A.FC-SUBORDINADO 464, solicitaron sobre el LOTE 2 y LOTE 3 de la Unidad de Gestión 1, identificada con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40716312 y 50S-40756152, la aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 5 de la unidad de Gestión 1, del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Decreto 438 del 28 de Septiembre de 2009.

Que mediante Decreto 438 del 28 de Septiembre de 2009, El Alcalde Mayor de Bogotá, D.C. adoptó el Plan Parcial denominado "TRES QUEBRADAS", ubicado en la Operación Estratégica Nuevo Usme- Eje de Integración Llanos de la Localidad de Usme, el cual se localiza en Área de Actividad Urbana Integral - Zona Residencial, Múltiple Industria y de Servicios.

Que para los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40716312 y 50S-40756152, se cumplió con el procedimiento previsto en el numeral 1 del artículo 361 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial - y Decreto Distrital 436 de 2006, para el trámite de Planes Parciales

Que mediante el Decreto Distrital 252 de 2007 se adoptó la Operación Estratégica Nuevo Usme - Eje de Integración Llanos y el Plan de Ordenamiento Zonal de Usme, en el cual se delimitó el ámbito del presente Plan Parcial y se definieron las determinantes para su formulación

Que mediante Decreto 675 de 2018, la Secretaria Distrital de Planeación - SDP, modificó el Decreto 252 de 2007 con el objeto de viabilizar el desarrollo del POZ Usme ajustando algunos componentes del sistema funcional y de servicios, facilitando la precisión de los trazados viales con respecto a las determinantes físicas del territorio, como son los elementos asociados a la mailla vial intermedia, los parques zonales, los equipamientos se escala urbana y zonal así como la distribución de las cargas relacionadas con estos elementos

Que mediante Resolución No. 11001-3-22-2701 de fecha 7 de diciembre de 2022, en mi calidad de Curadora Urbana No. 3 expedí la Modificación del Proyecto Urbanístico General correspondiente a la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" y concedí Modificación de Licencia de Urbanización Vigente, para los predios localizados en la UG 1 - LOTE 1, LOTE 2 LOTE 3 y AV. USMINIA, de la Localidad de Usme.

REFERENCIA: 11001-1-24-0167

RESOLUCION: 11001-1-24-1089 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 2 y LOTE 3, de la Localidad de Usme

Que mediante Resolución No. 11001-1-23-2079 de fecha 18 de julio de 2023, este Despacho corrigió la Resolución No. 11001-3-22-2701 de fecha 7 de diciembre de 2022.

Que mediante Resolución No. 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023, en mi calidad de Curadora Urbana No. 1 expedí la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecieron sus normas urbanísticas, y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 1, UG 1 –LOTE 2, UG 1 –LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

Que mediante Resolución No. RES 11001-1-23-2760 del 31 de octubre de 2023, en mi calidad de Curadora Urbana No. 1 expedí la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 6 y 7 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 2, de la Localidad de Usme

Que la presente solicitud de Licencia de Urbanización de la Etapa 5, del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decretos Modificatorios, los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT), 327 de 2004, 438 de 2009, 252 de 2007 y 675 de 2018.

Que para efectos de la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios a que se refiere el literal C del artículo 2 de la Resolución No. 0462 de 2017, los interesados presentaron copia de los oficios Nos. 3431003-2021-114 del 10 de agosto de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B., 264556331 del 02 de junio de 2022 expedido por la empresa ENEL Colombia S.A. ESP, y CD-008247-2024 del 6 de marzo de 2024 expedido por la empresa VANTI S.A. ESP

Que mediante oficios Nos. 2017EE19745 del 08 de mayo de 2017 y 2017EE19749 de fecha 8 de mayo de 2017, La Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital, actualizó el plano topográfico para el predio UG1 - LOTE 1, identificados con Códigos del Sector 102502005025 y 102502005026.

Que verificados los planos del Proyecto Urbanístico, presentado ante la Curadora Urbana No. 1 para su aprobación, los cuales contienen el planteamiento urbanístico de la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1, del desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", fueron encontrados aceptables vialmente por cuanto cumplen con las zonas establecidas para el sistema vial arterial principal, complementario y local, indicadas en los Planos Topográficos con Códigos del Sector 102502005025 y 102502005026 y en el plan parcial adoptado para los mismos mediante Decreto 438 de 2009, cuyo trazado se encuentra indicado en los dos planos anexos al Decreto citado denominados No. 1. PROPUESTA URBANA: Cuadro de áreas – perfiles viales. No. 2. ESTRUCTURA DEL PLAN PARCIAL: Asignación de Cargas Urbanísticas – Unidades de Gestión Urbanística - Etapas de desarrollo previstas – Detalles de Obras de acceso sobre zona de reserva vial – Propuesta de trazado redes de servicios públicos

Que el sistema de espacio público previsto en el diseño del proyecto en cuanto a la localización de las zonas de cesión obligatorias para Parques de la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1, corresponden con lo indicado en los planos citados del Decreto 438 de 2015, cuyas zonas se encuentran debidamente delimitadas y deslindadas en los planos radicados del proyecto urbanístico.

REFERENCIA: 11001-1-24-0167

RESOLUCION: 11001-1-24-1089 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 - LOTE 2 y LOTE 3, de la Localidad de Usme

Qué asimismo, el proyecto urbanístico propuesto para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", ha sido encontrado aceptable por la Curadora Urbana No. 1, por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto 190 de 2004 (compilación del POT) y el Decreto 438 del 28 de Septiembre de 2009 mediante el cual se aprobó el Plan Parcial denominado "TRES QUEBRADAS", Decreto 675 de 2018 y Resolución 713 de 2018.

Que con relación al cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Social VIS en el proyecto urbanístico denominado "TRES QUEBRADAS", los interesados cumplen con dicha condición al interior de la urbanización ya que la totalidad del proyecto será destinado a vivienda de interés social (VIS) y prioritario tal (VIP) como se indica en los planos urbanísticos aprobados con la presente Resolución.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 del Decreto 438 de 2009, por el cual se adoptó el Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" se configuran hechos generadores de plusvalía.

Que teniendo en cuenta que a la fecha de expedición de la presente Licencia NO se encuentra inscrita dicha obligación, en el Certificado de Libertad y Tradición del predio, en el que se constató que en ninguna de las anotaciones figura la inscripción que se refiere a la obligación del propietario o poseedor de realizar el pago por participación en la Plusvalía y en atención a lo dispuesto en el Artículo 181 del Decreto 0019 de 2012, se encuentra viable la expedición de la presente Licencia.

Que el Plano No. 3 de Amenaza por Remoción en masa a escala 1:40000, incluido en el Decreto 190 de junio 22 de 2004, y los planos complementarios emitidos por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, a escala 1:10000 y actualizados mediante la Resolución 751 de junio 7 de 2018, se determinó que el predio en el cual se adelanta el Desarrollo Urbanístico de la Etapa 4 de la Unidad de Gestión 1 del denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" objeto de la solicitud, se encuentra en zona de Amenaza Alta y Media por fenómenos de remoción en masa, por lo tanto los solicitantes aportaron un Estudio de Amenaza y Riesgos por Fenómenos de Remoción en Masa, Fase II según lo dispuesto en el Decreto Único del Sector de Vivienda, Ciudad y territorio 1077 de 2015, sus modificaciones y las Resoluciones 462 y 463 de 2017, el cual fue aprobado por el IDIGER según lo dispuesto en el Decreto 190 de 2004, la resolución 227 de julio 13 de 2006 y la resolución 110 de diciembre 1 de 2014.

Que en el Plano No.4 de amenaza por inundación escala 1:40000, incluido en el Decreto 190 de Junio de 2004, compilatorio del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. actualizado mediante las Resoluciones 1972 de noviembre 24 de 2017, 1060 de julio 19 de 2018 y 1631 de noviembre 9 de 2018 se logró establecer que el predio en el cual se adelanta el Desarrollo Urbanístico de la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", NO se encuentra en zona de Amenaza por Inundación, por lo cual no existen restricciones ni condicionamientos aplicables al presente trámite.

Que el predio se encuentra localizado en las zonas especiales identificadas en el Plano No 5, - Zonas de Tratamiento Especial para mitigación de riesgo por remoción en masa, y no se encuentra en el Plano No. 6, - Suelo de protección por riesgo de remoción en masa e inundación, a escala 1:40000-, incluidos en el Decreto 190 de Junio 22 de 2004, actualizado por la resolución distrital 1517 de Octubre del 2018, para lo cual no existen restricciones ni condicionamientos aplicables al presente trámite.

REFERENCIA: 11001-1-24-0167

RESOLUCION: 11001-1-24-1089 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2 y LOTE 3, de la Localidad de Usme

Que las zonas de riesgo por inundación y remoción en masa corresponden a las definidas en el concepto técnico No. CT-4433 de 16 de junio de 2006, actualizado mediante oficio No. CR-4370 radicado No. 2008EE12485 de 5 de diciembre de 2008, por la Dirección de Prevención y Atención a Emergencia.

Que para el predio se adelantó el Estudio de remoción en masa Fase II, por lo que el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias FOPAE (hoy IDIGER) mediante concepto técnico CT-8406 de octubre de 2013 y mediante oficio RO-65087 con referencia 2013EE11098 del 18 de noviembre de 2013, indicó que los estudios realizados CUMPLEN con los términos de referencia de la Resolución 227 de 2006, para los "Estudios detallados de amenaza y riesgo de la etapa 5 de la unidad de gestión 1 del Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", elaborado por la firma Jam Ingeniería y Medioambiente EU.

Que el estudio de remoción en masa Fase II fue actualizado en 2018 y presentado al hoy Instituto para la Gestión de Riesgo, IDIGER, a través del radicado No. 2018ER11055, la Empresa de Renovación Urbana (ERU) presenta a la entidad un nuevo estudio, en el cual incorpora la implantación urbanística más probable de la totalidad de la Unidad de Gestión 1, producto de los cambios en el urbanismo originados en parte por hallazgos arqueológicos, en la que se plantea el desarrollo de toda el área (71 Ha), como un Proyecto Integral Urbano. Con el radicado 2018ER17825, solicita que se emita un nuevo concepto técnico. El IDIGER conceptúo que los nuevos estudios realizados CUMPLEN con los términos de referencia de la Resolución 227 de 2006 complementada por la Resolución 110 de 2014. El concepto se emitió mediante oficios CT-8406 de octubre de 2018 y RO-105166 del 13 de noviembre de 2018 para el estudio denominado "Elaboración de los estudios y diseños urbanísticos, paisajísticos, sociales y técnicos así como la revisión, ajustes, actualización y complementación de los estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgos por fenómenos de remoción en masa - Fase II para la construcción de las obras de urbanismo correspondientes a la unidad de gestión uno que hace parte del polígono uno en la operación estratégica Nuevo Usme", de Junio de 2018 elaborado por la firma Consorcio Urbanismo 2017.

Que las nuevas actualizaciones según los oficios RO-103378 del 04 de septiembre del 2018 y RO-115386 del 13 de mayo del 2020 del IDIGER, se establece que la información de los estudios y la ejecución de las obras son total responsabilidad del consultor y el urbanizador y no debe hacerse una nueva solicitud

Que en los oficios se indica: "Por otra parte, se resalta que el presente pronunciamiento del IDIGER no exime al consultor, ni al interventor, ni al constructor de ninguna de las responsabilidades que les corresponden respecto de la seguridad y garantías de estabilidad de las obras y sectores que se proponen intervenir, así como del cumplimiento del resto de la normatividad vigente (...) por lo que en cualquier caso y para cualquier intervención, se debe garantizar que los estudios técnicos y los procesos constructivos garantizan la seguridad y funcionalidad de las edificaciones y la estabilidad general del lote y su entorno en todo momento, lo cual es competencia del responsable del proyecto."

Que posteriormente, se realizó la "ACTUALIZACIÓN ESTUDIO DE REMOCIÓN EN MASA, VIAS INTERNAS UNIDAD DE GESTIÓN 1 - PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS LOCALIDAD DE USME VERSIÓN 6 AUS-17691-20-1, CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. Y MARVAL S.A.S." con fecha de octubre 6 de 2022 elaborado por el consultor Alfonso Uribe S. y Cia. S.A y fue presentado ante la Curadora Urbana No.1. Para dicho estudio se confirma lo indicado en los conceptos RO-103378 del 04 de septiembre del 2018 y RO-115386 del 13 de mayo del 2020, por IDIGER y el Decreto 1077 de 2015, en el sentido que no es necesario adelantar nuevamente una revisión por dicha entidad, ni por la curaduría urbana y que la información de los estudios y la ejecución de las obras son total

REFERENCIA: 11001-1-24-0167

RESOLUCION: 11001-1-24-1089 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2 y LOTE 3, de la Localidad de Usme

responsabilidad del consultor y el urbanizador.

Que para la presente solicitud aportaron copia de la VERSIÓN 7 del estudio denominado "Actualización Estudio de Remoción en masa, Vías internas, Unidad de Gestión 1- Plan Parcial Tres Quebradas Localidad de Usme, Constructora Bolívar S.A Y Marval S.A.S. con fecha de mayo 31 de 2024, el cual incluye 5.586 páginas y 86 planos en formato digital. Aportan memorial de responsabilidad de Ingeniero Alfonso Uribe en los términos del Artículo 3 de la Resolución 227 de 2006 modificada por la Resolución 110 de 2014. La información contenida en dichos estudios y su análisis son responsabilidad del consultor y urbanizador. La curaduría solo verifica que se aporten pero no es su responsabilidad del contenido al igual que del IDIGER según oficios y concepto técnicos de dicha entidad.

Que el predio se encuentra localizado en zonas especiales identificadas en el Plano No. 5, Zonas de Tratamiento Especial para mitigación de riesgo por remoción en masa, y no se encuentra en el Plano No.6, Suelo de Protección por riesgo de remoción en masa e inundación, a escala 1:40000, incluidos en el Decreto 190 de Junio 22 de 2004, actualizado por la Resolución Distrital 1517 de octubre 17 de 2018, para lo cual no existen restricciones ni condicionamientos aplicables al presente trámite.

Que de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 2181 de 2006, el Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" es objeto de concertación ambiental, ya que está dentro de la situación que se describe en el numeral 3 del artículo 10 del citado Decreto, por lo tanto mediante el acta del 21 de mayo de 2009, se declararon concertados los aspectos ambientales de la Formulación del Plan Parcial de Desarrollo "TRES QUEBRADAS" entre el Secretaria Distrital de Ambiente y el Secretaria Distrital de Planeación, en la que se concluyó lo siguiente: "(...) Efectuada la presentación del proyecto de plan parcial se evidencia que atiende a las observaciones y lineamientos ambientales suministrados por la Secretaría Distrital de Ambiente, por lo que en consecuencia y de conformidad con lo establecido en las Leyes 388 de 1997 y 507 de 1999, en lo aplicable, se declaran concertados los aspectos ambientales de la Formulación del Plan Parcial "Tres Quebradas" Polígono 1 de Usme (...)"

Que en caso que durante el proceso de excavación o la ejecución de la misma obra, se lleguen a encontrar elementos que hagan parte del patrimonio arqueológico de la Nación, de inmediato debe informarse al **Instituto Distrital de Patrimonio Cultural**, a las autoridades civiles y policivas y al **Instituto Colombiano de Antropología e Historia**, para implementar un programa de arqueología Preventiva que permita evaluar los niveles de afectación esperados sobre el patrimonio arqueológico por las intervenciones mencionadas; así como formular y aplicar las medidas de manejo a que haya lugar.

Que dando cumplimiento a lo establecido en los Artículos 2.2.6.1.2.2.1¹ y 2.2.6.1.2.2.2², del Decreto Nacional 1077 de 2015 para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la Licencia Urbanística, este Despacho envió comunicación a vecinos el 4 de Abril de 2024, sin que a la fecha de expedición del presente Acto Administrativo se presentara pronunciamiento alguno.

Que dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 2.2.6.1.2.2.1 y 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente

¹ Modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021

² Modificado por el artículo 17 del Decreto 1783 de 2021

REFERENCIA: 11001-1-24-0167

RESOLUCION: 11001-1-24-1089 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 2 y LOTE 3, de la Localidad de Usme

a la expedición de la Licencia Urbanística, los interesados instalaron una valla en el predio en lugar visible desde la vía pública y como prueba de esto, aportaron el 26 de Febrero de 2024 fotografías de la valla con la información indicadas.

Que en respuesta a la solicitud presentada por esta curaduría para la asignación de la numeración que distinguirá los cuatro (4) planos que contienen el proyecto urbanístico de la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaria Distrital de Planeación les asigno a dichos planos los números: CU1US31/4-58, CU1US31/4-59, CU1US31/4-60 y CU1US31/4-61

Que la presente solicitud de aprobación de la Licencia de Urbanización para la Etapa 5 del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" ha sido tramitada de conformidad con la normalidad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decretos Modificatorios, los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT) ,327 de 2004, 438 de 2009, 252 de 2007 y 675 de 2018.

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No.1 de Bogotá D.C., ANA MARIA CADENA TOBÓN,

RESUELVE:

ARTICULO 1. Conceder Licencia de Urbanización para la Etapa 5 – UG 1 LOTE 1 y LOTE 2, de la Urbanización denominada "TRES QUEBRADAS", establecer sus normas urbanísticas, y fijar las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 –LOTE 2 y LOTE 3, localizados en la Unidad de Gestión 1, identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40716312 y 50S-40756152, del proyecto que se encuentra contenido en los planos radicados por el interesado mediante referencia 11001-1-24-0167 del 21 de febrero de 2024 los cuales se adoptan mediante la presente Resolución

ARTICULO 2. LOCALIZACION Y AMBITO DE APLICACIÓN

Para efectos de la correcta aplicación de las disposiciones contenidas en la presente Resolución, se determina el ámbito geográfico está conformado por los predios identificados con los siguientes folios de matrícula inmobiliaria:

DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	AREA M2	PROPIETARIO
UG 1 LOTE 1	50S-40716312	AAA0257ELYN	52024.79	Patrimonio Autónomo FC-Subordinado 464, cuya vocera es Fiduciaria Colpatría
UG 1 LOTE 3	50S-40756152	AAA0269RLEP	387460,81	Patrimonio Autónomo FC-Subordinado 464, cuya vocera es Fiduciaria Colpatría

ARTICULO 3. ADOPCION DE LOS PLANOS URBANISTICOS GENERALES – UNIDAD DE GESTION 1 – ETAPA 5

Adoptar como Planos que contienen la Licencia de Urbanización para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 de la Urbanización denominada "TRES QUEBRADAS", los planos identificados con los

REFERENCIA: 11001-1-24-0167

RESOLUCION: 11001-1-24-1089 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2 y LOTE 3, de la Localidad de Usme

números: **CU1US31/4-58, CU1US31/4-59, CU1US31/4-60 y CU1US31/4-61**, en dos (2) originales, uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en las planchas a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

ARTICULO 4. UNIDADES DE GESTION Y CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

El Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" se desarrollará en nueve (9) unidades de Gestión, las cuales se encuentran identificadas en el plano No. 6 de 7 (Plan Parcial Tres Quebradas Polígono Uno) "Unidades de Gestión y/o Proyecto de Delimitación de Unidades de Actuación", que hace parte del Decreto 438 de 2009, siendo objeto de aprobación la Licencia de Urbanización para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 de la Urbanización denominada "TRES QUEBRADAS".

ARTICULO 5. LICENCIA QUE SE CONCEDE. Conceder a las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 representada legalmente por el señor CAMILO ANDRES ALZATE CANO identificado con cédula de ciudadanía No.9733761, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S. con NIT.890211777-9 y MARVAL S.A.S. con NIT.890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 EN CALIDAD DE Fideicomitentes del P.A FC-SUBORDINADO 464, solicitaron sobre el LOTE 2 y LOTE 3, localizado en la Unidad de Gestión 1, identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40716312 y 50S-40756152 y CHIPS AAA0257ELYN y AAA0269RLEP, la aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", delimitada en los planos del Proyecto Urbanístico identificados con los Nos.: **CU1US31/4-58, CU1US31/4-59, CU1US31/4-60 y CU1US31/4-61**, que se adoptan en el artículo 3° de la presente Resolución.

ARTICULO 6. TERMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.

El término de vigencia de la Licencia de Urbanización que se otorga con la presente Resolución, será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de su ejecutoria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021 el cual modificó el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

La solicitud de prórroga deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el Urbanizador y Constructor Responsable, certifiquen la iniciación de la obra bajo la gravedad de juramento.

ARTICULO 7. TITULAR DE LA LICENCIA Y LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.

Establecer como titulares de la Licencia y Urbanizador Responsable para el desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" a las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT. 860513493-1 representada legalmente por el señor CAMILO ANDRES ALZATE CANO identificado con cédula de ciudadanía No.9733761, y las Sociedades CONSTRUCCIONES MARVAL S.A S con NIT. 890211777-9, MARVAL S.A.S con NIT. 890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 91280360.

Designar como Constructores Responsables de la ejecución de las obras de Urbanismo, a GUSTAVO ALBERTO PALACIO ROBECHI identificado con cédula de ciudadanía No.10881553 y Matrícula Profesional No. A25091999-10881553 por parte de CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A, al Ingeniero CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 91280360 y

REFERENCIA: 11001-1-24-0167

RESOLUCION: 11001-1-24-1089 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2 y LOTE 3, de la Localidad de Usme

Matrícula Profesional No. 68202-61721 por parte de MARVAL S.A.S y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S, sociedades que figuran en la Unión Temporal (UT BMC USME) como fideicomitentes desarrolladores.

ARTICULO 8. La ejecución de las obras de Urbanismo y Saneamiento correspondientes para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo urbanístico denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS", deberá hacerse dentro del plazo establecido en el Artículo 6 de la presente Resolución y sólo podrá iniciarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

Oblención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.

Presentación de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos, ante las entidades que corresponda

Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir, de conformidad con el oficio No.1-2012-17733 del 25 de Mayo de 2012 expedido por la Dirección de Vías y Transporte de la SDP y oficio 20142000027281 del 24 de septiembre de 2014 expedido por la Secretaría del Hábitat.

Antes del inicio de las obras correspondientes al desarrollo **PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS ETAPA 5, UNIDAD DE GESTION 1**, el Urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado, el interventor designado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, debe verificar que antes del inicio de las obras, el Urbanizador las replantee por coordenadas.

ARTICULO 9.

Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información de acuerdo con lo establecido en el Decreto 438 de 2009.

9.1. INFORMACION DEL PREDIO.

9.1.1. Nombre de la urbanización: **PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS UNIDAD DE GESTION 1 ETAPA 5**

9.1.2. Nomenclatura Oficial Provisional: UG1 LOTE 2 y LOTE 3

9.1.3. CHIP: AAA0257ELYN y AAA0269RLEP

9.2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO.

9.2.1. Terreno que cobija: Unidad de Gestión 1 Etapa 5 del desarrollo urbanístico denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS"

9.3. DE LOS CERTIFICADOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PUBLICOS SOBRE DISPONIBILIDAD DE PRESTACION DE LOS MISMOS:

EAAB: Oficio No. 3431003-2021-114 del 2 de agosto de 2021.

CODENSA S.A. E.S.P.: Oficio No. 264556331 del 2 de junio de 2022.

VANTI - GAS NATURAL S.A. E.S.P.: Oficio No. CD-008247-2024 del 6 de marzo de 2024.

REFERENCIA: 11001-1-24-0167

RESOLUCION: 11001-1-24-1089 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2 y LOTE 3, de la Localidad de Usme

Parágrafo: Se deberá cumplir con las exigencias y condiciones técnicas que definan la Empresa de Acueducto y Alcantarillados de Bogotá y demás Empresas prestadoras de servicios públicos. Se deberán respetar las zonas específicas para la construcción para las redes de servicio y las zonas de preservación y manejo ambiental de las diferentes quebradas, que determine la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, cuyas tuberías deben quedar localizadas en zonas previstas para las vías de uso público.

ARTICULO 10.

AREAS GENERALES DE LA ETAPA 5 DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DENOMINADO "TRES QUEBRADAS", (UNIDAD DE GESTION 1).

	ITEM	ETAPA 5
1.	ÁREA BRUTA	79.573,46 M ²
2.	ÁREA NO URBANIZABLE	12.024,90 M ²
2.1	ZONAS DE RONDA	12.024,90 M ²
3.	CARGAS GENERALES	60.335,82 M ²
3.1	SISTEMA HÍDRICO	7.410,20 M ²
3.1.1	Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA)	7.410,20 M ²
3.2	DRENAJES INTERMITENTES	0,00 M ²
3.3	MALLA VIAL ARTERIAL	48.411,23 M ²
3.3.1	Avenida Caracas	48.411,23 M ²
3.3.2	Avenida Usminia 1	0,00 M ²
3.3.3	Avenida Usminia 2	0,00 M ²
3.4	OTRAS CARGAS GENERALES	4.514,39 M ²
3.4.1	Afectación red Acueducto existente	4.514,39 M ²
3.4.2	Alameda Nuevo Usme	0,00 M ²
4.	ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	7.212,74 M ²
5.	CONTROLES AMBIENTALES	1.585,83 M ²
6.	ÁREA NETA URBANIZABLE BASE CÁLCULO DE CESIONES (ANU-CONTROL AMBIENTAL)	5.646,91 M ²
7.	CESIONES PÚBLICAS (INCLUYE CONTROL AMBIENTAL)	7.212,74 M ²
7.1	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	0,00 M ²
7.1.1	Vías tipo V-4	0,00 M ²
7.1.2	Vías tipo V-7	0,00 M ²
7.1.3	Vías tipo V-9	0,00 M ²
7.2	CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUE	11.677,15 M ²
7.2.1	Parques	4.651,03 M ²
7.2.2	ZMPA válida como parque	7.026,12 M ²
7.2.2.1	ZMPA con pendiente inferior al 25%	7.026,12 M ²
7.3	CESIONES PÚBLICAS PARA EQUIPAMIENTO	0,00 M ²
7.4	CESIONES ADICIONALES	995,88 M ²
8.	ÁREA ÚTIL	0,00 M ²

REFERENCIA: 11001-1-24-0167

RESOLUCION: 11001-1-24-1089 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2 y LOTE 3, de la Localidad de Usme

El detalle de estas áreas está contenido en los Planos Nos. CU1US31/4-58, CU1US31/4-59, CU1US31/4-60 y CU1US31/4-61, que se adoptan mediante la presente Resolución.

ARTICULO 11. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.

Se establecen para LA ETAPA 5 - UNIDAD DE GESTIÓN 1, del desarrollo urbanístico denominado "PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS", las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 438 del 28 de septiembre de 2009 y aquellas que lo complementan (Decretos Distritales 190 de 2004 y 327 de 2004), así:

11.1 INDICES, ALTURAS Y AISLAMIENTOS.

La edificabilidad se establece a partir de la aplicación de los índices de ocupación (IO), de construcción (IC), la altura y la densidad autorizada para este Plan Parcial que se señalan a continuación:

11.1.1 INDICES

PARA USO RESIDENCIAL:

Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS)		
Componentes de edificabilidad	Unifamiliar, lotes con unidad básica, bifamiliar	Multifamiliar
Índice Máximo de Ocupación (IO) -sobre ANU	0,33	0,28
Índice Máximo de Construcción (IC) -sobre ANU	1,0	1,25
Altura No. máximo de pisos*2	3 Pisos	6 Pisos, desde el nivel con mayor altura (cota de nivel) hasta un máximo de 10 pisos

*2 Las edificaciones en predios en ladera, tendrán la máxima altura permitida, contabilizada desde el nivel de acceso vehicular o peatonal de la cota más elevada del terreno, según las determinaciones para cuantificar las alturas de los edificios, definidas en el artículo 29 del Decreto 327 de 2004. En cualquier caso, las edificaciones no podrán tener más de 6 pisos sin ascensor.

Parágrafo. Las áreas destinadas a estacionamientos, ubicados en semisótano, sótano y en un piso como máximo, las instalaciones mecánicas y puntos fijos, no se contabilizarán dentro de los índices de construcción.

11.1.2 MANEJO DE ALTURAS:

- Altura libre entre placas de piso. Mínimo 2,20 m.
- La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3,80 m. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3,00 m. o fracción superior a 1,50 m.
- Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio y servicios, se contabiliza como piso.
- El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, contara con un mínimo de 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable, no se contabilizará dentro de la altura permitida, ni se tomará en cuenta para

REFERENCIA: 11001-1-24-0167

RESOLUCION: 11001-1-24-1089 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2 y LOTE 3, de la Localidad de Usme

definir la dimensión de los aislamientos.

11.1.3 AISLAMIENTOS.

Se exigen aislamientos entre edificaciones y contra predios vecinos, los cuales se definen con base en la altura propuesta y se aplicarán a partir del nivel de terreno, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MINIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (en metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (en metros)
Vivienda	1 a 3	5,00	3,00
	4 a 5	7,00	4,00
	6 a 7	9,00	5,00
	8 a 10	½ de la altura total	1/3 de la altura total

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MINIMOS		
		POSTERIOR (en metros)	ENTRE EDIFICACIONES (en metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (en metros)
Dotacionales, Comercio y Servicios de escala vecinal y zonal	1 a 3	5,00	8,00	4,00
	4 a 5	8,00	12,00	5,00
	6 a 8	10,00	14,00	7,00

Parágrafo. Las dimensiones de alturas, antejardines, aislamientos y retrocesos se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas establecidas el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004.

Para la aplicación de la tabla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de 3 m., se asumen 3 m. de altura por cada piso.
- Cuando en un mismo proyecto se combinen espacialmente distintos usos, aplicará el aislamiento mayor.
- Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.
- Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno, a excepción de los casos en que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo indicado en el Parágrafo 3, del Artículo 24 del Decreto Distrital

REFERENCIA: 11001-1-24-0167

RESOLUCION: 11001-1-24-1089 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2 y LOTE 3, de la Localidad de Usme

327 de 2004.

11.1.4 RETROCESOS Y ANTEJARDINES

11.1.4.1 ANTEJARDINES:

Para el lote único que conforma la urbanización, se exige sobre las vías locales vehiculares, a nivel del terreno, de acuerdo con la altura propuesta, con las siguientes dimensiones mínimas, en metros:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDIN MINIMO (En metros)
Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP	1 a 3	0,00
Vivienda	1 a 3	3,00
	4 a 5	4,00
	6 a 7	5,00
	8 a 10	7,00

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDIN MINIMO (En metros)	RETROCESO CONTRA ZONA DE CESION (parques y equipamientos) (en metros)
Dotacionales, Comercio y Servicios escala vecinal y zonal	1 a 3	3,00	—
	4 a 5	5,00	4,00
	6 a 8	7,00	5,00

Los antejardines se rigen por lo establecido en el Artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el Artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004 y las siguientes condiciones:

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
- Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas.
- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empedrado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.
- En las áreas con uso de comercio y servicios, el antejardín deberá tratarse en material duro, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y contar con un diseño unificado. Sólo podrán ubicarse los elementos de mobiliario urbano adoptados por la Administración Distrital.

11.4.1.2 RETROCESOS.

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con

REFERENCIA: 11001-1-24-0167

RESOLUCION: 11001-1-24-1089 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2 y LOTE 3, de la Localidad de Usme

zona de cesión pública destinada a parque, éstos deberán tener como mínimo 3,00 m. de ancho.

Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2,00 m. de ancho

11.4.1.3 VOLADIZOS

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines, la citada proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas:

- Sobre vías menores a 10 m.: 0,60 m.
- Sobre vías de 10 hasta 15 m.: 0,80 m.
- Sobre vías mayores 15 m a 22 m.: 1,00 m.
- Sobre vías mayores a 22 m.: 1,50 m.
- Sobre el área de cesión para parque recreativo no se permiten voladizos

Para el planteamiento de voladizos se deberá garantizar que se cumpla con las distancias mínimas de seguridad, en sentido horizontal y vertical, establecidos para el aislamiento de edificaciones contra redes de energía eléctrica, según norma RETIE.

Parágrafo 1. Las dimensiones de alturas, antejardines, aislamientos y retrocesos se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas establecidas el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004.

Parágrafo 2. Los espacios de la vivienda deberán sujetarse a lo establecido por el artículo 389 del Decreto Distrital 190 de 2004, en materia de habitabilidad.

11.4.1.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL

En todos los proyectos de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercial, de servicios, industrial y dotacional, con más de 800 m², que compartan áreas comunes, se deben prever las siguientes áreas con destino al equipamiento comunal privado, en las proporciones y destinación que se señalan a continuación:

1. Área a destinar.

TIPO DE PROYECTO	PROPORCIÓN
Vivienda VIS y VIP	Para las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 6 m ² por cada unidad de vivienda.
	Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 8.5 m ² por cada unidad de vivienda.
Comercio, Servicios, Industria y Dotacionales	10 m ² por cada 120 m ² de construcción del área neta urbanizable de estos usos.

2. Destinación

DESTINACIÓN	PORCENTAJE MÍNIMO
1) Zonas verdes recreativas	40%
2) Servicios comunales	15%

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2 y LOTE 3, de la Localidad de Usme

3). Estacionamientos adicionales para visitantes e incremento de los porcentajes señalados anteriormente	Porcentaje restante
--	---------------------

3. Localización: En las manzanas destinadas a uso de vivienda, por lo menos el 50% del equipamiento comunal privado, se deberá ubicar de manera concentrada sobre los ejes peatonales Tipo V-9.

Parágrafo. En los proyectos de uso dotacional educativo, no se requiere prever equipamiento comunal privado.

11.4.4.5 ESTACIONAMIENTOS

Según lo dispuesto en el Artículo 391, el Cuadro Anexo No.4 y Plano No.29 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes, se determina teniendo en cuenta que el predio se encuentra en la zona de demanda "D" de estacionamientos y su exigencia será la siguiente:

Para uso de vivienda Multifamiliar VIS y VIP:

Privado: Un (1) cupo por cada seis (6) viviendas*

Visitantes: Un (1) cupo por cada quince (15) viviendas*

* Ver Nota 1 del Cuadro Anexo No.4 Exigencia General de Estacionamientos por Uso, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Para usos complementarios y restringidos: la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes debe resolverse al interior del lote correspondiente y se determina de acuerdo al uso propuesto y según lo establecido en el Cuadro Anexo No.4 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Por cada dos (2) estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, espacios que se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

Por cada treinta (30) cupos exigidos en cualquier uso, se deberá plantear un (1) cupo para personas con movilidad reducida, con dimensiones mínimas de 4,50 m. por 3,80 m., adicionalmente en todo sitio donde existan estacionamientos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de parqueo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados y con dimensiones internacionales, en ningún caso inferior al 2% de los exigidos, nunca podrá haber menos de un espacio habilitado debidamente señalado con el símbolo gráfico de discapacidad.

11.4.4.6 CERRAMIENTOS

Los cerramientos se regulan así:

- Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial de hasta 1.20 metros de altura, en materiales que garanticen el 90% de transparencia visual, sobre un zócalo de hasta 0.40 metros.
- Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.

REFERENCIA: 11001-1-24-0167

RESOLUCION: 11001-1-24-1089 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 - LOTE 2 y LOTE 3, de la Localidad de Usme

- Los cerramientos de carácter temporal se permitirán para cerrar predios sin urbanizar y se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, en materiales livianos no definitivos y tendrán una altura máxima de 2,50 metros.
- Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales.
- No se permiten cerramientos de zonas de cesión pública de ningún tipo, ni de vías públicas ubicadas al interior del plan parcial.

ARTICULO 12. ESTRATO SOCIO-ECONÓMICO PROVISIONAL DOS (2).

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto 544 de 2009 y certificación de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP de fecha 20 de Noviembre de 2013, el estrato provisional que le corresponde es dos (2). Una vez se adelante la construcción de los proyectos arquitectónicos, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

ARTICULO 13. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

13.1. Localización de la zona de cesión para parque recreativo.

El área de cesión al Distrito Capital destinada para parque recreativo y equipamientos comunales del desarrollo urbanístico denominado "TRES QUEBRADAS" Unidad de Gestión 1, Etapa 5 (Plan Parcial "TRES QUEBRADAS"), generada por el proceso de Urbanización del se encuentra delimitada, deslindada, amojonada y acotada, según Planos Nos. CU1US31/4-58, CU1US31/4-59, CU1US31/4-60 y CU1US31/4-61, según condiciones citadas en los planos aprobados en el Plan Parcial y una vez ejecutado el proyecto, construida, dotada y entregada al Distrito Capital por el Urbanizador Responsable, formará parte del Sistema de Espacio Público construido en la ciudad.

13.2. Normas para el parque y equipamiento de cesión al Distrito Capital.

La totalidad de áreas destinadas a parques deberán ser diseñadas, construidas y dotadas por parte del urbanizador, a excepción del área destinada para "Parque Especial de Protección por Riesgo" de conformidad con el Decreto 438 de 2009.

Los parques zonales generados por el Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", deberán contar con un plan director que contendrá como mínimo los aspectos determinados en los artículos 252 y 259 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Las áreas destinadas a Equipamiento Comunal Público deben cumplir con lo establecido en el Decreto 675 de 2018.

Parágrafo. El plan director deberá contar con un concepto favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente.

En todo caso, estos deberán garantizar como mínimo, un 80% del área de la zona de cesión en superficies blandas, y realizar un diseño paisajístico con criterios de arbolado urbano acorde con lo definido en el Decreto 531 de 2010 y la Resolución 6563 de 2001, o las normas que lo modifiquen.

13.3. SISTEMA VIAL.

Sistema de movilidad - malla vial arterial e intermedia. El sistema de movilidad del Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", cumple con la función de garantizar la conexión del área de Plan Parcial con el resto de la Localidad de Usme y con la ciudad, mediante las Avenidas Caracas, Avenida Circunvalar del

REFERENCIA: 11001-1-24-0167

RESOLUCION: 11001-1-24-1089 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2 y LOTE 3, de la Localidad de Usme

Sur Autopista el Llano y Avenida Usminia, además al generar la red vial, al interior del área delimitada, asegura la movilidad y la conectividad de la zona del plan parcial.

El subsistema vial del plan parcial está conformado por la malla vial arterial e intermedia así:

13.3.1. MALLA VIAL ARTERIAL PRINCIPAL

Tipo de vía	Nombre vía	Perfil	Ancho	Troncal	Ciclo ruta	Tramo
De Integración Ciudad Región	Av. Caracas	V - 2 A	40 M2	Si	Si (Red Principal)	La quebrada el Piojo hasta la intersección con la futura Av. Circunvalar del Sur
	Av. Circunvalar del Sur	V - 1 A	40 M2	No	No	Desde la intersección con la Av. Caracas hasta la intersección con la Av. Autopista Al Llano
Que consolidan la estructura urbana	Av. Usminia (Resolución 0268/08)	V - 3 A	30 M2	No	No	La quebrada el Piojo hasta la intersección con la futura Av. Circunvalar del Sur

13.3.2., INTERSECCIONES VIALES DE LA MALLA VIAL ARTERIAL

1. Intersección Avenida Usminia con Avenida Circunvalar del Sur.
2. Intersección Avenida Caracas con Avenida Circunvalar del Sur.

13.3.3. MALLA VIAL INTERMEDIA.

Definida en el artículo 29 del Decreto 252 de 2007. Se adoptan los tramos de los siguientes tipos de vías:

Perfil	Ciclo ruta	Tramo
V - 4	Si	Desde la Av. Caracas, hasta la futura Av. Circunvalar del sur (incluye las glorietas)
V - 5	No	V5-1, V5-2, V5-3, V5-4 (incluyendo las glorietas) Tramos identificados en el No.3 del Decreto 438 de 2009

13.3.4. MALLA VIAL LOCAL.

Definida en el artículo 30 del Decreto 252 de 2007. Se adoptan los tramos de los siguientes tipos de vías:

REFERENCIA: 11001-1-24-0167

RESOLUCION: 11001-1-24-1089 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2 y LOTE 3, de la Localidad de Usme

Perfil	Tramo
V - 7	V7-01, V7-02, V7-03, V7-04, V7-05, V7-06, V7-07, V7-08, V7-09, V7-10, V7-11, V7-12, V7-13, V7-14, V7-15, V7-16 (Incluyendo las glorietas). Estos tramos están identificados en el plano No.3 del Decreto 438 de 2009
V - 9	V9-01, V9-02, V9-03, V9-04, V9-05, V9-06, V9-07, V9-08, V9-09, V9-10 (Incluyendo las glorietas). Estos tramos están identificados en el No.3 del Decreto 438 de 2009

Parágrafo 1. Para la expedición de las licencias de urbanismo y con base en los planos topográficos aprobados, se definirá con precisión el trazado, líneas de demarcación, paramentación, accesos vehiculares, radios de giro y demás requerimientos técnicos establecidos por la Secretaría Distrital de Movilidad, el Decreto Distrital 190 de 2004 y las disposiciones viales específicas contenidas en el Decreto Distrital 323 de 1992.

Se garantizará la continuidad y conectividad de todos los flujos no motorizados (peatonales y en bicicleta) dentro del área de plan parcial y de este con su entorno construyendo los respectivos pasos pompeyanos e instalando la señalización y dispositivos de control de tráfico solicitados por la autoridad de tránsito.

Los accesos deben adecuarse a las normas sobre acceso y circulación de personas con limitaciones físicas, en especial a las normas de accesibilidad establecidas por las Leyes 12 de 1987 y 361 de 1997 "Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones", reglamentada por del Decreto Nacional 1538 de 2005 "Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997" y adicionada por la Ley 1287 de 2009, y por el Decreto Distrital 470 de 2007.

La nomenclatura vial usada en el presente acto administrativo y sus documentos soporte es de carácter indicativo y es objeto de confirmación o definición por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD).

Parágrafo 2. Las vías que se adoptan en el plan parcial y presente Licencia de urbanización deberán sujetarse a los requerimientos técnicos establecidos por el Decreto Distrital 190 de 2004 y las disposiciones viales específicas contenidas en el Decreto Distrital 323 de 1992, así como a las especificaciones constructivas designadas por el IDU o por el ente receptor de las obras

13.4. Normas de Accesibilidad al Espacio Público y a los Edificios, de las Personas con Movilidad Reducida. El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución No 1959 de 2003 - Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en el Decreto Distrital 602 de 2007 - Cartilla de Andenes en el Decreto Distrital 308 de 2018 - Cartilla de Mobiliario Urbano y Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios y las norma técnicas ICONTEC allí relacionadas y deberá garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida.

13.4.1. Normas Generales para el Espacio Público. El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución No.1959 de 2003 - Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo

REFERENCIA: 11001-1-24-0167

RESOLUCION: 11001-1-24-1089 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2 y LOTE 3, de la Localidad de Usme

Urbano - IDU, en el Decreto 602 de 2007 - Cartilla de Andenes, y en el Decreto Distrital 308 de 2018 - Cartilla de Mobiliario Urbano.

13.4.2. Diseño y Construcción de Andenes. De acuerdo con lo establecido en los Decretos 308 de 2018 y 603 de 2007, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de Urbanización, se sujetarán a las siguientes reglas, en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros: Deberán ser construidos atendiendo los lineamientos de la "Cartillas de Andenes".

Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones, ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de personas con alguna limitación, de conformidad con las normas vigentes. Los accesos vehiculares en ningún caso implicarán cambio de nivel de los andenes o espacios públicos de circulación peatonal.

Las rampas de accesos a garajes, tendrán una longitud máxima de 3,00 m de forma paralela al andén. Las rampas de acceso a garajes contiguas, tendrán una separación mínima de 0,20 m.

En andenes con anchos inferiores a 1,40 m, la rampa de acceso a garaje se conformará por una superficie alabeada, cuya pendiente no exceda el 15%, garantizando así la circulación peatonal continua.

No debe haber elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano, atendiendo la normatividad vigente en la materia.

Los elementos tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros similares de protección, no podrán sobresalir, ni quedar en desnivel negativo.

La intervención del espacio público de propiedad del Distrito Capital, requerirá Licencia de Intervención y Ocupación de Espacio Público, expedida por la Dirección del Taller del Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP.

13.4.3. Otras Normas. El diseño y construcción de las edificaciones son de entera responsabilidad del Constructor, no obstante los Proyectos Arquitectónicos que se diseñen al interior de la Etapa 5, UNIDAD DE GESTIÓN 1 del proyecto denominado "TRES QUEBRADAS" deben dar cumplimiento a las siguientes normas.

- **Sismo resistencia.** Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, NSR10 conformado por la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y la Ley 1796 de 2016 y por los Decretos Nacional 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012, la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcción Sismo Resistente y el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.
- **Microzonificación sísmica.** Decreto Distrital 523 de 2010.
- **Buzones e hidrantes.** Decreto Distrital 573 /10 y Decreto Distrital 428 /11, Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS adoptado por la Resolución No. 0330 de 08 de junio de 2017 y sus modificaciones."
- **Almacenamiento de Basuras.** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotadas de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema a nivel distrital y nacional, y según las características que determine(n) la(s) entidad(es) encargada(s) de la

REFERENCIA: 11001-1-24-0167

RESOLUCION: 11001-1-24-1089 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2 y LOTE 3, de la Localidad de Usme

administración del servicio público de Aseo en el Distrito Capital. Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005 y Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 1140 de 2003 y compilados por el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.

- **Cumplimiento de las normas técnicas.** Sobre el particular el artículo 183 del Decreto 019 de 2012 dispone "El artículo 2 de la Ley 400 de 1997, quedara así: "(...) Parágrafo. En todo caso, salvo disposición legal en contrario, las autoridades municipales y distritales no podrán expedir ni exigir el cumplimiento de normas técnica o de construcción diferentes a las aprobadas en esta Ley y en las disposiciones que lo reglamentari"
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios.** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, Gas y Aseo), son responsabilidad exclusiva del Constructor, por lo tanto deberá garantizar en el predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos J y K del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, NSR10 conformado por la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y la Ley 1796 de 2016 y el Decreto-Ley 019 de 2012 y reglamentada por reglamentadas por los Decretos Nacionales 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011, 340 de 2012, 945 de 2017 y 2113 de 2019 y la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción.** Resolución 1257 de 2021 por medio de la cual se modifica la Resolución 0472 de 2017 de sobre la gestión integral de residuos de construcción y demolición – RCD del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Decreto Nacional 838 de 2005 y 2981 de 2013 compilados compilado en el Decreto Único del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015; Artículo 85 del Acuerdo 079 de 2003 y Acuerdo 735 de 2019 - Código de Policía de Bogotá D.C., Resolución 1115 de 2015 de la Secretaria Distrital de Ambiente y demás normas concordantes y la Ley 1801 de 2016 y sus modificaciones (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana).
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos, en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde se establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión. Resolución 90708 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía modificada por las Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40259 de 2017, 41291 de 2018 y 40293 de 2021 expedidas por el Ministerio citado.
- **Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público RETILAP.** Resoluciones 181331 de 2009, 180265 de 2019, 180540 de 2010, 181568 de 2010, 182544 de 2010, 180173 de 2011, 91872 de 2012 90980 de 2012, 40122 de 2016 y 40031 de 2021 del Ministerio de Minas y Energía.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones,** el Espacio Público de Bogotá D.C. Resoluciones 113583 de 2014 y 17021 de 2015 del Instituto de Desarrollo Urbano, IDU y Resolución 060 de 2015 del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.
- **Escrituración y entrega de áreas de cesión al Distrito:** Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 072 de 2023.
- **Promoción y comercialización del Proyecto.** Para estos efectos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda, adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda y se establecen porcentajes de obra para la radi-

REFERENCIA: 11001-1-24-0167

RESOLUCION: 11001-1-24-1089 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2 y LOTE 3, de la Localidad de Usme

cación de documentos y condiciones, para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias y Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones.

13.4.4. Remisión a otras Normas Comunes Reglamentarias.

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en la presente Resolución, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C: Decreto Distrital 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.

Estacionamientos y condiciones de diseño: Decreto Distrital 167 de 2004 y Decreto Distrital 1108 de 2000.

Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo: Decreto Distrital 327 de 2004 complementado por el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Normas aplicables al espacio público: Resolución IDU 4880 de 2011, en el Decreto 561 de 2007 actualizado por el Decreto 308 de 2018 y en el Decreto Distrital 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano y Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Entrega de Zonas de Cesión al Distrito Capital: Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 1588 de 2015, Artículo 175 y Numeral 10 del artículo 478 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 072 de 2023.

ARTICULO 14. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 del Decreto 438 de 2009 por el cual se adoptó el Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" se configuran hechos generadores de plusvalía, sin embargo de conformidad con el artículo 181 del decreto 019 de 2012, NO es exigible el cobro de participación en este efecto, por no estar inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria.

Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en plusvalía en las situaciones previstas en el Artículo 181 del Decreto 019 de 2012, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones previstas. En todo caso, si la causa es la no liquidación e inscripción de la plusvalía, el Alcalde Municipal o Distrital deberá adelantar el procedimiento previsto en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997. Responderá solidariamente el poseedor y propietario cuando fuere el caso (Parágrafo Artículo 181 del Decreto 019 de 2012).

ARTICULO 15. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA. Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia, del Urbanizador Responsable de la Licencia de Urbanización para la **Etapa 5 DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 1, DEL PROYECTO URBANÍSTICO DENOMINADO PLAN PARCIAL "TRES QUEBRADAS"**, las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización, de conformidad con lo establecido en los Artículos 49 del Decreto 327 de 2004 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 en sus artículos 2.2.6.1.2.3.6 adicionado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021, 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 modificado por el artículo 33 del Decreto 1783 de 2021 y 2.2.6.1.4.7. Modificado por el Art. 34 del Decreto 1783 de 2021

REFERENCIA: 11001-1-24-0167

RESOLUCION: 11001-1-24-1089 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 --LOTE 2 y LOTE 3, de la Localidad de Usme

15.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.

Son obligaciones del propietario y/o urbanizador responsable, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, general o por etapas, las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización, de conformidad con lo establecido en los Decreto Nacional 1077 de 2015 artículos 2.2.6.1.4.6³, 2.2.6.1.4.7⁴ el Artículo 2.2.6.1.2.3.6⁵ y el artículo 59 del Decreto 469 de 2021, entre otras, las siguientes:

- Efectuar las cesiones gratuitas para parques y equipamiento comunal público, las franjas de control ambiental y las vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y reglamenten, entre ellos, el Decreto 327 de 2004. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, los Artículos 275 y 478 Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 y Decreto 072 de 2023.
- El propietario de los predios y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de las áreas de cesión para espacio público y equipamiento comunal público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 072 de 2023 o las normas que lo deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.
- Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normatividad vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD. El parque de la Urbanización, una vez construido y dotado por el Urbanizador, hará parte del Sistema de Parques Distritales.
- Adecuar y empedrar las zonas de cesión pública para parques y equipamientos.
- Construir las vías locales de uso público de la Urbanización, incluidos sus andenes, con sujeción al Plano Oficial de la Urbanización que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, de conformidad con el procedimiento establecido por la Subdirección Técnica de ese Instituto y las normas contenidas para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.
- Construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los Planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos.
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y Planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

³ Modificado por el art.33 del Decreto 1783 de 2021

⁴ Modificado por el art.34 del Decreto 1783 de 2021

⁵ Modificado por el art.23 del Decreto 1783 de 2021

REFERENCIA: 11001-1-24-0167

RESOLUCION: 11001-1-24-1089 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2 y LOTE 3, de la Localidad de Usme

- Diseñar y ejecutar las obras aplicando las disposiciones de la normatividad vigente, sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida.
- Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente defina.
- Incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que ese Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 072 de 2023 y en los Artículos 275 y 478, Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental - PMRRA, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de 100 cm. por 70 cm., localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo objeto de la Licencia, de conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015. En la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en los Numerales 1 al 5 del artículo 2.2.6.1.4.9 del citado Decreto.
- La valla o aviso se instalará antes de iniciar cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalada durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
- Cumplir con las condiciones establecidas en el oficio No. 3431003-2021-114 de fecha 2 de agosto de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.
- Que en caso que durante el proceso de excavación o la ejecución de la misma obra, se lleguen a encontrar elementos que hagan parte del patrimonio arqueológico de la Nación, de inmediato debe informarse al **Instituto Distrital de Patrimonio Cultural**, a las autoridades civiles y policivas y al **Instituto Colombiano de Antropología e Historia**, para implementar un programa de arqueología Preventiva que permita evaluar los niveles de afectación esperados sobre el patrimonio arqueológico por las intervenciones mencionadas; así como formular y aplicar las medidas de manejo a que haya lugar.

La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera, conforme a lo previsto por el Decreto Nacional No. 1220 de Abril 21 de 2005.

ARTICULO 16. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION.

- La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del Urbanizador sobre tales zonas, se verificará mediante inspección realizada

REFERENCIA: 11001-1-24-0167

RESOLUCION: 11001-1-24-1089 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2 y LOTE 3, de la Localidad de Usme

por la entidad distrital competente

- La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público y se levantará un Acta de la Inspección suscrita por el Urbanizador y el funcionario que represente a la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el Urbanizador y/o el Titular de la Licencia, a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.
- El Acta de Inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Urbanizador, establecidas en la respectiva Licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el Acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al Urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, plazo que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la Licencia, caso en el cual, en la misma Acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el Artículo 14 de la presente Resolución y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para que inicie las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya

- Las zonas de cesión objeto de recibo, en cualquiera de sus modalidades, serán incorporadas al Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público -SIDEP-, y entrarán a ser parte del inventario general del patrimonio inmobiliario Distrital del nivel central
- Durante la vigencia de la respectiva licencia, sus modificaciones, prórrogas, revalidación, saneamiento, o cualquier otra modalidad aprobada, o dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de la misma, frente al urbanizador que no ha radicado la solicitud de entrega ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la entidad lo requerirá para el cumplimiento de la obligación de entrega y escrituración de las áreas públicas objeto de cesión obligatoria, para lo cual el urbanizador contará con un término que no podrá exceder de 15 días hábiles siguientes al recibo del respectivo requerimiento; comunicado el requerimiento sin que el urbanizador y/o titular de la licencia comparezca ante la entidad a realizar la entrega de las zonas de cesión, se iniciarán las acciones administrativas o judiciales correspondientes.

Parágrafo 1.- En lo referente a las entregas parciales de zonas de cesión, el urbanizador podrá realizar la entrega individual de las vías o de parques o de zonas verdes o zonas comunales, siempre y cuando cada una de las mencionadas zonas a entregar se encuentren total y debidamente construidas, dotadas y conste con certificación y/o paz y salvo de las entidades distritales competentes.

Parágrafo 2.- En el caso de zonas de cesión con destinación para vías se recibirán de acuerdo con la discriminación y amojonamiento señalados en los planos urbanísticos vigentes, en ningún caso se recibirán porciones de vías.

REFERENCIA: 11001-1-24-0167

RESOLUCION: 11001-1-24-1089 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2 y LOTE 3, de la Localidad de Usme

Parágrafo 3.- En todo caso, las entregas parciales de zonas de cesión al DADEP no exime de responsabilidad al urbanizador respecto de la entrega y escrituración de las restantes zonas de cesión al Distrito Capital de Bogotá.

ARTICULO 17. Para todos los fines legales, las obligaciones del Titular de la Licencia y del Urbanizador Responsable, enumeradas en la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral de la misma:

- La solicitud de los interesados de aprobación de Licencia de Urbanización, radicado bajo el número de referencia No. 11001-1-24-0167.
- Los Planos de la Licencia de Urbanización para la **Etapa 5 DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 1**, del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", aprobados bajo los números **CU1US31/4-58, CU1US31/4-59, CU1US31/4-60 y CU1US31/4-61** y el medio magnético correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-1-24-0167
- Los planos Topográficos del predio identificados con Códigos del Sector 102502005025 y 102502005026, Certificaciones catastrales expedidas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
- Oficio 2018EE16683 del 13 de Noviembre de 2018 RO-105166 expedido por el IDIGER.
- Decreto 438 del 28 de septiembre de 2009, por medio del cual se adopta el Plan Parcial Tres Quebradas, Decreto 675 de 2018, el cual modifica el Decreto Distrital 252 de 2007 por medio del cual se adoptó la Operación estratégica Nuevo Usme y Resolución 713 de 2017, la cual modifica parcialmente el trazado y la zona de reserva de la Avenida Usminia.
- Oficios Nos.2017EE19745 del 08 de Mayo de 2017 y 2017EE19749 del 08 de Mayo de 2017 de La Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital, actualizó los planos topográficos para los predios con nomenclaturas, UG1 LOTE 1 y UG1 LOTE 2, identificados con Códigos del Sector 102502005025 y 102502005026 respectivamente.
- Acta de concertación Plan Parcial Tres Quebradas Polígono 1 Usme del 22 de Julio de 2009, expedida por la Corporación Autónoma Regional – CAR
- Oficio de referencia SM-41644-07 DEL 27 DE Diciembre de 2007 expedido por la Secretaria de Movilidad, referente al estudio de tránsito y movilidad del Plan Parcial Tres Quebradas
- Los oficios Nos.3431003-2021-114 del 2 de agosto de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B., 264556331 del 02 de junio de 2022 expedido por la empresa ENEL Colombia S.A. ESP, y CD-008247-2024 del 6 de marzo de 2024 expedido por la empresa VANTI S.A. ESP
- Oficio 2-2019-11128 del 05 de Marzo de 2019 expedido por la Secretaria Distrital de Planeación aclarando los términos de ejecución de las fases del Plan Parcial Tres Quebradas señaladas en el artículo 50 del Decreto 438 de 2009.
- Copia de la Resolución No.14-3-1353 del 24 de Diciembre de 2014 expedida por la Curaduría Urbana No. 3, por medio de la cual se concedió Licencia de Subdivisión para el predio denominado La

REFERENCIA: 11001-1-24-0167

RESOLUCION: 11001-1-24-1089 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2 y LOTE 3, de la Localidad de Usme

Lira.

- Copia en medio magnético del proyecto urbanístico Plan Parcial Tres Quebradas.
- Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Urbanización que se concede para el desarrollo referido mediante la presente Resolución, para el Desarrollo tantas veces citado.

ARTICULO 18. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.

- Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en las normas vigentes.
- Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del Propietario y Urbanizador. Así mismo, se entiende condicionada a que el Urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la Licencia, conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
- Si los plazos se vencieran sin que se hubieran cancelado las obligaciones y/o constituido las garantías de que trata el inciso anterior, la condición se considerará fallida y operará la pérdida de fuerza ejecutoria de la Licencia. En ese caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo, deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la Licencia de Urbanización, sin que sea posible tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
- En ningún caso, ni siquiera cuando el interesado o Urbanizador invoque o acredite la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona natural o jurídica del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución y en particular en este Artículo, toda vez que lo establecido en este Acto Administrativo, tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan, como resultado del proceso de Urbanización.

ARTICULO 19. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR.

- El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el Plano Oficial de la Urbanización.
- Una vez registrada la Escritura de Constitución de la Urbanización ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, adquieren el derecho a iniciar las ventas del Proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997.
- El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal, conforme a las normas sobre la materia.
- El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata

REFERENCIA: 11001-1-24-0167

RESOLUCION: 11001-1-24-1089 del 17 de julio de 2024

Por la cual se aprueba la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 5 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecen sus normas urbanísticas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 2 y LOTE 3, de la Localidad de Usme

el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.

- Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTICULO 20. Remitir copia de la Licencia que se concede una vez ejecutoriada a la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, a la Defensoría del Espacio Público y al Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD en cumplimiento de lo previsto en el Artículo 44 del Decreto 327 de 2004.

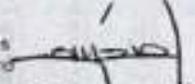
ARTICULO 21. Para efectos de lo señalado en el párrafo 3 del Artículo 181 de Decreto 019 de 2012, remitir copia de la presente una vez ejecutoriada a la Secretaría Distrital de Planeación – SDP.

ARTICULO 22. La presente Resolución debe notificarse en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), y proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (artículo 76 ibidem).

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.



Arq. ANA MARIA CADENA TOBÓN
Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C.

Proyectó: Arq. Adolfo Gómez Ríos
Arquitecto de Urbanismo 

Aprobó: Ing. José Joaquín Álvarez
Coordinador de Ingeniería 

Aprobó: Ing. Julián Sarmiento
Catastral y Geodesta 

Aprobó: Juliana Restrepo
Dpto. Jurídico 

Fecha ejecutoria: 27 AGO 2024

REFERENCIA: 11001-1-24-0618

RESOLUCION: 11001-1-24-1400 del 12 de septiembre de 2024

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente del Desarrollo para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", en cuanto a Actualizar el "Estudio de Remoción en Masa, Vías Internas de la Unidad de Gestión 1 - Plan Parcial Tres Quebradas", para los predios localizados en la UG 1 - LOTE 1, UG 1 - LOTE 2, UG 1 - LOTE 3, UG1 - PARQUE, Manzana 13 - UG1 Etapa 1, Manzana 14 - UG1 Etapa 1, Manzana 15 - UG1 Etapa 1 y Manzana 17 - UG1 Etapa 1, de la Localidad de Usme

**LA CURADORA URBANA N° 1 DE BOGOTÁ D.C.
ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, sus Decretos modificatorios, y el Decreto 057 de 2023, y

CONSIDERANDO

Que mediante radicación No.11001-1-24-0618 del 20 de junio de 2024, las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. con NIT.860513493-1 representada legalmente por el señor CAMILO ANDRES ALZATE CANO identificado con cédula de ciudadanía No.9733761, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S. con NIT.890211777-9 y MARVAL S.A.S. con NIT.890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 en calidad de Fideicomitentes del P.A. FC SUBORDINADO-464, solicitaron sobre los LOTES 1, 2, 3, Parque, Manzana 13, Manzana 14, Manzana 15 y Manzana 17, localizados en la Unidad de Gestión 1 del Plan Parcial Tres Quebradas, identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos 50S-40756150, 50S-40756151, 50S-40756152, 50S-40756154, 50S-40812391, 50S-40812392, 50S-40812393 y 50S-40812394, la aprobación de la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente para la Etapa 1 de la unidad de Gestión 1, del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", en cuanto "*Actualizar el Estudio de Remoción en Masa, Vías Internas de la Unidad de Gestión 1 - Plan Parcial Tres Quebradas*", de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Decreto 438 del 28 de Septiembre de 2009.

Que mediante Decreto 438 del 28 de Septiembre de 2009, El Alcalde Mayor de Bogotá, D.C. adoptó el Plan Parcial denominado "TRES QUEBRADAS", ubicado en la Operación Estratégica Nuevo Usme- Eje de Integración Llanos de la Localidad de Usme, el cual se localiza en Área de Actividad Urbana Integral - Zona Residencial, Múltiple Industria y de Servicios.

Que para los predios identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40756150, 50S-40756151, 50S-40756152, 50S-40756154, 50S-40812391, 50S-40812392, 50S-40812393 y 50S-40812394, se cumplió con el procedimiento previsto en el numeral 1 del artículo 361 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial - y Decreto Distrital 436 de 2006, para el trámite de Planes Parciales.

Que mediante el Decreto Distrital 252 de 2007 se adoptó la Operación Estratégica Nuevo Usme - Eje de Integración Llanos y el Plan de Ordenamiento Zonal de Usme, en el cual se delimitó el ámbito del presente Plan Parcial y se definieron las determinantes para su formulación.

REFERENCIA: 11001-1-24-0618

RESOLUCION: 11001-1-24-1400 del 12 de septiembre de 2024

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente del Desarrollo para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", en cuanto a Actualizar el "Estudio de Remoción en Masa, Vías Internas de la Unidad de Gestión 1 - Plan Parcial Tres Quebradas", para los predios localizados en la UG 1 - LOTE 1, UG 1 - LOTE 2, UG 1 - LOTE 3, UG1 - PARQUE, Manzana 13 - UG1 Etapa 1, Manzana 14 - UG1 Etapa 1, Manzana 15 - UG1 Etapa 1 y Manzana 17 - UG1 Etapa 1, de la Localidad de Usme

Que mediante Decreto 675 de 2018, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, modificó el Decreto 252 de 2007 con el objeto de viabilizar el desarrollo del POZ Usme ajustando algunos componentes del sistema funcional y de servicios, facilitando la precisión de los trazados viales con respecto a las determinantes físicas del territorio, como son los elementos asociados a la malla vial intermedia, los parques zonales, los equipamientos se escala urbana y zonal así como la distribución de las cargas relacionadas con estos elementos.

Que mediante Resolución No. 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023, en mi calidad de Curadora Urbana No. 1 expedí la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se establecieron sus normas urbanísticas, y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la UG 1 -LOTE 1, UG 1 -LOTE 2, UG 1 -LOTE 3, UG1 - PARQUE, de la Localidad de Usme

Que la presente solicitud de aprobación de la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente de la ETAPA 1, del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decretos Modificatorios, las Resoluciones Nacionales 1025 y 1026 de 2021 y los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT), 327 de 2004, 438 de 2009, 252 de 2007 y 675 de 2018.

Que el Plano No. 3 de Amenaza por Remoción en masa a escala 1:40000, incluido en el Decreto 190 de junio 22 de 2004, y los planos complementarios emitidos por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, a escala 1:10000 y actualizados mediante la Resolución 751 de junio 7 de 2018, se determinó que el predio en el cual se adelanta el Desarrollo Urbanístico de la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" objeto de la solicitud, se encuentra en zona de Amenaza Alta y Media por fenómenos de remoción en masa, por lo tanto los solicitantes aportaron un Estudio de Amenaza y Riesgos por Fenómenos de Remoción en Masa, Fase II según lo dispuesto en el Decreto Único del Sector de Vivienda, Ciudad y territorio 1077 de 2015, sus modificaciones y las Resoluciones 1025 y 1026 de 2021, el cual fue aprobado por el IDIGER según lo dispuesto en el Decreto 190 de 2004, la resolución 227 de julio 13 de 2006 y la resolución 110 de diciembre 1 de 2014.

El predio se encuentra localizado en las zonas especiales identificadas en el Plano No 5, - Zonas de Tratamiento Especial para mitigación de riesgo por remoción en masa, y no se encuentra en el Plano No. 6, - Suelo de protección por riesgo de remoción en masa e inundación, a escala 1: 40000-, incluidos en el Decreto 190 de Junio 22 de 2004, actualizado por la resolución distrital 1517 de Octubre del 2018, para lo cual no existen restricciones ni condicionamientos aplicables al presente trámite.

Las zonas de riesgo por inundación y remoción en masa corresponden a las definidas en el concepto técnico No. CT-4433 de 16 de junio de 2006, actualizado mediante oficio No.

REFERENCIA: 11001-1-24-0618

RESOLUCION: 11001-1-24-1400 del 12 de septiembre de 2024

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente del Desarrollo para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", en cuanto a Actualizar el "Estudio de Remoción en Masa, Vías Internas de la Unidad de Gestión 1 - Plan Parcial Tres Quebradas", para los predios localizados en la UG 1 - LOTE 1, UG 1 - LOTE 2, UG 1 - LOTE 3, UG1 - PARQUE, Manzana 13 - UG1 Etapa 1, Manzana 14 - UG1 Etapa 1, Manzana 15 - UG1 Etapa 1 y Manzana 17 - UG1 Etapa 1, de la Localidad de Usme

CR-4370 radicado No. 2008EE12485 de 5 de diciembre de 2008, por la Dirección de Prevención y Atención a Emergencia.

Para el predio se adelantó la revisión del Estudio de Remoción en Masa Fase II, por lo que el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias FOPAE (hoy IDIGER) mediante concepto técnico CT-8406 de octubre de 2013 y mediante oficio RO-65087 con referencia 2013EE11098 del 18 de noviembre de 2013, indicó que los estudios realizados CUMPLEN con los términos de referencia de la Resolución 227 de 2006, para los "Estudios detallados de amenaza y riesgo de la etapa 1 de la unidad de gestión 1 del Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", elaborado por la firma Jam Ingeniería y Medioambiente EU.

Que el Estudio de Remoción en Masa Fase II fue actualizado en 2018 y presentado al hoy Instituto para la Gestión de Riesgo, IDIGER, a través del radicado No. 2018ER11055, la Empresa de Renovación Urbana (ERU) presenta a la entidad un nuevo estudio, en el cual incorpora la implantación urbanística más probable de la totalidad de la Unidad de Gestión 1, producto de los cambios en el urbanismo originados en parte por hallazgos arqueológicos, en la que se plantea el desarrollo de toda el área (71 Ha), como un Proyecto Integral Urbano. Con el radicado 2018ER17825, solicita que se emita un nuevo concepto técnico. El IDIGER conceptuó que los nuevos estudios realizados CUMPLEN con los términos de referencia de la Resolución 227 de 2006 complementada por la Resolución 110 de 2014. El concepto se emitió mediante oficios CT-8406 de octubre de 2018 y RO-105166 del 13 de noviembre de 2018 para el estudio denominado "Elaboración de los estudios y diseños urbanísticos, paisajísticos, sociales y técnicos así como la revisión, ajustes, actualización y complementación de los estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgos por fenómenos de remoción en masa - Fase II para la construcción de las obras de urbanismo correspondientes a la unidad de gestión uno que hace parte del polígono uno en la operación estratégica Nuevo Usme", de Junio de 2018 elaborado por la firma Consorcio Urbanismo 2017.

Que las nuevas actualizaciones según los oficios RO-103378 del 04 de septiembre del 2018 y RO-115386 del 13 de mayo del 2020 del IDIGER, establecen que la información de los estudios y la ejecución de las obras son total responsabilidad del consultor y el urbanizador y no debe hacerse una nueva solicitud de revisión.

Que en los oficios se indica: "Por otra parte, se resalta que el presente pronunciamiento del IDIGER no exime al consultor, ni al interventor, ni al constructor de ninguna de las responsabilidades que les corresponden respecto de la seguridad y garantías de estabilidad de las obras y sectores que se proponen intervenir, así como del cumplimiento del resto de la normatividad vigente (...) por lo que en cualquier caso y para cualquier intervención, se debe garantizar que los estudios técnicos y los procesos constructivos garantizan la seguridad y funcionalidad de las edificaciones y la estabilidad general del lote y su entorno en todo momento, lo cual es competencia del responsable del proyecto."

REFERENCIA: 11001-1-24-0618

RESOLUCION: 11001-1-24-1400 del 12 de septiembre de 2024

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente del Desarrollo para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", en cuanto a Actualizar el "Estudio de Remoción en Masa, Vías Internas de la Unidad de Gestión 1 - Plan Parcial Tres Quebradas", para los predios localizados en la UG 1 - LOTE 1, UG 1 - LOTE 2, UG 1 - LOTE 3, UG1 - PARQUE, Manzana 13 - UG1 Etapa 1, Manzana 14 - UG1 Etapa 1, Manzana 15 - UG1 Etapa 1 y Manzana 17 - UG1 Etapa 1, de la Localidad de Usme

Que posteriormente en el año 2022, se realizó la "ACTUALIZACIÓN ESTUDIO DE REMOCIÓN EN MASA, VIAS INTERNAS UNIDAD DE GESTIÓN 1 - PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS LOCALIDAD DE USME VERSIÓN 6. AUS-17691-20-1, CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. Y MARVAL S.A.S" con fecha de octubre 6 de 2022 elaborado por el consultor Alfonso Uribe S. y Cia. S.A y fue presentado ante la Curadora Urbana No.1 Para dicho estudio se confirma lo indicado en los conceptos RO-103378 del 04 de septiembre del 2018 y RO-115386 del 13 de mayo del 2020, por IDIGER y el Decreto 1077 de 2015, en el sentido que no es necesario adelantar nuevamente una revisión por dicha entidad, ni por la curaduría urbana y que la información de los estudios y la ejecución de las obras son total responsabilidad del consultor y el urbanizador.

Que para la presente solicitud aportaron copia de la VERSIÓN 7 del estudio denominado "Actualización Estudio de Remoción en masa, Vías internas, Unidad de Gestión 1- Plan Parcial Tres Quebradas Localidad de Usme", Constructora Bolívar S.A. y Marval S.A.S. con fecha de mayo 31 de 2024, el cual se presenta en 5689 páginas que incluye los anexos y versiones anteriores y 15 planos, todo en formato digital. Aportan memorial de responsabilidad de Ingeniero Alfonso Uribe en los términos del Artículo 3 de la Resolución 227 de 2006 modificada por la Resolución 110 de 2014. La información contenida en dichos estudios y su análisis son responsabilidad del consultor y del urbanizador. La curaduría solo verifica que se aporten pero no es su responsabilidad del contenido al igual que del IDIGER según oficios y concepto técnicos de dicha entidad. Los planos presentan la siguiente información:

1. Localización del Proyecto_Tres Quebradas_Vias
2. Localización de Perforaciones y Perfiles Estratigráficos_Tres Quebradas_Vias
3. Mapa Geológico Planta y Perfiles_Tres Quebradas_Vias
4. Mapa Geomorfológico_Tres Quebradas_Vias
5. Modelo Geológico-Geotécnico Planta y Perfiles_Tres Quebradas_Vias
6. Mapa de Procesos de Remoción en Masa_Tres Quebradas_Vias
7. Zonificación de Amenaza en Condición Actual_Tres Quebradas_Vias
8. Zonificación de Vulnerabilidad en Condición Actual_Tres Quebradas_Vias
9. Zonificación de Riesgo en Condición Actual_Tres Quebradas_Vias
10. Zonificación de Amenaza en Condición Proyecto y Obras_Tres Quebradas_Vias
11. Zonificación de Vulnerabilidad en Condición Proyecto y Obras_Tres Quebradas_Vias
12. Zonificación de Riesgo en Condición Proyecto y Obras_Tres Quebradas_Vias
13. Localización en Planta de Obras de Mitigación_Tres Quebradas_Vias
14. Localización en Perfiles y Detalles de Obras de Mitigación_Tres Quebradas_Vias
15. Mapa de Instrumentación Geotécnica_Tres Quebradas_Vias

REFERENCIA: 11001-1-24-0618

RESOLUCION: 11001-1-24-1400 del 12 de septiembre de 2024

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente del Desarrollo para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", en cuanto a Actualizar el "Estudio de Remoción en Masa, Vías Internas de la Unidad de Gestión 1 – Plan Parcial Tres Quebradas", para los predios localizados en la UG 1 - LOTE 1, UG 1 - LOTE 2, UG 1 - LOTE 3, UG1 - PARQUE, Manzana 13 - UG1 Etapa 1, Manzana 14 - UG1 Etapa 1, Manzana 15 - UG1 Etapa 1 y Manzana 17 - UG1 Etapa 1, de la Localidad de Usme

Que, según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2 1¹ del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, en las solicitudes de Modificaciones de Licencias Vigentes no aplica la citación de vecinos y terceros.

Que la solicitud presentada ante la curaduría NO requiere asignación de la numeración de planos que contengan el proyecto urbanístico de la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", por lo tanto continúan vigentes los planos los números: CU1US31/4-38, CU1US31/4-39, CU1US31/4-40, CU1US31/4-41, CU1US31/4-42 y CU1US31/4-43, aprobados mediante Resolución No. RES 11001-1-23-2084 del 19 de julio de 2023.

Que la presente solicitud de aprobación de la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para la ETAPA 1 del desarrollo denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decretos Modificatorios, las Resoluciones Nacionales 1025 y 1026 de 2021 y los Decretos Distritales 190 de 2004 (POT), 327 de 2004, 438 de 2009, 252 de 2007 y 675 de 2018.

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No.1 de Bogotá D.C., ANA MARIA CADENA TOBÓN,

RESUELVE:

ARTICULO 1. Modificar la Licencia de Urbanización Vigente del Desarrollo para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", sobre los LOTES 1, 2, 3, Parque, Manzana 13, Manzana 14, Manzana 15 y Manzana 17, localizados en la Unidad de Gestión 1, identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40756150, 50S-40756151, 50S-40756152, 50S-40756154, 50S-40812391, 50S-40812392, 50S-40812393 y 50S-40812394, en cuanto "Actualizar el Estudio de Remoción en Masa, Vías Internas de la Unidad de Gestión 1 – Plan Parcial Tres Quebradas."

ARTICULO 2. Solicitar a la Secretaria Distrital de Planeación – SDP y a la Curaduría Urbana No.3 incluir la siguiente nota en los planos CU1US31/4-38, CU1US31/4-39, CU1US31/4-40, CU1US31/4-41, CU1US31/4-42 y CU1US31/4-43:

"NOTA: CUENTA CON RESOLUCION No. 11001-1-24-1400 DE FECHA 12 DE SEPTIEMBRE DE 2024, CORRESPONDIENTE A LA ACTUALIZACION DEL ESTUDIO DE REMOCIÓN EN MASA, VÍAS INTERNAS DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 1 – PLAN PARCIAL TRES QUEBRADAS"

ARTICULO 3. DE LA LICENCIA QUE SE CONCEDE. Se otorga la Modificación de la

¹ Modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021

REFERENCIA: 11001-1-24-0618

RESOLUCION: 11001-1-24-1400 del 12 de septiembre de 2024

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente del Desarrollo para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", en cuanto a Actualizar el "Estudio de Remoción en Masa, Vías Internas de la Unidad de Gestión 1 - Plan Parcial Tres Quebradas", para los predios localizados en la UG 1 - LOTE 1, UG 1 - LOTE 2, UG 1 - LOTE 3, UG1 - PARQUE, Manzana 13 - UG1 Etapa 1, Manzana 14 - UG1 Etapa 1, Manzana 15 - UG1 Etapa 1 y Manzana 17 - UG1 Etapa 1, de la Localidad de Usme

Licencia de Urbanización Vigente, a las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. con NIT.860513493-1 representada legalmente por el señor CAMILO ANDRES ALZATE CANO identificado con cédula de ciudadanía No.9733761, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S. con NIT.890211777-9 y MARVAL S.A.S. con NIT.890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 en calidad de Fideicomitentes del P.A. FC SUBORDINADO-464, solicitaron sobre los LOTES 1, 2, 3, Parque, Manzana 13, Manzana 14, Manzana 15 y Manzana 17, localizados en la Unidad de Gestión 1, identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40756150, 50S-40756151, 50S-40756152, 50S-40756154, 50S-40812391, 50S-40812392, 50S-40812393 y 50S-40812394.

ARTICULO 4. TERMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION. El término de vigencia de la presente Modificación de Licencia de Urbanización Vigente, se mantiene conforme el Artículo 6 de la Resolución No. RES 11001-1-23-2084, expedida el 19 de julio de 2023 y ejecutoriada el día 11 de octubre de 2023.

ARTICULO 5. DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y RESPONSABLE DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.

Establecer como titulares de la Licencia y Urbanizador Responsable para el desarrollo urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS" a las sociedades CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. con NIT.860513493-1 representada legalmente por el señor CAMILO ANDRES ALZATE CANO identificado con cédula de ciudadanía No.9733761, CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S. con NIT.890211777-9 y MARVAL S.A.S. con NIT.890205645-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No.91280360 en calidad de Fideicomitentes del P.A. FC SUBORDINADO-464.

Designar como Constructores Responsables de la ejecución de las obras de Urbanismo, a JOHN ANDERSON CANTOR CUEVAS identificado con cédula de ciudadanía No.79744337 y Matrícula Profesional No.25202099417CND por parte de CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., al Ingeniero CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 91280360 y Matrícula Profesional No. 68202-61721 por parte de MARVAL S.A.S. y CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S.

ARTICULO 6. Las demás normas urbanísticas y arquitectónicas, así como las disposiciones contenidas en la Resolución No. RES 11001-1-23-2084, expedida el 19 de julio de 2023 y ejecutoriada el día 11 de octubre de 2023, por la cual se aprobó el Desarrollo de la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", se mantienen y no se modifican.

ARTICULO 7. La presente Resolución debe notificarse en los términos de los Artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 y contra ella proceden los recursos ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de

REFERENCIA: 11001-1-24-0618

RESOLUCION: 11001-1-24-1400 del 12 de septiembre de 2024

Por la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente del Desarrollo para la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1 del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "TRES QUEBRADAS", en cuanto a Actualizar el "Estudio de Remoción en Masa, Vías Internas de la Unidad de Gestión 1 - Plan Parcial Tres Quebradas", para los predios localizados en la UG 1 - LOTE 1, UG 1 - LOTE 2, UG 1 - LOTE 3, UG1 - PARQUE, Manzana 13 - UG1 Etapa 1, Manzana 14 - UG1 Etapa 1, Manzana 15 - UG1 Etapa 1 y Manzana 17 - UG1 Etapa 1, de la Localidad de Usme

Planeación (Decreto 016 de 2013), dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



Arq. Ana María Gadena Tobón
Arq. ANA MARÍA GADENA TOBÓN
Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C

- Proyectó: Arq. Adolfo Gómez Ríos
Arquitecto de Urbanismo *[Signature]*
- Aprobó: Ing. José Joaquín Álvarez
Coordinador de Ingeniería *[Signature]*
- Aprobó: Ing. Julián Hernández
Catastral y Geodesta *[Signature]*
- Aprobó: Juliana Restrepo
Dpto. Jurídico *[Signature]*

Fecha ejecutoria: 19 SEP 2024

	ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN		No DE RADICACION	
	Curador urbano J		11001-3-21-073	
Licencia de Construcción			FECHA DE RADICACION	
11001-3-22-1033			10-Jun-2021	
FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE EJECUCIÓN	CATEGORIA: IV		
03 MAY 2022	10 AGO 2022			
Dirección: UD - LOTE 2 (ACTUAL)				
7. IMPUESTOS				
IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	2230XNL232	2022-04-28	12821.4	\$0.00

8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

Cumplir la serie de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que lo modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de saneamiento ambiental.

Someter la Avulsación de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.

Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotécnico responsables de los planes y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra, hasta tanto se designe al nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente sobre el estado de la licencia.

Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente de acuerdo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, aplicables las previstas en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o dentro de quien emita copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de personerías autónomas en las que el licitante asuma la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

Realizar los controles de calidad para los diversos materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo-Resistente.

Instalar los grifos, cañerías o implementos de buen consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

No incurrir en los comportamientos que afectan la integridad urbanística señalados en el artículo 136 de la Ley 1801 de 2016.

Art 60. Decreto 2150 de 1995. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de la obra.

Expediente No.23-1-2682

RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-24-0016 DE FECHA DE 04 DE ENERO DE 2024

Por medio de la cual se aprueban los planos de alinderamiento y cuadro de áreas para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal del proyecto denominado "LA CRUZ", con nomenclatura urbana UG1 – LOTE 2 Lote único Manzana 13, de la Urbanización TRES QUEBRADAS de la Localidad de Usme de Bogotá D.C.

**LA CURADORA URBANA N° 1 (P) de BOGOTÁ D.C.
ARQ. NATALIA BONILLA CORRALES**

En ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 675 de 2001, 810 de 2003, Decretos Nacionales 1077, 2218 de 2015 y 1197 de 2016, el Decreto Distrital 0621 de 2023, y

CONSIDERANDO

Que bajo el radicado No.23-1-2682 del 08 de noviembre de 2023, la sociedad CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S CON NIT: 890.211.777-0 EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTES DEL FIDEICOMISO SUBORDINADO 464 con NIT 701.937.874-0 representadas legalmente por el señor CESAR AUGUSTO GOMEZ RODRIGUEZ con cedula de ciudadanía No. 91280360 solicitó mediante apoderado la aprobación de planos de alinderamiento para el predio ubicados en la UG1-LOTE 2 con folio de matrícula 50S-40756151.

Que el proyecto se aprobó mediante la Licencia de Construcción No. 11001-3-22-1033 del 03 de mayo de 2022 expedida por la Curadora Urbana 3 Arq. Ana María Cadena Tobón la cual aprobó el proyecto definitivo que consta de: "OCHO (8) EDIFICACIONES CONFORMADAS POR: NUEVE (9) TORRES DE SEIS (6) PISOS Y SOTANO, UN BLOQUE COMUNAL DE TRES (3) PISOS IDENTIFICADA COMO EDIFICIO COMUNAL Y CUADRO BLOQUES E UN (1) PISO DESTINADOS A PORTERIA, BASURAS, BICICLETOS Y CUARTOS TECNICOS; PARA DOSCIENTAS DIECISEIS (216) UNIDADES DE VIVIENDA (VIS), CON OCHENTA Y TRES (83) ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES, TREINTA UN (31) ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES, DEL TOTAL DE CUPOS CUATRO (4) ESTAN HABILITADOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA Y CINCUENTA Y CUATRO (54) CUPOS PARA BICICLETAS".

Que de conformidad con lo establecido en el Artículo 6 de la Ley 675 de Agosto 3 de 2001, como documentación anexa a la Escritura Pública de Constitución o Adición al Régimen de Propiedad Horizontal: "(...) deberán protocolizarse la Licencia de Construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que sean objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común".

Que con la solicitud, el interesado presentó los documentos requeridos para acreditar su calidad y los Planos de Alinderamiento y Cuadro de Áreas, los cuales hacen parte integral de la presente Resolución

Expediente No.23-1-2682

RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-24-0016 DE FECHA DE 04 DE ENERO DE 2024

Por medio de la cual se aprueban los planos de alinderamiento y cuadro de áreas para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal del proyecto denominado "LA CRUZ", con nomenclatura urbana UG1 – LOTE 2 Lote único Manzana 13, de la Urbanización TRES QUEBRADAS de la Localidad de Usme de Bogotá D.C.

Que revisada la documentación aportada para el trámite solicitado, se verificó que los Planos y el Cuadro de Áreas que contienen la información de la Propiedad Horizontal del proyecto denominado "LA CRUZ" presentada ante la Curadora Urbana 1 Despacho para su aprobación, corresponde con los planos aprobados mediante Licencia de Construcción No. 11001-3-22-1033 del 03 de mayo de 2022 que contiene la información requerida para su protocolización, según el Artículo 6º de Ley 675 de 2001.

Que al tenor del texto del Numeral 5º del Artículo 10 del Decreto 2218 de 2015 por medio del cual se modifica el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, que en adelante quedara de la siguiente manera: la Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal, es aquella que: "(...) otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alinderamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o competente cuando se trate de bienes de interés cultural estas deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una unidades privadas y las áreas y bienes uso común.."

En mérito de lo expuesto, la Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá, D.C., Arq. NATALIA BONILLA CORRALES,

RESUELVE

ARTÍCULO 1º Aprobar los planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal para el proyecto denominado "LA CRUZ", con nomenclatura urbana nomenclatura UG1 – LOTE 2 Lote único Manzana 13, de la Urbanización TRES QUEBRADAS de la Localidad de Usme de Bogotá D.C., con Matricula Inmobiliaria 50S-40756151.

ARTICULO 2º Aprobar el siguiente cuadro resumen de áreas:



Expediente No.23-1-2682

RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-24-0016 DE FECHA DE 04 DE ENERO DE 2024

Por medio de la cual se aprueban los planos de alindamiento y cuadro de áreas para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal del proyecto denominado "LA CRUZ", con nomenclatura urbana UG1 – LOTE 2 Lote único Manzana 13, de la Urbanización TRES QUEBRADAS de la Localidad de Usme de Bogotá D.C.

RESUMEN DE ÁREAS PROYECTO					
A. ÁREAS PROYECTO ARQUITECTÓNICO		B. ÁREAS PROPIEDAD HORIZONTAL			
DESCRIPCIÓN		PRIVADO CONSTRUIDO	PRIVADO LIBRE	COMÚN CONSTRUIDO	COMÚN LIBRE
ÁREA DEL LOTE	20805,13 M2				
SOTANOS	100,00 M2	0,00 M2	0,00 M2	100,00 M2	0,00 M2
PRIMER PISO	2386,55 M2	1547,91 M2	86,40 M2	838,64 M2	3973,14 M2
PISOS RESTANTES	9774,93 M2	7750,80 M2	0,00 M2	2024,13 M2	0,00 M2
TOTAL CONSTRUIDO	12261,48 M2	9298,71 M2	0,00 M2	2862,77 M2	0,00 M2
PROYECTO: "LA CRUZ"					

El proyecto definitivo consta de "OCHO (9) EDIFICACIONES CONFORMADAS POR: NUEVE (9) TORRES DE SEIS (6) PISOS Y SOTANO, UN BLOQUE COMUNAL DE TRES (3) PISOS IDENTIFICADA COMO EDIFICIO COMUNAL Y CUADRO BLOQUES E UN (1) PISO DESTINADOS A PORTERIA, BASURAS, BICICLETROS Y CUARTOS TECNICOS; PARA DOSCIENTAS DIECISEIS (216) UNIDADES DE VIVIENDA (VIS), CON OCHENTA Y TRES (83) ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES, TREINTA UN (31) ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES, DEL TOTAL DE CUPOS CUATRO (4) ESTAN HABILITADOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA Y CINCUENTA Y CUATRO (54) CUPOS PARA BICICLETAS"

ARTICULO 3° Hacen parte integral de la presente resolución. CUATRO (4) planos de alindamiento incluido el Cuadro de Áreas que contienen la información de la Propiedad Horizontal del proyecto "LA CRUZ", válidos para su protocolización con la Escritura del Régimen de Propiedad Horizontal, de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 675 de 2001, y forman parte integrante de la decisión que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

Expediente No.23-1-2682

RESOLUCIÓN No. RES 11001-1-24-0016 DE FECHA DE 04 DE ENERO DE 2024

Por medio de la cual se aprueban los planos de alindamiento y cuadro de áreas para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal del proyecto denominado "LA CRUZ", con nomenclatura urbana UG1 – LOTE 2 Lote único Manzana 13, de la Urbanización TRES QUEBRADAS de la Localidad de Usme de Bogotá D.C.

ARTÍCULO 4° La presente Resolución debe notificarse en los términos de los Artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 y contra ella proceden los recursos ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (Decreto 016 de 2012), dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

Expedida en Bogotá D.C. a los **04 ENE 2024**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ARQ. NATALIA BONILLA GONZALES
CURADORA URBANA NO. 1 (P)

Aprobó: Jaime Delgado
Arquitecto de análisis

Revisó: Juliana Restrepo
Dpto. Jurídico

Fecha de ejecutoria **18 ABR 2024**

ANA MARIA CADENA TOBÓN
Curadora Urbana 1



DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

Radicación: 11001-23-2682
Trámite: APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y CUADRO DE ÁREAS
Dirección Predio: UG 1 - LOTE 2 MANZANA 13
Acto Administrativo: 11001-1-24-0016

En la ciudad de Bogotá D.C. a la fecha lunes 15 de Abril 2024, se notifica personalmente del siguiente ACTO ADMINISTRATIVO: 11001-1-24-0016 con fecha de expedición correspondiente al inmueble ubicado en la UG 1 - LOTE 2 MANZANA 13, a GERMAN ANDRES TRIANA identificado(a) con c.c./NIT: 79954828 en su calidad de Apoderado(a) como consta en los documentos que obran en el expediente.

Se le indica al notificado que contra dicho acto proceden los recursos de reposición ante el mismo funcionario que lo expidió y el de la apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en esta diligencia o dentro de los diez días siguientes a ella.

Igualmente se le hace entrega copia íntegra, auténtica y gratuita del acto referido.


EL NOTIFICADO


EL NOTIFICADOR

La persona notificada renuncia a términos de ejecutoria SI NO

Referencia: Expedientes No. 11001-3-21-0731 y 23-1-2682.
Radicación por correspondencia No. 006692.

RESOLUCIÓN No. 11001-1-24-0820 del 23 de mayo de 2024

Por medio de la cual se corrige el texto de la Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento No. 11001-3-22-1033 de 03 de mayo de 2022 y Resolución No. 11001-1-24-0016 de 04 de enero de 2024, por medio de la cual se aprobó los planos de alinderamiento y cuadro de áreas para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal, con nomenclatura urbana UG1-LOTE 2, Lote Único Manzana 13 de la Urbanización TRES QUEBRADAS de la Localidad de Usme de Bogotá D.C.

**LA CURADORA URBANA No. 1 DE BOGOTÁ, D.C.
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, sus decretos modificatorios, y el Decreto Distrital 057 de 2023, y

CONSIDERANDO

Que para el predio de la UG1-LOTE 2 Lote Único Manzana 13 de la Urbanización TRES QUEBRADAS de la Localidad de Usme de Bogotá D.C., cuando fungía como Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D. C., concedí la Licencia de Construcción No. 11001-3-22-1033 del 03 de mayo de 2022 en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento a Construcciones Marval S.A. con Nit. 890211777-9, representada legalmente por el señor Gómez Rodríguez Cesar Augusto.

Que la Curadora 1 (P) Arq. Natalia Bonilla Corrales aprobó mediante Resolución No. 11001-1-24-0016 de 04 de enero de 2024, ejecutoriada el 16 de abril de 2024, los planos de alinderamiento y cuadro de áreas para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal

Que, mediante radicación por correspondencia No. 006692 del 09 de mayo de 2024 el señor GERMÁN ANDRÉS TRIANA PINTO, en calidad de apoderado, solicitó a este Despacho, la corrección del texto de la Licencia de Construcción y Resolución antes referida en cuanto a algunos apartados del proyecto aprobado toda vez que se indicó que:

1. La licencia y resolución se otorga para ocho (8) edificaciones, siendo correcto ocho (8) edificaciones.
2. La tipología de vivienda se registró como VIS cuando en realidad corresponden a vivienda VIP
3. El nombre del proyecto es LA CRUZ, pero ciertamente es Conjunto Residencial la Cruz- Etapa 1
4. El proyecto cuenta con 83 estacionamientos para residentes y 31 para visitantes, sin embargo, realizada la revisión de los documentos del trámite se constató que realmente son 82 parqueaderos para residentes y 32 parqueaderos para visitantes
5. Así mismo, se aclara que el proyecto aprobado corresponde únicamente a la etapa 1.

Que conforme al artículo 45 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se establece la posibilidad de corregir de oficio o a petición de parte errores simplemente formales en los actos administrativos, tales como los de aritmética, digitación,



RESOLUCIÓN No. 11001-1-24-0820 del 23 de mayo de 2024

Por medio de la cual se corrige el texto de la Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento No. 11001-3-22-1033 de 03 de mayo de 2022 y Resolución No. 11001-1-24-0016 de 04 de enero de 2024, por medio de la cual se aprobó los planos de alindamiento y cuadro de áreas para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal con nomenclatura urbana UG1-LOTE 2, Lote Único Manzana 13 de la Urbanización TRES QUEBRADAS de la Localidad de Usme de Bogotá D.C.

transcripción u omisión de palabras. Es relevante destacar que dicha corrección no implicará cambios en el sentido material de la decisión ni revivirá los términos legales para demandar el acto.

Que igualmente las aclaraciones son procedentes, por lo que no varía el sentido material de la decisión adoptada en la Licencia de Construcción No. 11001-3-22-1033 de 03 de mayo de 2022 y Resolución No. 11001-1-24-0016 de 04 de enero de 2024.

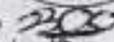
En mérito de lo expuesto, la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá, D.C., Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN,

RESUELVE

- ARTICULO 1.** Aclarar que el número de edificaciones corresponde ocho (8) Edificaciones.
- ARTICULO 2.** Aclarar que la tipología de vivienda es VIP.
- ARTICULO 3.** Aclarar que el nombre del proyecto corresponde a CONJUNTO RESIDENCIAL LA CRUZ- ETAPA 1.
- ARTICULO 4.** Aclarar que los ochenta y dos (82) cupos de estacionamientos son para residentes, y treinta y dos (32) para visitantes.
- ARTICULO 5.** Los demás aspectos contenidos en la Licencia de Construcción No. 11001-3-22-1033 de 03 de mayo de 2022 y Resolución No. 11001-1-24-0016 de 04 de enero de 2024, se mantienen y no se modifican.
- ARTICULO 6.** Contra el presente acto no procede Recurso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN
Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C.

Revisó: RAGP 

Revisó: JADC 

Elaboró: PAS

Fecha de ejecutoria:

30 MAY 2024

DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

Radicación: 6692
Expediente: 11001-3-21-0731 y 11001-23-1-2682
Trámite: CORRECCIÓN
Dirección Predio: UG 1 LOTE 2 MZ 13
Acto Administrativo: 11001-1-24-0820

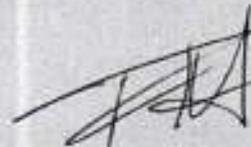
En la ciudad de Bogotá D.C. a la fecha miércoles 29 de Mayo 2024, se notifica personalmente del siguiente ACTO ADMINISTRATIVO: 11001-1-24-0820 con fecha de expedición 23/05/2024 correspondiente al inmueble ubicado en la UG 1 LOTE 2 MZ 13, a GERMAN ANDRES TRIANA identificado(a) con c.c./NIT: 79954828 en su calidad de Apoderado(a) como consta en los documentos que obran en el expediente.

Se le indica al notificado que contra dicho acto no procede los recurso alguno.

Igualmente se le hace entrega copia íntegra, auténtica y gratuita del acto referido.



EL NOTIFICADO



EL NOTIFICADOR

Expediente n.º 24-1-1630 del 30 de mayo de 2024

Resolución n.º 11001-1-24-0902 del 11 de junio de 2024 ✓

Por la cual se prórroga el término de vigencia de la Licencia de Construcción n.º 11001-3-22-1033 del 3 de mayo de 2022, para la UG 1 LOTE 2, proyecto La Cruz de la urbanización Tres Quebradas, de la localidad de Usme.

LA CURADORA URBANA 1 DE BOGOTÁ, D. C.

ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

En uso de sus facultades legales, en especial, las que confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificatorios, así como el Decreto Distrital 57 de 2023, y

CONSIDERANDO

Que en mi calidad de Curadora Urbana 3 otorgué la Licencia de Construcción n.º 11001-3-22-1033 del 3 de mayo de 2022 con vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el 10 de agosto de 2022, para la UG 1 LOTE 2, proyecto La Cruz de la urbanización Tres Quebradas, de la localidad de Usme.

Que, con radicación n.º 24-1-1630 del 30 de mayo de 2024, la sociedad Construcciones Marval S.A. S., con NIT 890211777-9, en calidad de fideicomitente del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso La Cruz, presentó la solicitud de prórroga de la Licencia de Construcción n.º 11001-3-22-1033 del 3 de mayo de 2022.

Que el constructor responsable de la ejecución de la Licencia de Construcción n.º 11001-3-22-1033 del 3 de mayo de 2022 es el ingeniero César Augusto Gómez Rodríguez, con cédula de ciudadanía n.º 91280360 y matrícula profesional n.º 6820261721 STD.

Que las licencias urbanísticas pueden ser objeto de prórrogas conforme al inciso 2 del párrafo 1 del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto 1783 de 2021.

Que el artículo 20 del Decreto 1783 de 2021 adicionó el párrafo 4 al artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, que dispone que las solicitudes de prórroga de las licencias urbanísticas deban resolverse dentro de su término de vigencia inicial.

Que, según el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021, que modificó el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, las solicitudes de prórroga deben radicarse a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia, para lo cual deberá acompañarse la manifestación bajo la gravedad de juramento de la iniciación de la obra por parte del urbanizador o constructor responsable.



Expediente n.º 24-1-1630 del 30 de mayo de 2024

Resolución n.º 11001-1-24-0902 del 11 de junio de 2024

Por la cual se prórroga el término de vigencia de la Licencia de Construcción n.º 11001-3-22-1033 del 3 de mayo de 2022, para la UG 1 LOTE 2, proyecto La Cruz de la urbanización Tres Quebradas, de la localidad de Usme.

LA CURADORA URBANA 1 DE BOGOTÁ, D. C.

ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

En uso de sus facultades legales, en especial, las que confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificatorios, así como el Decreto Distrital 57 de 2023, y

CONSIDERANDO

Que en mi calidad de Curadora Urbana 3 otorgué la Licencia de Construcción n.º 11001-3-22-1033 del 3 de mayo de 2022 con vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el 10 de agosto de 2022, para la UG 1 LOTE 2, proyecto La Cruz de la urbanización Tres Quebradas, de la localidad de Usme.

Que, con radicación n.º 24-1-1630 del 30 de mayo de 2024, la sociedad Construcciones Marval S.A. S., con NIT 890211777-9, en calidad de fideicomitente del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso La Cruz, presentó la solicitud de prórroga de la Licencia de Construcción n.º 11001-3-22-1033 del 3 de mayo de 2022.

Que el constructor responsable de la ejecución de la Licencia de Construcción n.º 11001-3-22-1033 del 3 de mayo de 2022 es el ingeniero César Augusto Gómez Rodríguez, con cédula de ciudadanía n.º 91280360 y matrícula profesional n.º 6820261721 STD.

Que las licencias urbanísticas pueden ser objeto de prórrogas conforme al inciso 2 del parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto 1783 de 2021.

Que el artículo 20 del Decreto 1783 de 2021 adicionó el parágrafo 4 al artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, que dispone que las solicitudes de prórroga de las licencias urbanísticas deban resolverse dentro de su término de vigencia inicial.

Que, según el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021, que modificó el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, las solicitudes de prórroga deben radicarse a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia, para lo cual deberá acompañarse la manifestación bajo la gravedad de juramento de la iniciación de la obra por parte del urbanizador o constructor responsable.



Por la cual se prórroga el término de vigencia de la Licencia de Construcción n.º 11001-3-22-1033 del 3 de mayo de 2022, para la UG 1 LOTE 2, proyecto La Cruz de la urbanización Tres Quebradas, de la localidad de Usme

Que la solicitud de prórroga cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente y el ingeniero César Augusto Gómez Rodríguez manifestó, bajo gravedad de juramento, que las obras autorizadas en la Licencia de Construcción n.º 11001-3-22-1033 del 3 de mayo de 2022 se encuentran iniciadas.

En virtud de lo expuesto, la Curadora Urbana 1, Arq. Ana María Cadena Tobón,

RESUELVE

- ARTÍCULO PRIMERO.** ACCÉDASE a la solicitud de prórroga de la Licencia de Construcción n.º 11001-3-22-1033 del 3 de mayo de 2022, para la UG 1 LOTE 2, proyecto La Cruz, de la urbanización Tres Quebradas, de la localidad de Usme, a la sociedad Construcciones Marval S.A. S., con NIT 890211777-9, en calidad de fideicomitente del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso La Cruz, por doce (12) meses adicionales contados a partir del vencimiento de su término inicial.
- PARÁGRAFO PRIMERO.** La certificación de inicio de obra expedida por el constructor responsable forma parte integral de esta resolución.
- PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las obligaciones y demás disposiciones contenidas en la Licencia de Construcción n.º 11001-3-22-1033 del 3 de mayo de 2022 se mantienen.
- PARÁGRAFO TERCERO.** Esta prórroga rige a partir del **10 de agosto de 2024**.
- ARTÍCULO SEGUNDO.** NOTIFÍQUESE esta decisión en los términos del capítulo 5 del título III de la parte 1 del CPACA.
- ARTÍCULO TERCERO.** INFÓRMESE que en contra de esta decisión proceden los recursos de reposición y de apelación dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, los cuales deben interponerse ante este Despacho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN
Curadora Urbana 1 de Bogotá

Revisó: Daniel Murcia Pabón
Proyectó: Nicolás Otero Álvarez

Fecha de ejecutoria: 18 JUN 2024

Por la cual se prórroga el término de vigencia de la Licencia de Construcción n.º 11001-3-22-1033 del 3 de mayo de 2022, para la UG 1 LOTE 2, proyecto La Cruz de la urbanización Tres Quebradas, de la localidad de Usme

Que la solicitud de prórroga cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente y el ingeniero César Augusto Gómez Rodríguez manifestó, bajo gravedad de juramento, que las obras autorizadas en la Licencia de Construcción n.º 11001-3-22-1033 del 3 de mayo de 2022 se encuentran iniciadas.

En virtud de lo expuesto, la Curadora Urbana 1, Arq. Ana María Cadena Tobón,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. ACCÉDASE a la solicitud de prórroga de la Licencia de Construcción n.º 11001-3-22-1033 del 3 de mayo de 2022, para la UG 1 LOTE 2, proyecto La Cruz, de la urbanización Tres Quebradas, de la localidad de Usme, a la sociedad Construcciones Marval S.A. S., con NIT 890211777-9, en calidad de fideicomitente del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso La Cruz, por doce (12) meses adicionales contados a partir del vencimiento de su término inicial.

PARÁGRAFO PRIMERO. La certificación de inicio de obra expedida por el constructor responsable forma parte integral de esta resolución.

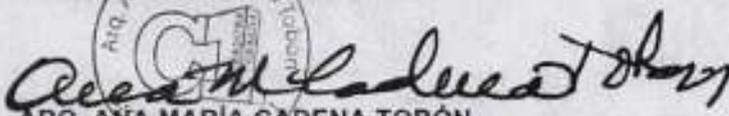
PARÁGRAFO SEGUNDO. Las obligaciones y demás disposiciones contenidas en la Licencia de Construcción n.º 11001-3-22-1033 del 3 de mayo de 2022 se mantienen.

PARÁGRAFO TERCERO. Esta prórroga rige a partir del **10 de agosto de 2024**.

ARTÍCULO SEGUNDO. NOTIFÍQUESE esta decisión en los términos del capítulo 5 del título III de la parte 1 del CPACA.

ARTÍCULO TERCERO. INFÓRMESE que en contra de esta decisión proceden los recursos de reposición y de apelación dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, los cuales deben interponerse ante este Despacho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN
Curadora Urbana 1 de Bogotá

Revisó: Daniel Murcia Pabón 
Proyectó: Nicolás Otero Álvarez

Fecha de ejecutoria: **18 JUN 2024**