



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015. Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

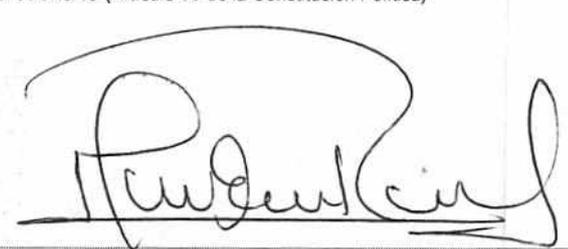
1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social CUSEZAR S.A.		2. Identificación Número NIT 860.000.531-1	
3. Representante legal de la persona jurídica MARIA EUGENIA ROJAS ACEVEDO		4. Identificación del representante legal 52276322	5. Registro para la enajenación de inmuebles 169125
6. Dirección AV CLL 116 7 15 INT 2 PISO 16		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: comunicaciones@cusezar.com	8. Teléfono 6516066

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL GREGAL			10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ETAPA 2 - TORRE 3		
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 167 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/IVP			más		
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) AK 68D 19-35			13. Localidad - UPZ Fontibón - UPZ 112 GRANJAS DE TECHO		
14. Estrato 4			15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 735		
16. Licencia de urbanismo RES 11001-3-21-0012		Fecha de ejecutoria 26-ene.-2021	Curaduría 3	17. Licencia de construcción 11001-3-22-2054	
		Fecha de ejecutoria 06-oct.-2022	Curaduría 3		
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 9294.33		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 71107.01		20. Área a construir para esta radicación (m²) 71107.01	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación			22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo 0%		23. Oficio del aval, con Radicación N° No Aplica
24. Chip(s) AAA0075OUYX			25. Matricula(s) inmobiliaria(s) 50C-2143513		
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 2% \$ 746.370.920			27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 01-ago.-2025		
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número	Fecha	Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? SI		Escritura número 809	Fecha 04-nov.-2022	Notaría 1	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?		Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número	Fecha	Notaría
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria FIDUCIARIA DAVIVIENDA	Contrato x	Fecha 21-jul.-2020	Vigencia Prórroga

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)		RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020230172		FECHA 15 AGO 2023	
 MARIA EUGENIA ROJAS ACEVEDO Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado		La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: 07 SEP 2023			
		Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos			

Observaciones:

IMPORTANTE:

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



ENAJENADOR: CURESA SA.

Nombre del Proyecto: OREGAL

(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE
INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA

Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	Documentos debidamente firmados.	X		
	Documentos legibles.	X		
	Documentos ordenados y sin mutilaciones.	X		
	Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	X		
	Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta	X		

2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORIA MEDIA Y/O ALTA

Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado trámite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			/
Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.			

Nota: En caso de no haber tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.

OBSERVACIONES:

Corregir formato de radicación ✓
 Unificar el nombre
 Corregir formato de acreedor hipotecario ✓
 Adjuntar Acto administrativo anterior

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Laura Hoque
 Fecha de verificación: 09-08-2023
 Firma del profesional: [Firma] C.C: 1019132150
Laura Hoque

RADICACIÓN COMPLETA:

SOLICITUD INCOMPLETA:
 Yo, actuando en carácter de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presento se encuentra incompleta, sin perjuicio de lo cual insisto en que se lleve a cabo la Radicación Incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos necesarios en los términos previstos en la ley.

Nombre: _____ Firma: _____
 C.C: _____



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230620229878299415

Nro Matrícula: 50C-2143513

Página 1 TURNO: 2023-414720

Impreso el 20 de Junio de 2023 a las 11:18:05 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 24-05-2022 RADICACIÓN: 2022-29295 CON: ESCRITURA DE: 31-03-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA UTIL MANZANA 2 ETAPA 2 CON AREA DE 9294.33 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.743 DE FECHA 24-03-2022 EN NOTARIA CINCUENTA DE BOGOTA D.C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 485341

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 31-03-2022 Radicación: 2022-29295

Doc: ESCRITURA 743 del 24-03-2022 NOTARIA CINCUENTA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DESENGLOBE: 0915 DESENGLOBE

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A NIT 800182281-5 QUIEN ACTUA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE

MONTE MONTE VIDEO NIT 830053700-6

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-08-2022 Radicación: 2022-76873

Doc: ESCRITURA 2155 del 02-08-2022 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$40,750,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A NIT 800182281-5 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE MONTEVIDEO

NIT. 830.053.700-6

A: CUSEZAR S.A.

NIT# 8600005311 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230620229878299415

Nro Matrícula: 50C-2143513

Pagina 2 TURNO: 2023-414720

Impreso el 20 de Junio de 2023 a las 11:18:05 AM

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

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-12-2022 Radicación: 2022-116233

Doc: ESCRITURA 3750 del 04-11-2022 NOTARIA CINCUENTA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: CUSEZAR S.A.

NIT# 8600005311 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-414720

FECHA: 20-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JAVIER SALAZAR CARDENAS

ESCRITURA PÚBLICA

OTORGADA EN LA NOTARIA _____ (____) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C. -----

FECHA DE OTORGAMIENTO:

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: Matrículas Inmobiliarias

Matricula Unidad

Matricula Garaje

CODIGO CATASTRAL: _____ en mayor extensión.-----

UBICACION DEL DEPARTAMENTO MUNICIPIO VEREDA

PREDIO CUNDINAMARCA BOGOTA =====

URBANO X NOMBRE O DIRECCION: Direccion Proyecto

RURAL APARTAMENTO Numero Unidad y PARQUEADERO (Garaje Numero) le

los cuales hacen parte junto con otros bienes del **CONJUNTO RESIDENCIAL GREGAL -**

PROPIEDAD HORIZONTAL.-----

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

VALOR DEL ACTO

E S P E C I F I C A C I O N

PESOS

0125 COMPRAVENTA

\$ Valor Total

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

IDENTIFICACION NUMERO

CUSEZAR S.A.

NIT: 860.000.531-1

Nombre Comprador

C.C Num Identif

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a

los _____ (____) días del mes de _____ del dos mil veinte

__(202__), en el Despacho de la Notaría _____ (____) del Círculo de Bogotá, cuyo titular es _____

Compareció **Nombre Gerente**, mayor de edad, y vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número **Cedula Gerente**, expedida en **Ciudad**, y manifestó: -----

PRIMERA: Que actúa en este acto en nombre y representación de la sociedad **CUSEZAR S.A.**, con domicilio principal la ciudad de Bogotá, D.C. constituida legalmente mediante escritura pública número cuatrocientos setenta y nueve (479) del tres (3) de febrero de mil novecientos cincuenta y seis (1956) otorgada en la Notaria Cuarta (4ª) del círculo de Bogotá inscrita el dieciocho (18) de febrero de mil novecientos cincuenta y seis (1956), bajo el número 33.699 del libro respectivo, con **NIT. 860.000.531-1**, obrando en su carácter de **Cargo**, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se protocoliza con esta escritura, sociedad que para efectos de este contrato se denominará LA VENDEDORA.-----

SEGUNDA: Que obrando en el carácter y representación antes expresado, transfiere a título de venta real y efectiva a favor de: **Compradores**, identificado(s) con cédula(s) de ciudadanía número(s) **Num Identif expedida en expedida en Num Identif2 expedida en2 Num Identif3 expedida en expedida en3 Num Identif4 expedida en4**, respectivamente quienes manifestaron estar domiciliados en esta ciudad y para todos efectos jurídicos del presente contrato se denominará(n) EL (LOS) COMPRADOR(ES), el derecho de dominio y la posesión que LA VENDEDORA tiene y ejerce en propiedad horizontal sobre el apartamento de habitación número **Numero Inmueble Letras (Numero Unidad)** y los parqueaderos números **Garaje Letras (Garaje Numero)**, a los inmuebles anteriores les corresponde el bien común al uso exclusivo del depósito depósito **Deposito Letras (Deposito Numero)**, Los cuales hacen parte junto con otros bienes del **CONJUNTO RESIDENCIAL GREGAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, situado en Bogotá, Distrito Capital, en la **DIRECCION** y sus linderos particulares son:

El **apartamento** número **Numero Inmueble Letras (Numero Unidad)** tiene las siguientes áreas y linderos: **Lindero Unidad**

El parqueadero número **Garaje Letras (Garaje Numero) Lindero Garaje. -----**

Los cuales hacen parte junto con otros bienes del **CONJUNTO RESIDENCIAL GREGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL**, A el(los) inmueble(s) objeto de este contrato le(s) corresponde(n) la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) **Matricula Unidad** para el apartamento **Numero Inmueble Letras (Numero Unidad) y Matricula Garaje** para el parqueadero número **Garaje Letras (Garaje Numero)**, **PARAGRAFO:** No obstante, la indicación de áreas y linderos el (los) inmueble(s) se venden como cuerpo cierto. -----

TERCERA: El (los) bienes descritos en la cláusula anterior hacen parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL GREGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL** y cuenta con un área de NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PUNTO TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS (9,294,33 M2). Partiendo del Mojón M182 con coordenadas E=95680.76 N= 105764.32 al Mojón M181 con coordenadas X = 95674.72 Y = 105757.08 en línea recta y en distancia de nueve punto cuarenta y tres metros (9,43 mts) colinda con zona verde No.2-A de la misma urbanización. Del Mojón M181 con coordenadas X = 95674.72 Y = 105757.08 al Mojón M183 con coordenadas E=95665.64 N= 105764.98 en línea recta y en distancia de doce punto cero tres metros (12,03 mts) colinda con vía local 1 de la misma urbanización. Del Mojón M183 con coordenadas E=95665.64 N= 105764.98 al Mojón M200 con coordenadas E=95730.64 N= 105842.90 en línea recta y en distancia de ciento uno punto cuarenta y siete metros (101,47 mts) colinda con la Manzana 1 - Lote 1 de la misma urbanización. Del Mojón M200 con coordenadas E=95730.64 N= 105842.90 al Mojón M201 con coordenadas E=95761.33 N= 105817.57 en línea recta y en distancia de treinta y nueve punto setenta y nueve metros (39,79 mts) colinda con la continuación de la Calle 21 de la misma urbanización. Del Mojón M201 con coordenadas E=95761.33 N= 105817.57 al Mojón M174 con coordenadas E=95802.79 N= 105783.37 en línea recta y en distancia de cincuenta y tres punto setenta y un metros (53,71 mts) colinda con la continuación de la Calle 21 de la misma urbanización. Del Mojón M174 con coordenadas E=95802.79 N= 105783.37 al Mojón M175 con coordenadas E=95734.72 N= 105701.67 en línea recta y en distancia de ciento seis punto treinta y un metros (106,31 mts) colinda con zona de control ambiental de la misma urbanización. Del Mojón

M175 con coordenadas E=95734.72 N= 105701.67 al Mojón M175' con coordenadas E=95730.81 N= 105704.92 en línea recta y en distancia de cinco punto cero ocho metros (5,08 mts) colinda con zona verde No.2-B de la misma urbanización. Del Mojón M175' con coordenadas E=95730.81 N= 105704.92 al Mojón M178 con coordenadas E=95720.98 N= 105717.81 en línea recta y en distancia de dieciséis punto veintiún metros (16,21 mts) colinda con zona verde No.2-B de la misma urbanización. Del Mojón M178 con coordenadas E=95720.98 N= 105717.81 al Mojón M177 con coordenadas E=95712.96 N= 105711.83 en línea recta y en distancia de diez punto cero un metros (10,01 mts) colinda con zona verde No.2-B de la misma urbanización. Del Mojón M177 con coordenadas E=95712.96 N= 105711.83 al Mojón M180 con coordenadas E=95709.36 N= 105716.63 en línea recta y en distancia de seis metros (6,00 mts) colinda con vía local 1 de la misma urbanización. Del Mojón M180 con coordenadas E=95709.36 N= 105716.63 al Mojón M179 con coordenadas E=95717.39 N= 105722.63 en línea recta y en distancia de diez punto cero seis metros (10,06 mts) colinda con zona verde No.2-A de la misma urbanización. Del Mojón M179 con coordenadas E=95717.39 N= 105722.63 al Mojón M182' con coordenadas E=95700.57 N= 105744.28 en línea curva y en distancia de veintisiete puntos cuarenta y seis metros (27,46 mts) colinda con zona verde No.2-A de la misma urbanización. Del Mojón M182' con coordenadas E=95700.57 N= 105744.28 al Mojón M182 con coordenadas E=95680.76 N= 105764.32 y cierra el polígono en línea curva y en distancia de veintiocho punto veintitrés metros (28,23 mts) colinda con zona verde No.2-A de la misma urbanización. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-2143513 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., hace parte de la cédula catastral número 00912811020000000 y la cédula catastral 21 68D 1 en mayor extensión. A este lote le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 50C-2143513. -----

CUARTA.- Que el (los) inmueble(s) objeto de este contrato junto con el lote de mayor extensión, el derecho de dominio, propiedad y posesión fue adquirido por CUSEZAR S.A., así: a-) **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, como vocera del **PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE MONTEVIDEO VIS NIT. 830053700-6**, adquirió el dominio sobre el lote que se menciona, mediante la transferencia a título de restitución de aporte efectuada por **FIDUCIARIA DAVIVIENDA**

5

S.A según consta en la escritura pública número **dos mil ciento cincuenta y seis (2156)** de fecha **dos (02) de agosto del año dos mil veintidos (2022)**, otorgada en la Notaría **1A** del Círculo de **BOGOTA D.C.**, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte al folio de matrícula inmobiliaria **50C-2143513**.-----

QUINTA: EI CONJUNTO RESIDENCIAL GREGAL - PROPIEDAD HORIZONTAL fue sometido al régimen de Propiedad Horizontal, con el lleno de todos los requisitos establecidos por la ley seiscientos setenta y cinco (675) del año dos mil uno (2001). Cuyo reglamento de propiedad horizontal fue elevado y protocolizado por medio de la escritura pública número _____(____) del ____ (____) DE _____ DEL DOS MIL VEINTI____ (202_) otorgado en la Notaría _____(____) del Círculo de **BOGOTA D.C.**, debidamente inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Por tal motivo EL(LOS) COMPRADOR (ES) queda(n) en todo sujeto(s) a dicho reglamento y por consiguiente, además del dominio individual del (los) bien(es) especificado(s), adquiere(n) derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del reglamento de propiedad horizontal en las proporciones o porcentajes en el indicadas, y esta(n) obligado(s) al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho reglamento, cuyo texto declara(n) conocer y aceptar. -----

SEXTA: Que el precio del (los) inmueble(s) objeto de esta venta es la suma de: **Valor Total Letras (\$Valor Total)** discriminado así:

a.) Para el Apartamento **Numero Inmueble Letras (Numero Unidad)** su valor es **Valor Total letras. (\$ Valor Total)**.

b.) Para el parqueadero **Garaje Letras (Garaje Numero)** su valor, su valor es **Valor Total Letras (\$Valor Total)**

cantidad que LA VENDEDORA declara recibida en la fecha a entera satisfacción. –

PARAGRAFO PRIMERO: En virtud de lo dispuesto en la Ley 2010 de 2019, **LA SOCIEDAD VENDEDORA** y **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** bajo la gravedad de juramento declaramos que el precio pactado para la compraventa de los inmuebles determinados es **REAL**, corresponde al convenido por las mismas y no ha sido objeto de pactos privados en que se señale un valor

diferente. Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado fuera de la misma. El incumplimiento a esta disposición legal acarreará las sanciones previstas en dicha norma. El Notario advirtió a las partes el contenido del Artículo 90 del Estatuto Tributario modificado por el Artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019. -----

SEPTIMA: Declara VENDEDORA declara que el inmueble prometido en venta, es de su exclusiva propiedad, no lo han enajenado por acto anterior al presente, y se halla libre de embargos, censos, patrimonio de familia, demandas civiles, condiciones resolutorias, usufructo, anticresis, en cuanto a hipoteca soporta la constituida a favor del **BANCO DAVIVIENDA**, por medio de la escritura pública número _____ (___) del ____ (___) de ____ **DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS (2022)** de la Notaría ____ (___), en la prorrata correspondiente a el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato, dentro de este mismo contrato. **PARAGRAFO PRIMERO.-** LA VENDEDORA se obliga al saneamiento ya sea por evicción o por vicios redhibitorios en los términos de la ley. **PARAGRAFO PRIMERO:** Que **LA VENDEDORA** se obliga al saneamiento ya sea por evicción o por vicios redhibitorios en los términos de la ley. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Que LA VENDEDORA solicitará ante la Oficina de Catastro el desenglobe del (los) inmueble(s) objeto del presente instrumento público y presentará la documentación requerida para dicho trámite. **PARAGRAFO TERCERO:** En relación con lo dispuesto por la Ley 675 de 2001, Art. 29, inciso 4º se protocoliza el paz y salvo expedido por el Representante Legal de la copropiedad, correspondiente a los conceptos señalados. -----

OCTAVA: LA VENDEDORA declara que respecto del (los) el inmueble(s) objeto de esta compraventa ha(n) sido presentada(s) la(s) declaración(es) privada(s) del impuesto predial y efectuado el pago correspondiente, y se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de valorización. El impuesto predial para el año gravable dos mil ____ (20__) será a cargo de LA VENDEDORA. La contribución de valorización será a cargo de EL (LOS) COMPRADOR(ES) a partir de la fecha de la presente escritura pública. Los demás costos, gravámenes de carácter nacional, departamental, distrital, metropolitano o municipal, respecto del (los) inmueble(s) objeto de esta compraventa, que se causen, liquiden o hagan exigibles a partir del otorgamiento de la presente escritura pública de

compraventa, será(n) por cuenta de EL (LOS) COMPRADOR (ES). **PARAGRAFO.** - Los reajustes que se causen o liquiden por las Empresas de Teléfonos, Energía Eléctrica, Gas Natural, Acueducto y Alcantarillado de Bogotá serán a cargo de LA VENDEDORA, a partir del otorgamiento de la escritura de compraventa serán por cuenta de EL (LOS) COMPRADOR (ES), lo mismo que las cuotas de administración en razón a la Propiedad Horizontal a partir de la fecha de entrega del inmueble objeto del presente contrato. Deja expresa constancia LA VENDEDORA que a la fecha tiene cancelado a dichas Empresas los derechos correspondientes. -----

NOVENA: GASTOS DE VENTA. Que LA VENDEDORA cancelará el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales del acto de compraventa; el restante cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales, así como el cien por ciento (100%) de los Impuestos de Registro y Anotación (Beneficencia de Cundinamarca) de la escritura de compraventa con los gastos correspondientes a la afectación a vivienda familiar si es del caso, hipoteca o cualquier otro acto en favor del comprador serán cancelados por EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).-----

DECIMA: LA VENDEDORA en virtud del Decreto 571 de 2006 de la Alcaldía Mayor de Bogotá Dirección de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat, radicó bajo el número _____ de fecha ____ (____) de **octubre** del año **dos mil _____(20____)**, toda la documentación necesaria para obtener el permiso de ventas según lo establecido en la Ley 962 de 2005 Artículo 71 y su Decreto reglamentario 2180 de 2006 y que fue habilitado para ejercer la actividad a partir del de fecha ____ (____) de **octubre** del año **dos mil _____(20____)**.-----

DECIMA PRIMERA: El (los) inmueble (s) objeto de esta venta cuenta(n) con los servicios de Acueducto, y Alcantarillado, Energía Eléctrica, red telefónica, en su construcción se cumplió con todas las normas de urbanismo exigidas por las autoridades Distritales. No obstante, LA VENDEDORA no se hace responsable de las demoras en que puedan incurrir las entidades públicas Distritales en la instalación de las redes de servicios, siempre y cuando se demuestre que no existe culpa o negligencia por parte de la **VENDEDORA** en el trámite de pago de los derechos de conexión de los servicios. **PARAGRAFO: EL VENDEDOR** se obliga a efectuar la entrega de los bienes comunes para uso y goce general, en los términos establecidos en el artículo 24 de la ley

675 de 2001. **PARÁGRAFO 2:** Los bienes comunes denominados depósitos que se encuentren ubicados en los sótanos sobre los cuales se construirá el CONJUNTO RESIDENCIAL GREGAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, serán entregados por LA VENDEDORA una vez se finalice la construcción de estas, sin que ello pueda ser entendido como incumplimiento del contrato, ni genere ningún tipo de sanción. -----

DECIMA SEGUNDA: VENCIMIENTO DE GARANTÍAS. La(s) garantía(s) del inmueble(es) descrito en la cláusula primera de este contrato, se pierde(n) por el uso inadecuado del (los) bien(es), por no atender las instrucciones relacionadas en el manual del propietario o por efectuar reparaciones por terceros sin autorización del Constructor. En los términos del artículo 8 de la ley 1480 de 2011, la garantía legal por la estabilidad de la obra es de diez (10) años y por los acabados un (1) año, términos que se contarán a partir de la fecha de entrega del inmueble. **PARÁGRAFO 1.-** La garantía respecto de las fisuras que se presenten en los muros y enchapes del apartamento se efectuará por una sola vez entre los 9 y doce (12) meses contados a partir de la entrega del (los) inmueble(s), para lo cual EL (LOS) COMPRADOR (ES) deberá(n) remitir su solicitud al electrónico atencionalcliente@cusezar.com. Este plazo no se suspenderá por la falta de uso del (los) inmueble(s) por parte de EL (LOS) COMPRADOR (ES) entendiéndose que la garantía expirará vencido el plazo antes dispuesto. De ahí en adelante, EL (LOS) COMPRADOR (ES) (es) deberá(n) efectuar a su costa, todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido. **PARÁGRAFO 2.-** En el evento en que en el inventario de entrega del inmueble(s) EL (LOS) COMPRADOR (ES) no deje constancia escrita de los rayones, manchas, golpes y/o despigados que puedan presentar las puertas, enchapes de pisos y muros, aparatos sanitarios, vidrios y/o espejos, se advierte que la constructora no hará efectiva la respectiva garantía. **PARÁGRAFO 3.** Los gasodomésticos y/o electrodomésticos que se entreguen con el inmueble, tendrán la garantía ofrecida por el proveedor. **PARÁGRAFO 4.-** El constructor, durante el proceso de construcción del CONJUNTO RESIDENCIAL GREGAL – PROPIEDAD HORIZONTAL, se reserva el derecho de cambiar cualquier acabado por otro de similar valor y calidad, de acuerdo con ofertas de mercado y/o cambios por el fabricante. -----

7

DECIMA TERCERA: Las partes manifiestan expresamente que en caso de que EL (LOS) COMPRADOR (ES) efectúen reformas parciales o totales en los acabados del (los) inmueble (s) objeto de este contrato, las obligaciones que asume LA VENDEDORA, en su caso, se limitan a reponer los materiales utilizados por esta en el diseño original del inmueble y en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales o trabajos utilizados por EL (LOS) COMPRADOR (ES) e igualmente las garantías otorgadas por LA VENDEDORA, perderán su vigencia en los casos de modificaciones a el (los) inmueble (s) que no hayan sido efectuadas por LA VENDEDORA. -----

PRESENTE (S) : Compradores, identificado(s) con cédula (s) de ciudadanía número (s) **Num Identif expedida en expedida en Num Identif2 expedida en expedida en2 Num Identif3 expedida en3 Num Identif4 expedida en4,** respectivamente, quienes manifestaron estar domiciliados en esta ciudad, quien (es) en este contrato se ha (n) denominado EL (LOS) COMPRADOR (ES) manifiesto(aron): **a)** Que acepta(n) la presente escritura y la venta que por ella se le (s) hace y las demás estipulaciones por estar a su entera satisfacción; **b)** Que declara (n) conocer el reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL GREGAL - PROPIEDAD HORIZONTAL** y se obliga (n) a cumplir las normas que lo rigen; **c)** Que acepta(n) que la entrega real y material del (los) inmueble (s) objeto de este contrato se efectúe dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma de la presente Escritura Pública. No obstante, el señalamiento de este plazo LA VENDEDORA gozará de un plazo adicional de sesenta (60) días hábiles para efectuar la entrega de (el)los inmueble(s), sin que ello pueda ser entendido como incumplimiento del contrato, ni genere ningún tipo de sanción, en los siguientes eventos: **1.)** En caso de que las empresas encargadas de la prestación de los servicios públicos de Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado, Red para gas perimetral, no hubieren efectuado las instalaciones y conexiones de dichos servicios públicos, sin culpa imputable a LA VENDEDORA. **2.)** En los eventos de fuerza mayor o caso fortuito. **PARÁGRAFO 1.** Cuando LA VENDEDORA se encuentre lista para efectuar la entrega, en los eventos antes mencionados, comunicará por escrito a EL (LOS) COMPRADOR (ES) la fecha de entrega mediante carta enviada por correo certificado a la dirección registrada por EL (LOS) COMPRADOR (ES) el (los) cual (les) deberá(n) comparecer a

recibir el (los) inmueble (s) en la fecha fijada en la comunicación. Si no se presentare(n) o no recibiere(n) el (los) inmueble(s), LA VENDEDORA podrá darlo(s) por entregado(s), suscribiendo un acta ante dos (2) testigos que acredite el hecho de la entrega. LA VENDEDORA se obliga a subsanar en los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de la entrega, los posibles defectos u omisiones que se presenten en el momento de la entrega, que consten en la respectiva acta de entrega, y sin que las observaciones que se hicieren al respecto constituyan motivo para abstenerse de recibir el (los) bien(es) o de pagar los dineros adeudados por EL (LOS) COMPRADOR(ES) por cualquier concepto. **PARÁGRAFO 2.-** EL (LOS) COMPRADOR (ES), no obstante, la forma de entrega antes pactada, renuncia (n) a la condición resolutoria derivada de ésta, haciendo por tanto la presente compraventa firme e irresoluble. **PARÁGRAFO 3.-** Que acepta no obstante la entrega del (los) inmueble (s) prevista en la presente cláusula, que LA VENDEDORA se reserve el derecho de mostrar el apartamento o casa modelo, durante todo el tiempo requerido para efectuar las ventas de los inmuebles que hacen parte de la urbanización, conjunto o propiedad horizontal descritos en la cláusula segunda de este documento. El (LOS) COMPRADOR (ES) autoriza (n) a LA VENDEDORA para hacer cambios urbanísticos en la ubicación de los servicios comunales. **d)** Que con el otorgamiento del presente instrumento LA VENDEDORA da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito con EL(LOS) COMPRADOR(ES), con relación al(los) inmueble(s) objeto de este contrato y se declara(n) satisfechos en el sentido de que aquella cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a favor de tal contrato. -----

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: Para los efectos de la Ley 258 del 17 de enero de 1996, reformada por la Ley 854 del 25 de noviembre de 2003. Indagada por el Notario la Representante Legal de la sociedad vendedora manifestó bajo la gravedad del juramento que, por tratarse de una persona jurídica, el inmueble objeto de la presente compraventa no fue afectado a vivienda familiar. Presente el (la) Comprador(es), indagado(s) por el Notario bajo la gravedad del juramento manifestó, que son **Afectacion Obs** y que **Afecta** afectan el inmueble a vivienda familiar (si no afectan indicar el por qué). -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION. Leído que fue el presente instrumento por el (los) compareciente(s) y reunidos los requisitos legales, lo firma(n) en prueba de su asentimiento, junto con el suscrito Notario quien en esta forma lo autoriza, dejando constancia de que el (los) Representante (s) Legal (es) de las personas jurídicas comparecientes, lo firmo (aron) en su (s) despacho (s) con base en el Artículo 12 del decreto 2.148 de 1.983. Se advierte que esta escritura debe presentarse a la correspondiente Oficina de Registro dentro del término de dos (2) meses contados desde la fecha de su otorgamiento. Si se presenta después de dicho término, se causarán intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. Para el otorgamiento de la presente escritura pública los comparecientes protocolizan los siguientes comprobantes fiscales: -----

HOJAS EMPLEADAS.- La presente escritura pública se elaboró en las hojas de papel notarial números:

Nombre Gerente

C.C. Cedula Gerente expedida en Ciudad

CUSEZAR S.A.

NombreComprador

tipoDoc

TEL:

PROMESA DE COMPRA VENTA

CONJUNTO RESIDENCIAL GREGAL- PROPIEDAD HORIZONTAL

Entre los suscritos, a saber: **Nombre Gerente**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la Cédula de Ciudadanía número **Cedula Gerente**, expedida en **Ciudad**, obrando en mi condición de **Cargo Gerente** en nombre y representación de **CUSEZAR S.A.**, sociedad con domicilio en esta ciudad, constituida por medio de la escritura pública número **479 del TRES(3) de Febrero del año MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS(1956)** de la Notaría **CUARTA (4)** del Círculo de **Bogotá** quien en el texto del presente contrato se denominará **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, por una parte, y **Compradores**, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en Bogotá, identificados como aparece al pie de la firma, quien (es) para los efectos del presente contrato se denominará(n) **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, por la otra parte, declaramos que hemos celebrado el contrato de promesa de compraventa, contenido en las siguientes cláusulas: -----

PRIMERA.- LA PROMETIENTE VENDEDORA promete vender a EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) y éste (os), a su vez, promete(n) comprar a aquella, el (los) siguientes bien(es) inmueble(s): El **Tipo Inmueble** de habitación número (**Numero Unidad**) de la torre (**Interior Numero**) y el(los) parqueadero(s) número(s) (**Garaje Numero**), que hacen parte junto con otros bienes del **CONJUNTO RESIDENCIAL GREGAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, localizado en la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, y distinguido con la nomenclatura urbana **Direccion Proyecto**. El **Tipo Inmueble** número **Numero Inmueble Letras (Numero Unidad)** tiene las siguientes áreas y linderos: **Lindero Unidad PARAGRAFO 1.-** No obstante, los linderos y el área determinada la presente venta se hace como de cuerpo cierto. Los linderos y las áreas referidas coinciden con los planos arquitectónicos, los cuales hacen parte integrante de este contrato. **PARAGRAFO 2.-** Las áreas privadas y construidas, junto con los planos arquitectónicos, quedarán finalmente determinadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto y en el evento de presentarse alguna diferencia con los que se mencionan en la presente promesa, prevalecerán las del reglamento de propiedad horizontal y serán éstas últimas las tenidas en cuenta en la escritura pública de compraventa con la que se dé cumplimiento al presente contrato. **PARAGRAFO 3.-** EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que el inmueble que promete comprar, lo ha(n) identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes, y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones, por el conocimiento adquirido y declara(n) su satisfacción al respecto. **PARAGRAFO 4.-** El inmueble objeto del presente contrato se entregará dotado de los servicios públicos de acueducto, -----

SEGUNDA. - LOTE EN MAYOR EXTENSION. El (los) bienes descritos en la cláusula anterior hacen parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL GREGAL - PROPIEDAD HORIZONTAL** **ÁREA ÚTIL MANZANA 2** de la **ETAPA 2**, Cuenta con un área de **NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PUNTO TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS (9,294,33 M2)**. Partiendo del Mojón M182 con coordenadas **E=95680.76 N=105764.32** al Mojón M181 con coordenadas **X = 95674.72 Y = 105757.08** en línea recta y en distancia de nueve punto cuarenta y tres metros (9,43 mts) colinda con zona verde No.2-A de la misma urbanización. Del Mojón M181 con coordenadas **X = 95674.72 Y = 105757.08** al Mojón M183 con coordenadas **E=95665.64 N= 105764.98** en línea recta y en distancia de doce punto cero tres metros (12,03 mts) colinda con vía local 1 de la misma urbanización. Del Mojón M183 con coordenadas **E=95665.64 N= 105764.98** al Mojón M200 con coordenadas **E=95730.64 N= 105842.90** en línea recta y en distancia de ciento uno punto cuarenta y siete metros (101,47 mts) colinda con la Manzana 1 - Lote 1 de la misma urbanización. Del Mojón M200 con coordenadas **E=95730.64 N= 105842.90** al Mojón M201 con coordenadas **E=95761.33 N= 105817.57** en línea recta y en distancia de treinta y nueve punto setenta y nueve metros (39,79 mts) colinda con la continuación de la Calle 21 de la misma urbanización. Del Mojón M201 con coordenadas **E=95761.33 N= 105817.57** al Mojón M174 con coordenadas **E=95802.79 N= 105783.37** en línea recta y en distancia de cincuenta y tres punto setenta y un metros (53,71 mts) colinda con la continuación de la Calle 21 de la misma urbanización. Del Mojón M174 con coordenadas **E=95802.79 N= 105783.37** al Mojón M175 con coordenadas **E=95734.72 N= 105701.67** en línea recta y en distancia de ciento seis punto treinta y un metros (106,31 mts) colinda con zona de control ambiental de la misma urbanización. Del Mojón M175 con coordenadas **E=95734.72 N= 105701.67** al Mojón M175' con coordenadas **E=95730.81 N= 105704.92** en línea recta y en distancia de cinco punto cero ocho metros (5,08 mts) colinda con zona verde No.2-B de la misma urbanización. Del Mojón M175' con coordenadas **E=95730.81 N= 105704.92** al Mojón M178 con coordenadas **E=95720.98 N= 105717.81** en línea recta y en distancia de dieciséis punto veintinueve metros (16,21 mts) colinda con zona verde No.2-B de la misma urbanización. Del Mojón M178 con coordenadas **E=95720.98 N= 105717.81** al Mojón M177 con coordenadas **E=95712.96 N= 105711.83** en línea recta y en distancia de diez punto cero un metros (10,01 mts) colinda con zona verde No.2-B de la misma urbanización. Del Mojón M177 con coordenadas **E=95712.96 N= 105711.83** al Mojón M180 con coordenadas **E=95709.36 N= 105716.63** en línea recta y en distancia de seis metros (6,00 mts) colinda con vía local 1 de la misma

urbanización. Del Mojón M180 con coordenadas E=95709.36 N= 105716.63 al Mojón M179 con coordenadas E=95717.39 N= 105722.63 en línea recta y en distancia de diez punto cero seis metros (10,06 mts) colinda con zona verde No.2-A de la misma urbanización. Del Mojón M179 con coordenadas E=95717.39 N= 105722.63 al Mojón M182' con coordenadas E=95700.57 N= 105744.28 en línea curva y en distancia de veintisiete punto cuarenta y seis metros (27,46 mts) colinda con zona verde No.2-A de la misma urbanización. Del Mojón M182' con coordenadas E=95700.57 N= 105744.28 al Mojón M182 con coordenadas E=95680.76 N= 105764.32 y cierra el polígono en línea curva y en distancia de veintiocho punto veintitrés metros (28,23 mts) colinda con zona verde No.2-A de la misma urbanización. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-2143513 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., hace parte de la cédula catastral número 0091281102000000 y la cédula catastral 21 68D 1 en mayor extensión. **PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, la indicación de áreas y linderos el inmueble se vende como cuerpo cierto.

TERCERA.- TRADICION: LA PROMETIENTE VENDEDORA declara que los inmuebles descritos en la cláusula primera fueron adquiridos así: a-) **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, como vocera del **PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE MONTEVIDEO VIS NIT. 830053700-6**, adquirió el dominio sobre el lote que se menciona, mediante la transferencia a título de restitución de aporte efectuada por **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A** según consta en la escritura pública número **dos mil ciento cincuenta y seis (2156)** de fecha **dos (02) de agosto del año dos mil veintidos (2022)**, otorgada en la Notaría **1A** del Círculo de **BOGOTA D.C.**, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte al folio de matrícula inmobiliaria **50C-2143513**.

CUARTA.- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EL CONJUNTO RESIDENCIAL **GREGAL-PROPIEDAD HORIZONTAL** estará sometido al régimen de propiedad horizontal, con el lleno de todos los requisitos legales establecidos por la ley seiscientos setenta y cinco (675) del año dos mil uno (2.001), cuyo Reglamento de Propiedad se encuentra en trámite. **PARÁGRAFO:** Como el inmueble objeto de este contrato estará sometido al régimen de propiedad horizontal, EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES) queda(n) en todo sujetos a este Reglamento de propiedad horizontal, así como sus reformas y por consiguiente además del dominio individual del (los) inmueble(s) especificado(s), adquiere(n) derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del Reglamento de Propiedad Horizontal en las proporciones o porcentajes en el indicadas, y está(n) obligado(s) al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento.

QUINTA.- PRECIO. Que el precio total del (los) inmueble(s) prometidos en compraventa, es la suma de **Valor Total Letras (\$Valor Total)**, discriminado así:

a.) Para el Apartamento (**Numero Unidad**) su valor es **Valor Total letras. (\$ Valor Total)**.

b.) Para el parqueadero (**Garaje Numero**) su valor es **Valor Total Letras (\$ Valor Total)**

c.) Para el parqueadero (**Garaje Numero 2**), su valor es **Valor Total Letras (\$Valor Total)**

que EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(n) a la PROMETIENTE VENDEDORA, mediante abono a su cuenta de ahorros No. 4756-7000-2959 del Banco Davivienda S.A. a nombre de **CUSEZAR S.A.**, con **NIT 860.000.531-1**, con referencia de pago **Num Identif -** así: **Texto Plan Pagos** El no pago de las cuotas en cada una de las fechas señaladas en esta cláusula constituye mora en el pago del precio e incumplimiento del contrato. En tal caso, sin perjuicio de la facultad para ejercer cualquier otra acción derivada del incumplimiento, EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(n) a favor de LA PROMETIENTE VENDEDORA, los intereses moratorios que se llegaren a causar, liquidados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera, en los términos del artículo 884 del Código de Comercio. Las partes convienen que los pagos que tenga(n) que hacer EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES), el día hábil anterior al día del otorgamiento de la escritura pública que perfeccione la compraventa prometida, se hará (n) mediante abono en efectivo a la cuenta mencionada en la presente cláusula o mediante la entrega de cheque de gerencia girado a la orden de la Sociedad **CUSEZAR S.A.**

SEXTA.- IMPUESTOS, SERVICIOS Y CUOTA DE ADMINISTRACION. LA PROMETIENTE VENDEDORA declara(n) que respecto al (los) inmueble(s) objeto de esta compraventa ha(n) sido presentada(s) la(s) declaración(es) privada(s) del impuesto predial y efectuado el pago correspondiente, y se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de valorización. El impuesto predial hasta el año gravable en que se constituya la escritura de compra y venta que perfecciona el presente documento será a cargo de LA PROMETIENTE VENDEDORA. La contribución de valorización será a cargo de EL (LOS) PROMETIENTES (S) COMPRADOR (ES) a partir de la fecha de la escritura pública de compraventa que perfeccione el presente contrato. Los demás costos y/o gravámenes de carácter Nacional, Municipal y/o Distrital, respecto del (los) inmueble(s) prometido(s) en compraventa que se causen, liquiden o hagan exigibles a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa que perfeccione el presente contrato, serán de cargo de EL (LOS) PROMETIENTES (S) COMPRADOR (ES). Así mismo, en el evento en que con anterioridad a la firma de la correspondiente escritura pública de compraventa que perfeccione el presente contrato, el Gobierno Nacional, Municipal y/o Distrital cree y haga exigible a EL (LOS) PROMETIENTES (S) COMPRADOR (ES) la obligación de asumir nuevos costos y/o gravámenes respecto del (los) inmueble(s) prometido(s) en compraventa, éste(os) deberá(n) pagar el valor de dichos

10

conceptos en los términos que defina la ley creada para el efecto. **PARAGRAFO 1.-** Los reajustes que se causen o liquiden respecto de los inmuebles objeto del presente contrato, Gas Natural, Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado, a partir del otorgamiento de la escritura pública prevista en la Cláusula Octava, serán por cuenta de **EL (LOS) PROMETIENTES (S) COMPRADOR (ES)**. **PARAGRAFO 2.-** El costo de instalación de la línea telefónica, internet y televisión por cable será a cargo de **EL (LOS) PROMETIENTES (S) COMPRADOR (ES)**. **PARAGRAFO 3.- EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)** a partir del día siguiente a la fecha de entrega del inmueble objeto del presente contrato, asumirá(n) las cuotas de administración de la propiedad horizontal, así como el pago de los servicios públicos domiciliarios. **PARAGRAFO 4:** El cargo por conexión de sellos de la tapa principal, así como el valor del medidor junto con su calibración en el servicio público de energía Eléctrica prestado por CODENSA S.A. ESP o la empresa que haga sus veces son a cargo de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**.

SEPTIMA. - LIBERTAD Y SANEAMIENTO. LA PROMETIENTE VENDEDORA declara que el inmueble prometido en venta, es de su exclusiva propiedad, no lo han enajenado por acto anterior al presente, y se halla libre de embargos, censos, patrimonio de familia, demandas civiles, condiciones resolutorias, usufructo, anticresis, en cuanto a hipoteca soporta la constituida a favor del **BANCO DAVIVIENDA**, por medio de la escritura pública número **TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA (3750)** del **CUATRO (04) de JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS (2022)** de la Notaría **CINCUENTA (50)**, hipoteca que será cancelada por el mencionado Banco, en la prorrata correspondiente a el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato, en la misma escritura en que se perfeccione el presente contrato de promesa de compraventa. LA PROMETIENTE VENDEDORA se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley. **PARAGRAFO.** LA PROMETIENTE VENDEDORA solicitará ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital el desenglobe del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato de promesa de compraventa y presentará la documentación que para el efecto se le requiera.

OCTAVA. - ESCRITURAS. La escritura pública que perfeccione el contrato de compraventa prometido, se otorgará el **Día Letras Esc (Día Numero Esc) de Mes Letras Esc del año Año Letras Esc (Año Numero Esc)**, en el horario de las cuatro de la tarde (4:00 PM), en la **NOTARÍA _____ ()** de círculo de Bogotá D.C..

NOVENA. GASTOS DE VENTA: LA PROMETIENTE VENDEDORA cancelará el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales del acto de compraventa; así como el cien por ciento (100%) de los gastos de la cancelación parcial de la hipoteca en mayor extensión; el restante cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales, así como el cien por ciento (100%) de los Impuestos de Registro y Anotación (Beneficencia de Cundinamarca) de la escritura de compraventa con los gastos correspondientes a la afectación a vivienda familiar si es del caso, hipoteca o cualquier otro acto en favor del comprador serán cancelados por **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

DECIMA. - AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 258 de 1996 modificada por la ley 854 del 2003 **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, decidirá si afecta a vivienda familiar o no el inmueble que adquiere, en el evento que decida que el inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa, no vaya a ser afectado a vivienda familiar se obliga(n) a que el cónyuge o el (la) compañero(a) permanente, comparezca a otorgar la escritura pública de compraventa prometida. **PARAGRAFO.** Cuando **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se trata de una persona jurídica, no se podrá constituir afectación a vivienda familiar y en la escritura pública el notario dejará constancia que no se constituye por tratarse de persona jurídica y no estar dentro de los requisitos de la ley 258 de 1.996.

DECIMA PRIMERA. - ARRAS. LA PROMETIENTE VENDEDORA y **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, declara(n) que la suma de **Vr. Arras Letras (\$ Vr. Arras Numero)** que se menciona en la Cláusula Quinta de este documento y en todo caso el dinero convenido como parte de precio hasta completar una suma igual al diez por ciento (10%) del precio total estipulado en la citada cláusula quinta, se conviene a título de arras confirmatorias penales, es decir, las partes no podrán retractarse y si hay mora o incumplimiento por cualquiera de las partes de alguna de la obligaciones derivadas del presente contrato, la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a hacerlo, podrá elegir como en la cláusula penal, entre exigir el cumplimiento de este contrato o la resolución del mismo, caso en el cual las arras tendrán el carácter de resarcimiento de perjuicios, de tal forma, que si quien incumpliere fuere LA PROMETIENTE VENDEDORA, ésta se obliga a devolver la suma recibida como arras, más otra suma igual como indemnización por la mora o el incumplimiento, y si el incumplimiento o mora fuere por parte de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, perderá(n) la suma entregada a título de arras. Una vez se perfeccione el presente contrato de promesa de compraventa, por medio de la correspondiente escritura pública, en dicho instrumento se expresará que el valor de las arras aquí convenidas se abonará al respectivo precio. **PARAGRAFO.-** En el evento en que LA PROMETIENTE VENDEDORA, hiciere efectivas las arras, se limitará a restituir a **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, las restantes sumas recibidas a buena cuenta del precio, sin que se cause suma alguna por intereses o por cualquier otro concepto, dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes al envío de la comunicación

manifestando que se hacen efectivas las arras, mediante transferencia bancaria a la orden de EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

DECIMA SEGUNDA. - ENTREGA DEL INMUEBLE. Las partes se obligan a entregar y recibir, respectivamente, el (los) inmueble(s) prometido(s) en compraventa, conforme a acta e inventario detallado dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al otorgamiento de la escritura pública de compraventa que perfeccione el presente contrato, junto con la cuota parte de los bienes comunes que corresponda a dicho (s) inmueble (s) en virtud de la propiedad horizontal. LA PROMETIENTE VENDEDORA se obliga a subsanar en los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de la entrega, los posibles defectos u omisiones que se presenten en el momento de la entrega y que consten en la respectiva acta de entrega. LA PROMETIENTE VENDEDORA, no obstante, el término convenido, gozará de un plazo adicional de sesenta (60) días hábiles, para efectuar la entrega del (los) inmueble(s), sin que ello pueda ser entendido como incumplimiento del contrato, ni genere ningún tipo de sanción, en los siguientes eventos: 1.) En caso de que las empresas encargadas de la prestación de los servicios públicos de Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado, no hubieren efectuado las instalaciones y conexiones de dichos servicios, sin culpa imputable a LA PROMETIENTE VENDEDORA. 2.) En los eventos de fuerza mayor o caso fortuito. El (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) también podrá(n) alegar la fuerza mayor o el caso fortuito debidamente probados en caso de no comparecer a recibir el (los) inmueble(s) en los términos antes mencionados. **PARÁGRAFO 1.-** Cuando LA PROMETIENTE VENDEDORA se encuentre lista para efectuar la entrega, en los eventos antes mencionados, comunicará por escrito a EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) la fecha de entrega mediante carta enviada por correo certificado a la dirección registrada por EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) el (los) cual (les) deberá(n) comparecer a recibir el (los) inmueble (s) en la fecha fijada en la comunicación. Si no se presentare (n) o no recibiere (n) el (los) inmueble (s), LA PROMETIENTE VENDEDORA podrá darlo (s) por entregado (s), suscribiendo un acta ante dos (2) testigos que acredite el hecho de la entrega. **PARÁGRAFO 2.-** LA PROMETIENTE VENDEDORA y EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) no obstante la forma de entrega antes pactada, renuncian a la condición resolutoria derivada de ésta haciendo por tanto la venta prometida firme e irresoluble. **PARÁGRAFO 3.-** LA PROMETIENTE VENDEDORA no obstante la entrega de él (los) inmueble (s) prevista en la presente cláusula, se reserva el derecho de mostrar el apartamento modelo, durante todo el tiempo requerido para efectuar las ventas de los inmuebles que hacen parte de la urbanización, conjunto o propiedad horizontal descritos en la cláusula cuarta de este documento. El (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) a la PROMETIENTE VENDEDORA para hacer cambios urbanísticos en la ubicación de los servicios comunales y en el diseño de las futuras etapas del **CONJUNTO RESIDENCIAL GREGAL - PROPIEDAD HORIZONTAL** siempre que por ello no se desmejore el funcionamiento de éste (os) y siempre y cuando sean aprobados previamente por la autoridad competente. **PARÁGRAFO 4.-** LA PROMETIENTE VENDEDORA se obliga a efectuar la entrega de los bienes comunes para uso y goce general, en los términos establecidos en el artículo 24 de la Ley 675 de 2.001. **PARÁGRAFO 5:** Los bienes comunes denominados depósitos que se encuentren ubicados en los sótanos sobres los cuales se construirán en la torre (**Interior Numero**) del **CONJUNTO RESIDENCIAL GREGAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, serán entregados por LA PROMETIENTE VENDEDORA una vez se finalice las construcciones de estas, sin que ello pueda ser entendido como incumplimiento del contrato, ni genere ningún tipo de sanción.

DECIMA TERCERA. - VENCIMIENTO DE GARANTÍAS. La(s) garantía(s) del inmueble(es) descrito en la cláusula primera de este contrato, se pierde(n) por el uso inadecuado del (los) bien(es), por no atender las instrucciones relacionadas en el manual del propietario o por efectuar reparaciones por terceros sin autorización del constructor. En los términos del artículo 8 de la ley 1480 de 2011, la garantía legal por la estabilidad de la obra es de diez (10) años y por los acabados un (1) año, términos que se contarán a partir de la fecha de entrega del inmueble. **PARÁGRAFO 1.-** La garantía respecto de las fisuras que se presenten en los muros y enchapes del apartamento se efectuará por una sola vez entre los 9 y doce (12) meses contados a partir de la entrega del (los) inmueble(s), para lo cual el (la) (los) propietario(a) (s) deberá(n) remitir su solicitud a nuestro correo electrónico atencionalcliente@cusezar.com. Este plazo no se suspenderá por la falta de uso de (los) inmueble(s) por parte del (la) (los) comprador(a) (es), entendiéndose que la garantía expirará vencido el plazo antes dispuesto. De ahí en adelante, el (la) (los) comprador(a) (es) deberá(n) efectuar a su costa, todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido. **PARÁGRAFO 2.-** En el evento en que en el inventario de entrega del inmueble(s) El (la) (los) comprador(a) (es) no deje constancia escrita de los rayones, manchas, golpes y/o despichados que puedan presentar las puertas, enchapes de pisos y muros, aparatos sanitarios, vidrios y/o espejos, se advierte que la constructora no hará efectiva la respectiva garantía. **PARÁGRAFO 3.** Los gasodomésticos y/o electrodomésticos que se entreguen con el inmueble, tendrán la garantía ofrecida por el proveedor. **PARÁGRAFO 4.-** El constructor, durante el proceso de construcción del conjunto, se reserva el derecho de cambiar cualquier acabado por otro de similar valor y calidad, de acuerdo con ofertas de mercado y/o cambios por el fabricante.

DECIMA CUARTA. - REFORMAS. Las partes manifiestan expresamente que en caso de que EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) efectúe(n) reformas parciales o totales en los acabados de él (los) inmueble (s) objeto de este contrato, las obligaciones que asume LA PROMETIENTE VENDEDORA, en su caso, se limitan a reponer los materiales utilizados por ésta en el diseño original de él (los) inmueble (s) y en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales utilizados o trabajos efectuados por EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) e igualmente las garantías otorgadas por LA PROMETIENTE VENDEDORA perderán su vigencia en los casos de modificaciones a él (los) inmueble(s) que no haya(n) sido efectuado(s) por LA PROMETIENTE VENDEDORA. LA PROMETIENTE VENDEDORA no estará obligada a hacer modificación alguna en el (los) inmueble (s) prometido (s) en venta. -----

DECIMA QUINTA. - RADICACION ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA. LA PROMETIENTE VENDEDORA en virtud del Decreto 571 de 2006 de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, radicó bajo el número _____ de fecha ____ (____) de ____ del año **dos mil veintidós (2022)**, toda la documentación necesaria para obtener el permiso de ventas según lo establecido en la Ley 962 de 2005 Artículo 71 y su Decreto reglamentario 2180 de 2006 y que fue habilitado para ejercer la actividad a partir del ____ (____) de ____ del año **dos mil veintitrés (2023)**. -----

DECIMA SEXTA. - RESOLUCIÓN POR FALLECIMIENTO: En caso del fallecimiento de cualquiera de EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES), el presente contrato de promesa de compraventa se entenderá resuelto de pleno derecho, de forma tal que LA PROMETIENTE VENDEDORA podrá disponer de manera inmediata del (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, y realizará la restitución de los dineros recibidos con ocasión sin que se cause suma alguna por intereses o por cualquier otro concepto, dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes a quién demuestre legítimo derecho en los términos de los artículos 1008 y s.s del Código Civil. -----

DÉCIMA SEPTIMA - CESIÓN DEL CONTRATO: EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) no podrá(n) ceder total o parcialmente el presente contrato, sin la autorización previa y escrita de LA PROMETIENTE VENDEDORA. -----

DÉCIMA OCTAVA- ESTIPULACIONES: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno, cualquier otra manifestación verbal o escrita no contenida en el presente contrato. -----

DECIMA NOVENA - MODIFICACION CONDICIONES CONTRATO: EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES), acepta que desde la fecha de suscripción del presente contrato de promesa de compraventa y hasta ciento veinte (120) días antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública de compraventa señalada en la cláusula Octava, EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES), podrá solicitar por escrito cambios en la forma de pago acordada o modificaciones por inclusión o exclusión de los prometientes compradores. En caso, que los cambios sean aceptados por LA PROMETIENTE VENDEDORA, la presente promesa podrá ser modificada de común acuerdo entre las partes por escrito mediante la firma del correspondiente otrosí, que hará parte integral de la misma. En ningún caso se aceptarán cambios en la forma de pago ni en los prometientes compradores cuando se haya superado el plazo establecido en la presente cláusula. -----

VIGESIMA - NOTIFICACIONES: LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES) manifiesta (n) que las comunicaciones que se le (s) deba enviar de conformidad con lo previsto en el contrato, se le (s) deberá remitir a la siguiente dirección **Dirección Comprador de Ciudad Comprador** y/o correo electrónico **email PARÁGRAFO.** - EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES) tendrá (n) como obligación informar a LA PROMETIENTE VENDEDORA cualquier modificación de domicilio y/o datos de contacto dentro de los tres (3) días siguientes al hecho al correo electrónico **atencionalcliente@cusezar.com**. Este, con el fin de certificar el recibo de las comunicaciones y enviar las notificaciones que se generen con ocasión de la firma de esta promesa de compraventa.

Para constancia, se firma en Bogotá D.C., el

EXENTA DE TIMBRE ARTICULO 27 LEY 223 DE DICIEMBRE 20 DE 1995 NUMERAL 22 ARTICULO 530 DEL ESTATUTO TRIBUTARIO

LA PROMETIENTE VENDEDORA,

Nombre Gerente

**Cédula de ciudadanía Cedula Gerente expedida en Ciudad
CUSEZAR S.A.**

EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)

Compradores Firmas

**CONVENIO COMERCIAL
GREGAL**

Entre los suscritos, **CUSEZAR S.A.**, legalmente constituida bajo las leyes de la República de Colombia, domiciliada en la ciudad de Bogotá constituida mediante escritura No. 479 del 03 de Febrero de 1956, Notaria cuarta de Bogotá, identificada con NIT. 860.000.531-1 y representada en el presente acto por el Segundo Suplente del Gerente **MARIA EUGENIA ROJAS ACEVEDO** mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.276.322 todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, y quien para los efectos del presente documento se denominará la **CONSTRUCTORA** de una parte, y de la otra, **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública número 7.940 del 14 de diciembre de 1.992 otorgada en la Notaria 18 del Círculo Notarial de Bogotá, representada en el presente documento por su Representante Legal **FERNANDO HINESTROSA REY**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.141.253, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia adjunto, y quien para los efectos del presente documento se denominará la **FIDUCIARIA**, han decidido celebrar un **CONVENIO COMERCIAL**, el cual se rige de manera general por la ley mercantil y financiera aplicable y en especial por las cláusulas que se presentan, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: que la **CONSTRUCTORA**, desarrollará un proyecto inmobiliario denominado **GREGAL**, sobre un lote de terreno en mayor extensión, ubicado en la ciudad de Bogotá, identificado con la matrícula inmobiliaria número No. 50C- 485341 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá – Zona Centro.

SEGUNDA: que la **CONSTRUCTORA** se encuentra en proceso de obtención ante las autoridades competentes, de la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda y la licencia de construcción. Estos trámites se adelantarán con el fin de obtener las licencias y protocolizar en un futuro los contratos de promesa de compraventa con las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias.

TERCERA: teniendo en cuenta que durante el proceso mencionado en el considerando anterior, se presentan clientes interesados en la separación y en el pago de las cuotas iniciales de las unidades inmobiliarias correspondientes al citado proyecto, estos se vincularán con la **FIDUCIARIA** para que esta reciba las sumas de dinero destinadas a separar dichas unidades, a través de **ENCARGOS FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS**, y para que cumplidas determinadas

condiciones, dichas sumas sean entregadas a la CONSTRUCTORA o al Patrimonio Autónomo que la CONSTRUCTORA constituya para el desarrollo del PROYECTO.

CUARTA: que teniendo en cuenta que para establecer razonablemente las posibilidades reales del mercado la CONSTRUCTORA ha dividido comercialmente el PROYECTO por Torres, el Convenio Comercial que se suscribe servirá de contrato matriz para la administración de los recursos de los clientes interesados en la separación y en el pago de las cuotas iniciales de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.

QUINTA: que para la vinculación de los clientes la FIDUCIARIA cuenta con la red de oficinas de Banco Davivienda S.A., en virtud del contrato de uso de red que tiene suscrito con dicho Banco.

SEXTA: que adicional a la red de oficinas de Banco Davivienda S.A., la FIDUCIARIA, de acuerdo con las necesidades de la CONSTRUCTORA, permite que parte del proceso de vinculación de los CLIENTES lo lleve a cabo esta última.

SÉPTIMA: que para adelantar parte del proceso de vinculación de los clientes de que tratan las consideraciones anteriores, la CONSTRUCTORA ha decidido usar la herramienta de Portal Empresarial del Banco Davivienda S.A., teniendo en cuenta su calidad de cliente con este último.

OCTAVA: que la CONSTRUCTORA, para adelantar el referido proceso de vinculación, lo hará como colaboradora de la FIDUCIARIA, y no como cliente del Banco Davivienda S.A., teniendo en cuenta que es la FIDUCIARIA quien tiene suscrito el contrato de uso de red con el Banco.

Con base en las anteriores consideraciones, los aquí denominados la CONSTRUCTORA y la FIDUCIARIA, celebran el presente CONVENIO COMERCIAL, que se registrará por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- DEFINICIONES: los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se expresan:

CLIENTES: son las personas naturales o jurídicas que suscriben ENCARGOS FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS con el propósito de firmar contratos de promesa de compraventa o cualquier otro contrato semejante, para la adquisición de las unidades de inmobiliarias resultantes del PROYECTO.

CONSTRUCTORA: es la sociedad CUSEZAR S.A., quien se compromete a adelantar las obras de construcción del PROYECTO.

CONVENIO: es el presente convenio comercial celebrado entre la FIDUCIARIA y la CONSTRUCTORA para que esta administre las sumas de dinero que entregan los CLIENTES con el fin separar las unidades inmobiliarias.

ENCARGOS FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS: son los contratos que suscriben los CLIENTES con la FIDUCIARIA mediante los cuales éstos se comprometen a entregar una suma de dinero a la FIDUCIARIA para separar una unidad inmobiliaria, con la destinación específica de proceder a entregar dicha suma a la CONSTRUCTORA o al Patrimonio Autónomo que la CONSTRUCTORA constituya para el desarrollo del PROYECTO, una vez se cumplan ciertos requisitos.

FIDUCIARIA: es la sociedad FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: es el acto por medio del cual se concede autorización a la CONSTRUCTORA para desarrollar en un predio construcciones de acuerdo con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio o distrito

LOTE: es un lote de terreno en mayor extensión ubicado en la ciudad de Bogotá, identificado con la matrícula inmobiliaria número No. 50C-485341 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

PUNTO DE EQUILIBRIO: es el momento en el cual se infiere que el PROYECTO puede llevarse a cabo en su totalidad y que los pasivos contraídos por la CONSTRUCTORA serán pagados. El punto de equilibrio es el establecido por el Representante Legal de la CONSTRUCTORA y deberá ser certificado por su contador público.

PROYECTO: por proyecto de construcción se entiende la realización de los estudios, diseños, obras y construcciones que se adelantan para la ejecución y terminación de los programas inmobiliarios que se desarrollen sobre el LOTE, con sujeción a las licencias de construcción que se expidan para su ejecución. El desarrollo del proyecto **GREGAL**, es por cuenta exclusiva de la CONSTRUCTORA.

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA: es la radicación que adelanta la CONSTRUCTORA, vendedor de las unidades inmobiliarias, de la solicitud para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda con el fin de poder adelantar las actividades relacionadas con la enajenación de los inmuebles de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 71 de la

Ley 962 de 2.005, modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, reglamentado por el Decreto 2.180 del 29 de junio de 2.006 y el Decreto 1077 de 2015.

SEGUNDA.- OBJETO: el objeto del convenio consiste en que la FIDUCIARIA celebre con los CLIENTES contratos de encargo fiduciario, con el propósito de administrar los recursos que estos entreguen y el compromiso de la CONSTRUCTORA frente a la FIDUCIARIA, de separar las unidades inmobiliarias seleccionadas por los CLIENTES, desde el momento en que estos formalicen con esta última el ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

La FIDUCIARIA se compromete con la CONSTRUCTORA a entregarle a esta o al Patrimonio Autónomo que la CONSTRUCTORA constituya para el desarrollo del PROYECTO los valores recaudados para el PROYECTO a través de los ENCARGOS FIDUCIARIOS DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS de los CLIENTES, incluidos los rendimientos de éstos, previa la deducción de los gastos incurridos e impuestos a que haya lugar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual evidencie que se han cumplido las siguientes condiciones:

1. Que la CONSTRUCTORA cuenta con la radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2.005, reglamentado por el Decreto 2.180 del 29 de junio de 2.006 modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012 y por el Decreto 1077 de 2015 y con la habilitación para ejercer la actividad antes mencionada, antes de la fecha de vencimiento del término de duración del presente contrato, o su prórroga si la hubiere. El desembolso de los recursos sólo se hará efectivo una vez hayan transcurrido quince (15) días hábiles siguientes a la presentación de la "*Radicación de Documentos para la Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda*";
2. Que la CONSTRUCTORA ha obtenido la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN y permisos necesarios vigentes para el desarrollo del PROYECTO;
3. Que el PROYECTO ha alcanzado el punto de equilibrio en ventas de los inmuebles, para cada una de las Torres que integran el PROYECTO, de acuerdo con lo establecido en cada uno de los adendos que hagan parte integral del presente contrato. Lo anterior deberá ser certificado por el Representante legal de la CONSTRUCTORA y su contador público;
4. Que la CONSTRUCTORA ha obtenido aprobación por parte de una entidad crediticia del crédito constructor, siempre y cuando se haya optado por este tipo de financiación. En el evento en que el PROYECTO se desarrolle con recursos diferentes o se opte por otro sistema de financiación, la CONSTRUCTORA deberá presentar a la FIDUCIARIA una certificación suscrita por su representante legal y su contador público sobre el origen y suficiencia de los recursos, así como sus Estados Financieros;

5. Que la CONSTRUCTORA presente a la FIDUCIARIA el certificado de tradición y libertad del LOTE con fecha de expedición no superior a treinta (30) días; y
6. Que la CONSTRUCTORA tenga actualizados los documentos SARLAFT con una vigencia no superior a un (1) año.

PARÁGRAFO PRIMERO: en los casos en que las condiciones mencionadas, tengan un acaecimiento anterior al plazo estipulado como duración de este Convenio Comercial, las sumas pendientes de pago que de acuerdo con los plazos y fechas contenidas en el ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS y que en virtud de este deberán ser entregadas a la FIDUCIARIA, se pagarán directamente por los CLIENTES a la CONSTRUCTORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: en el evento en que vencido el plazo del contrato y su prórroga si la hubiere, la CONSTRUCTORA no haya solicitado la entrega de los dineros de los encargos fiduciarios por no haber cumplido con las condiciones establecidas en la presente cláusula, o cuando infiera que el PROYECTO no puede llevarse a cabo, porque las condiciones del mercado y/o de preventas así lo evidencien, deberá informarlo a los CLIENTES y a la FIDUCIARIA, para que esta proceda a restituir a los CLIENTES el saldo total de las sumas que estos hubieren desembolsado de acuerdo con el plan de pagos junto con los rendimientos obtenidos, previa deducción de los gastos que se hubieren generado a cargo de cada encargo fiduciario. Dicha devolución deberá ser efectuada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de solicitud por parte de los CLIENTES.

PARÁGRAFO TERCERO: en caso de presentarse un desistimiento por parte de los CLIENTES, una vez cumplidas por parte de la CONSTRUCTORA las condiciones antes mencionadas, esta atenderá con sus recursos, tal desistimiento.

PARÁGRAFO CUARTO: si de la revisión del documento de que trata el numeral quinto anterior, la FIDUCIARIA evidencia que existe un registro o anotación que imposibilite la transferencia de las unidades inmobiliarias, esta notificará a la CONSTRUCTORA en un plazo no mayor a 15 días para que adelante los trámites para el levantamiento de dicho registro o anotación, en un plazo no mayor al establecido en la Cláusula Décima Tercera (Duración) del presente contrato.

TERCERA.- REQUISITOS PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS: para que la CONSTRUCTORA separe las unidades inmobiliarias sin que con ello implique la asignación del inmueble, se requiere previamente dar cumplimiento a los siguientes requisitos:

1. Que el CLIENTE haya constituido un ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS en la FIDUCIARIA;

2. Que el CLIENTE cumpla de manera estricta con la programación de pagos acordada con la CONSTRUCTORA la cual hace parte integral del encargo fiduciario suscrito por aquel con la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO PRIMERO: en el evento en que el CLIENTE incumpla en plan de pagos, este podrá sí así lo indica la CONSTRUCTORA, perder el derecho a la separación de la unidad inmobiliaria.

PARÁGRAFO SEGUNDO: las partes declaran conocer y aceptar que los CLIENTES deberán completar el proceso de vinculación con la FIDUCIARIA dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en la que se efectúe la consignación de la cuota de separación de la unidad inmobiliaria, para lo cual entregarán la totalidad de los documentos solicitados por la CONSTRUCTORA de manera oportuna para culminar el proceso de vinculación en el plazo anteriormente citado. En el evento que el proceso de vinculación de los CLIENTES no se culmine dentro del plazo establecido en el presente Parágrafo, se entenderá que éstos desisten de la separación de la unidad inmobiliaria objeto de negociación y la CONSTRUCTORA estará facultada para disponer de la unidad Inmobiliaria a favor de nuevos CLIENTES interesados en la misma.

CUARTA.- MANEJO DE LOS RECURSOS: los recursos entregados a través de los encargos fiduciarios que se celebren en desarrollo del presente Convenio, serán manejados por la FIDUCIARIA e invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Consolidar administrado por ella mientras se destinan al cumplimiento del objeto del Contrato. La CONSTRUCTORA declara conocer y aceptar, las características y condiciones del Fondo de Inversión Colectiva Consolidar, las cuales le fueron puestas a su consideración a través de la entrega del prospecto, previamente a la celebración de este Contrato.

La información relacionada con el Fondo de Inversión Colectiva (reglamento, ficha técnica, prospecto, rentabilidad diaria, entre otros) se encuentra a disposición de la CONSTRUCTORA en el sitio web www.fidudavivienda.com, para su consulta.

QUINTA. CLÁUSULA PENAL: la CONSTRUCTORA declara conocer la cláusula Décima Segunda del ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS que los CLIENTES suscriben con la FIDUCIARIA, en la cual se consagra que en caso de desistimiento o incumplimiento del contrato de encargo fiduciario antes señalado, por causas atribuibles al CLIENTE, se aplicará una cláusula penal que se estipula en el numeral sexto de la carátula del encargo, en favor de la CONSTRUCTORA, según disposición de la misma, e indicado al momento de la firma de dicho encargo fiduciario, la cual podrá ser deducida directamente de las sumas de dinero entregadas por el CLIENTE ante la solicitud que en tal sentido le formule la CONSTRUCTORA a la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO PRIMERO: la CONSTRUCTORA manifiesta que en el evento en que el porcentaje a cobrar por concepto de la cláusula penal no haya sido establecido en el numeral sexto de la carátula del encargo, no le dará derecho a cobrar dicha sanción.

PARÁGRAFO SEGUNDO: la cláusula penal prevista en el ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS continuará vigente hasta tanto no se haya firmado el contrato de promesa de compraventa entre el CLIENTE y la CONSTRUCTORA, pero sin que supere un periodo máximo de tres

(3) meses contados a partir de la entrega de recursos a la CONSTRUCTORA.

SEXTA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: son obligaciones de la FIDUCIARIA las siguientes:

1. Celebrar con los CLIENTES los contratos de encargo fiduciario a través de los cuáles se obligarán a entregar las sumas de dinero acordadas con la CONSTRUCTORA, a fin de separar y adquirir posteriormente una unidad Inmobiliaria resultante del PROYECTO.
2. Invertir en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR, administrada por la FIDUCIARIA, los recursos entregados a través de los encargos fiduciarios que se celebren en desarrollo del presente convenio;
3. Una vez cumplidas las condiciones establecidas, entregar a la CONSTRUCTORA o al Patrimonio Autónomo que la CONSTRUCTORA constituya para el desarrollo del PROYECTO los dineros administrados; y
4. Rendir cuentas de su gestión en los términos estipulados en la cláusula décima sexta del presente contrato.

SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DE LA CONSTRUCTORA: la CONSTRUCTORA dentro del presente convenio comercial tendrá las siguientes obligaciones:

1. Comunicar a los CLIENTES cualquier modificación a las condiciones financieras y técnicas del PROYECTO y conseguir por parte de estos la anuencia, por escrito, de las mismas;
2. Comunicar a los CLIENTES cualquier modificación a las condiciones establecidas en la caratula del ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS y conseguir por parte de estos la anuencia, por escrito, de las mismas;
3. Informar a los CLIENTES que se trata de un encargo fiduciario más no de una promesa de compraventa o de una promoción de unidad inmobiliaria. Igualmente, explicar los riesgos y condiciones del negocio que se celebra y los compromisos, derechos y deberes que adquieren con la firma del encargo fiduciario;

4. Informar a los CLIENTES que pueden acercarse a la FIDUCIARIA para que les sean restituidas las sumas consignadas por ellos en el encargo fiduciario, previa deducción de los gastos e impuestos a que haya lugar; en el evento en que vencido el plazo del contrato y su prórroga, si la hubiere, la CONSTRUCTORA no haya solicitado la entrega de los dineros del encargo, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda de este convenio, o que la CONSTRUCTORA infiera que el PROYECTO no puede llevarse a cabo, porque las condiciones del mercado y/o preventas así los evidencian;
5. Abstenerse de recibir directamente o por intermedio de terceros, dinero, aportes, cuotas o anticipos de los CLIENTES;
6. Informar a la FIDUCIARIA para que restituya las sumas consignadas por los CLIENTES en los encargos fiduciarios, previa deducción de los gastos, de acuerdo con los eventos mencionados en el numeral 4 de esta cláusula. La FIDUCIARIA deberá restituir los recursos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de solicitud por parte de los CLIENTES;
7. Suministrar y diligenciar los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre la prevención de lavado de activos y actualizar dicha información mínimo en forma anual o cuando esta le sea requerida. La CONSTRUCTORA será responsable de la veracidad de la información que envíe a la FIDUCIARIA;
8. Adelantar el proceso de control de cartera y realizar los cobros correspondientes, en el evento en que se presente incumplimiento en los plazos pactados entre la CONSTRUCTORA y los CLIENTES;
9. Indicar a la FIDUCIARIA el término aproximado de duración de la construcción del PROYECTO;
10. Indicar a los clientes que los recursos destinados a la separación de las unidades inmobiliarias, deben ser entregados únicamente a la FIDUCIARIA;
11. Entregar a la FIDUCIARIA copia de la publicidad que la CONSTRUCTORA adelante para promocionar el PROYECTO;
12. Ofrecer a los CLIENTES hasta el total de inmuebles de los que consta el PROYECTO, sin dar lugar a exceso en la separación de los mismos a través de la constitución de encargos fiduciarios; y
13. Entregar a la FIDUCIARIA certificación de la constitución del Patrimonio Autónomo para el desarrollo del PROYECTO, emitida por la sociedad fiduciaria que actúe como vocera y administradora del mismo, en los eventos en que aplique, para que la FIDUCIARIA proceda con la entrega de los recursos una vez cumplidas las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda (Objeto) del presente Convenio.

OCTAVA.- RECEPCIÓN DE CUOTAS: la recepción de las cuotas correspondientes al mencionado plan de pagos, será realizada por la FIDUCIARIA en las oficinas que ella determine para tal efecto.

PARÁGRAFO: la FIDUCIARIA no se responsabiliza por la gestión de cobro de las cuotas previstas en el plan de pagos por parte del CLIENTE que ha separado unidades inmobiliarias mediante la constitución de un ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS.

NOVENA.- ENTREGA DE DINEROS: los dineros objeto del ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS serán entregados a la CONSTRUCTORA o al Patrimonio Autónomo que la CONSTRUCTORA constituya para el desarrollo del PROYECTO, en la forma como se indicó en la cláusula segunda de presente contrato, previas las deducciones de las comisiones pactadas en el mismo. Así mismo, la FIDUCIARIA podrá deducir, el valor de los costos en que a cualquier título incurra en la ejecución del presente contrato, o para la defensa de los bienes fideicomitidos.

PARÁGRAFO: la FIDUCIARIA informará a los CLIENTES a través de la rendición final de cuentas el acaecimiento de dicha situación.

DÉCIMA.- RESPONSABILIDAD: las obligaciones que asume la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado y su responsabilidad se limita única y exclusivamente a la administración de los recursos vinculados al presente convenio, de acuerdo con las instrucciones impartidas por la CONSTRUCTORA. En consecuencia se excluyen expresamente las obligaciones relativas a la realización y terminación de la construcción, al cumplimiento de las especificaciones de la obra y los compromisos relativos a la calidad y al precio de las unidades que integran el PROYECTO y los demás riesgos relacionados con la ejecución del PROYECTO, los cuales serán responsabilidad exclusiva de la CONSTRUCTORA. Igualmente se deja constancia de que la FIDUCIARIA no asume obligaciones frente a la CONSTRUCTORA, a los CLIENTES y a terceros, distintas de las expresamente previstas en el presente convenio.

PARÁGRAFO.- INDEMNIDAD DE LA FIDUCIARIA: la FIDUCIARIA no se hará responsable ante los CLIENTES de los resultados financieros de las inversiones realizadas por el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR, dado que la naturaleza de la obligación que asume tiene el carácter de medio y no de resultado. En consecuencia, no garantiza rendimientos fijos por valorización de los activos que integran el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR; así mismo los riesgos envueltos en las inversiones del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CONSOLIDAR corresponden en su integridad a la CONSTRUCTORA, en los casos en que se evidencie que este último cumplió las condiciones enunciadas en la cláusula segunda.

DÉCIMA PRIMERA.- PROGRAMAS PUBLICITARIOS: en los avisos publicitarios que realice la CONSTRUCTORA por su propia cuenta para promocionar el proyecto de construcción, en los cuales se haga mención de la gestión que realiza la FIDUCIARIA, se deberá incluir la siguiente información:

1. Precisar en la campaña publicitaria, que el tipo de contrato mediante el cual se instrumenta el negocio con los clientes, es un ENCARGO FIDUCIARIO DE INVERSIÓN PARA LA SEPARACIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS;
2. La siguiente leyenda: "FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. ADELANTA LAS LABORES DE ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS DE LOS INTERESADOS EN ADQUIRIR UNIDADES INMOBILIARIAS. LAS OBLIGACIONES QUE ASUME TIENEN EL CARÁCTER DE OBLIGACIONES DE MEDIO Y NO DE RESULTADO".
3. Por otra parte, deberá anotarse que "FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. ES UNA ENTIDAD VIGILADA POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA".

PARÁGRAFO PRIMERO: en la publicidad y promoción que realice la CONSTRUCTORA debe determinarse claramente la gestión a desarrollar por parte de la FIDUCIARIA; no pueden aparecer expresiones tales como "con el respaldo de FIDUCIARIA DAVIVIENDA" o similares, sin que se especifique en qué consiste el apoyo o respaldo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: el arte correspondiente a los logotipos de la FIDUCIARIA que se entrega a la CONSTRUCTORA hará parte integral del presente convenio.

PARÁGRAFO TERCERO: la CONSTRUCTORA se obliga a indemnizar a la FIDUCIARIA por los perjuicios que le pueda ocasionar en el incumplimiento de lo dispuesto en esta cláusula, así como por el uso inadecuado que realice del arte correspondiente a los logotipos de la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO CUARTO: la CONSTRUCTORA se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Externa No. 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

DÉCIMA SEGUNDA.- REMUNERACIÓN: la CONSTRUCTORA pagará a la FIDUCIARIA por sus servicios, una suma mensual anticipada equivalente a UNO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1.5 SMMLV) previa la presentación de la correspondiente factura de cobro.

A partir de la apertura del primer encargo fiduciario esta comisión se cobrará de la siguiente manera:

- i. Para el mes de la apertura del primer encargo, la comisión de administración se calculará sobre la fracción del mes vigente por terminar.

- ii. Para los siguientes meses y durante la vigencia del contrato, se cobrará la totalidad de la comisión fiduciaria hasta la liquidación del convenio comercial.

PARÁGRAFO PRIMERO: a estas comisiones se les cobrará el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) de conformidad con lo establecido en las normas tributarias vigentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: cualquier gestión adicional, diferente a las originalmente establecidas en el convenio comercial, será cobrada en forma independiente, y la comisión respectiva se pactará de común acuerdo entre las partes.

PARÁGRAFO TERCERO: en caso de retardo en el pago de las comisiones anteriormente señaladas, la FIDUCIARIA estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley.

PARÁGRAFO CUARTO: la FIDUCIARIA remitirá al correo electrónico facturacion@cusezar.com las facturas electrónicas que genere por concepto de comisiones fiduciarias u otros cobros que llegue a realizar. En el evento en que esa información se modifique, la CONSTRUCTORA notificará dicho cambio a la FIDUCIARIA por lo menos con 10 días calendario de antelación al cierre del mes anterior al que se deba adoptar dicho cambio. Esta modificación no dará lugar a la suscripción de un Otrosí al presente convenio comercial.

DÉCIMA TERCERA.- DURACIÓN: la duración del presente contrato dependerá de la duración de cada uno de los adendos que hacen parte integral del mismo. Una vez vencido el plazo de la totalidad de los adendos, este contrato se entenderá terminado. ✓

DÉCIMA CUARTA.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO: el presente convenio terminará por las siguientes causas:

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto;
2. Por imposibilidad absoluta de cumplir su objeto;
3. Por disolución de la entidad fiduciaria;
4. Por vencimiento del término estipulado;
5. Por incumplimiento de la CONSTRUCTORA en la actualización de la información en forma veraz y verificable de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre prevención y lavado de activos;
6. Por las causales consagradas en las normas del Código de Comercio que correspondan a su naturaleza;

7. Por no haberse realizado la apertura de encargos fiduciarios correspondientes al PROYECTO dentro de los seis (6) meses siguientes a la firma del presente convenio; y
8. Por mutuo acuerdo entre las partes, el cual debe tener la anuencia por escrito de la totalidad de las personas que hayan suscrito con la FIDUCIARIA encargos fiduciarios en desarrollo del objeto de este convenio.

DÉCIMA QUINTA.- CLÁUSULA SARLAFT - FATCA: en el evento en que una vez firmado el CONVENIO COMERCIAL, se establezca que la CONSTRUCTORA, su(s) representante(s) legal(es), apoderado(s), o alguno de sus socios o administradores, ha sido incluido en alguna lista restrictiva nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas a quienes se les haya iniciado proceso judicial, o que ha sido condenado por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculado de manera directa o indirecta con actividades ilícitas tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y trata de personas entre otras, la FIDUCIARIA puede dar por terminado el CONVENIO COMERCIAL que tiene con la CONSTRUCTORA, sin que por ello se genere incumplimiento alguno. En virtud de lo anteriormente expuesto, la CONSTRUCTORA se compromete a:

- (i) mantener actualizada la información reportando de manera inmediata cualquier cambio de la misma,
- (ii) autorizar a la FIDUCIARIA a confirmar la veracidad de la información a través de los medios que considere convenientes, a compartir la información suministrada con las demás entidades del Grupo Bolívar con fines comerciales y a reportar o consultar ante las centrales de riesgo su comportamiento financiero y crediticio.

PARÁGRAFO PRIMERO: la CONSTRUCTORA realizará las entrevistas de conocimiento al cliente en los términos y condiciones establecidos en las políticas que enmarcan el sistema de administración del riesgo del lavado de activos y financiación del terrorismo SARLAFT y FATCA de la Fiduciaria, como complemento al diligenciamiento del documento denominado "Nos interesa conocerlo cuéntenos de usted" correspondiente a cada uno de los CLIENTES. Para tal efecto, la CONSTRUCTORA empleará sus funcionarios quienes deberán estar previamente capacitados por la Fiduciaria, a través del material entregado para desarrollar dicha actividad. Responsabilidad que se entenderá cumplida con la firma del funcionario de la CONSTRUCTORA en los documentos "Nos interesa conocerlo cuéntenos de usted" correspondiente a cada uno de los CLIENTES. Por tal motivo, será su obligación y responsabilidad el correcto diligenciamiento del señalado documento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: la CONSTRUCTORA declara saber, conocer y aceptar que la FIDUCIARIA realizará el respectivo proceso de Conocimiento de CLIENTES teniendo como base las entrevistas realizadas por la CONSTRUCTORA en los términos arriba señalados, y que como consecuencia del mencionado proceso, esta podrá abstenerse de vincular o en su defecto realizar el respectivo proceso de desvinculación de los mismos en los siguientes casos:

- 1) Cuando se evidencie que estos han sido incluidos en alguna lista de características iguales o similares a la OFAC u ONU, incluidas estas, o en cualquier otra lista nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas a quienes se les haya iniciado proceso judicial, o que han sido condenados por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculados de manera directa o indirecta con actividades ilícitas vinculadas al Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y delitos conexos.
- 2) En el evento en que en el plazo establecido por la FIDUCIARIA, no entreguen la información adicional requerida por esta para tal efecto.
- 3) Cuando se suministre información errada, inexacta y/o falsa en cualquier momento de la relación comercial.

En los anteriores casos, los encargos no se tomarán como parte del punto de equilibrio señalado en la cláusula segunda de este contrato y se iniciará proceso de desvinculación dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual venza el término otorgado para la entrega de documentos para aquellos clientes que previamente habían sido vinculados.

Así mismo, la FIDUCIARIA se abstendrá de aprobar aquellas vinculaciones de personas a las cuales se les evidencie de acuerdo con el diligenciamiento del Formato Nos Interesa Conocerlo que tienen la calidad de "U.S. Person" (Impactado bajo los términos de la Ley FATCA Foreign Account Tax Compliance Act), y no entreguen la información financiera y transaccional requerida por el Gobierno de los Estados Unidos de América, Departamento de Servicios de Rentas Internas de Estados Unidos (IRS) o cualquier entidad gubernamental designada para la consolidación de esta información a través del mecanismo establecido para tal efecto y por lo tanto no se tomarán como parte del punto de equilibrio señalado en la cláusula tercera de este contrato. En el evento de que la solicitud de vinculación provenga de una persona con calidad "U.S. Person" la CONSTRUCTORA deberá remitir al CLIENTE a una oficina del Banco Davivienda S.A. para que se realice su respectiva vinculación.

DÉCIMA SEXTA RENDICIÓN DE CUENTAS: la FIDUCIARIA rendirá cuentas comprobadas de su gestión, mínimo cada seis (6) meses o antes en caso de ser necesario, mediante el envío de una memoria a la CONSTRUCTORA en la cual se indique en forma detallada las gestiones programadas y realizadas por la FIDUCIARIA, la misma se presentará de acuerdo con lo establecido en la Circular Externa No. 029 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

DÉCIMA SÉPTIMA.- LIQUIDACIÓN UNILATERAL: a la terminación del convenio comercial y dentro de los siguientes cuarenta y cinco (45) días hábiles, la FIDUCIARIA presentará a la CONSTRUCTORA, la rendición final detallada del estado de las inversiones y rendimientos, y en general la información contable y

financiera que requiera para comprobar su estado de cuenta, junto con el proyecto del acta de liquidación. Si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes la CONSTRUCTORA no presenta reparo alguno a la rendición final o no suscriben y remite el acta de liquidación, la FIDUCIARIA entenderá que acepta la rendición de cuentas final y podrá unilateralmente suscribir el acta de liquidación.

DÉCIMA OCTAVA.- REPORTE Y CONSULTA A LAS CENTRALES DE RIESGO: la CONSTRUCTORA autoriza a la FIDUCIARIA expresa e irrevocablemente para que consulte y reporte a la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a quien haga sus veces, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad y al estado de las obligaciones a su cargo que se desprenden del CONVENIO. La autorización también comprende el que la FIDUCIARIA pueda solicitar referencias sobre las relaciones comerciales de la CONSTRUCTORA con el sistema financiero.

DÉCIMA NOVENA.- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: las diferencias que surjan entre las partes con ocasión de la celebración, ejecución, interpretación, terminación o liquidación de este convenio serán resueltas en primer término mediante mecanismos de autocomposición, tales como la negociación directa. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido para solucionar las diferencias que hayan surgido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Las comunicaciones podrán dirigirse por correo físico o electrónico o de cualquier otra forma a las direcciones registradas. En caso de no lograr el acuerdo mediante la negociación directa, las partes en el término de cinco (5) días deberán acudir a un centro de conciliación para resolver el conflicto. En caso de fracasar los anteriores mecanismos, las diferencias serán resueltas por un árbitro designado por la Cámara de Comercio de Bogotá a solicitud de cualquiera de las partes. El árbitro decidirá en Derecho.

VIGÉSIMA.- MÉRITO EJECUTIVO: las partes acuerdan que el presente convenio comercial presta mérito ejecutivo y copia del mismo junto con las facturas de cobro por comisiones o gastos del mismo, constituirán título ejecutivo suficiente para que la FIDUCIARIA pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas por tales conceptos, a cargo de la CONSTRUCTORA.

VIGÉSIMA PRIMERA.- DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: para efectos de la atención de cualquier queja, reclamación o denuncia que la CONSTRUCTORA considere debe hacerle a la FIDUCIARIA en virtud del presente Convenio, lo podrá hacer directamente en las oficinas de esta o a través del correo electrónico contactenos@davivienda.com. Así mismo podrá acudir al Defensor del Consumidor Financiero designado por la FIDUCIARIA, doctor CARLOS MARIO SERNA JARAMILLO, quien atenderá tales reclamaciones en la calle 64 No 3B90 Oficina 201 en Bogotá D.C., o por los correos electrónicos: defensoria@skoi-serna.net o defensoriafidudavivienda@ssadvisors.net. La forma y términos de las reclamaciones o quejas a que haya lugar ante el Defensor, están definidos en las normas legales y

reglamentarias sobre la materia, información que puede ser consultada en nuestra página web www.fidudavivienda.com. Igualmente se precisa que los trámites ante el Defensor son gratuitos y las decisiones de este no son obligatorias para las partes.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES: las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones: la CONSTRUCTORA en la Avenida Calle 116 No. 7-15 Interior 2 Piso 16 de la ciudad de Bogotá D.C., y la FIDUCIARIA en la Avenida. El Dorado No. 68 B – 85 Piso 2º de la ciudad de Bogotá D.C.

Para mayor información del presente negocio fiduciario, lo invitamos a revisar la cartilla informativa dispuesta por la Superintendencia Financiera de Colombia en la siguiente ruta: www.fidudavivienda.com: Educación Financiera/Cartilla de negocios fiduciarios inmobiliarios/Click.

Para constancia se firma el presente documento en dos (2) ejemplares del mismo tenor el 21 de julio de 2020.

LA FIDUCIARIA
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A



FERNANDO HINESTROSA REY
Representanté Legal

LA CONSTRUCTORA
CUSEZAR S.A.



MARIA EUGENIA ROJAS ACEVEDO
Representante Legal Suplente



20

**SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO**

INFORMACIÓN GENERAL

1. CIUDAD: BOGOTA DC FECHA: 25-07-2023
2. ACREEDOR HIPOTECARIO: BANCO DAVIVIENDA SA NIT X C.C: ___No. 860.034.313-7
3. DEUDOR HIPOTECARIO: CUSEZAR SA NIT X C.C: ___No. 860.000.531-1
4. NOMBRE DEL PROYECTO: GREGAL ETAPA 2 TORRE 3 – CUATRO VIENTOS
5. DIRECCIÓN DEL PROYECTO: CRA 68D # 19 – 35, BOGOTA – BARRIO MONTEVIDEO
6. No. DE MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) OBJETO DE HIPOTECA(S): 50C-2143513
7. No. DE ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA(S): 3750 DE FECHA: 04-11-2022 NOTARÍA: CINCUENTA DE: BOGOTA DC
8. VALOR APROBACIÓN DEL CRÉDITO: \$29.400.000.000
9. VIGENCIA DEL CRÉDITO: 07-10-2022
10. HIPOTECA POR VALOR DE: \$1.000.000.000 CUANTÍA INDETERMINADA: X

CERTIFICACIÓN

Yo **BANCO DAVIVIENDA SA**, en calidad de acreedor hipotecario, me obligo a liberar los lotes y/o construcciones que se vayan enajenando, una vez se constituya la hipoteca, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada unidad.

MARIO CORREA MESA
Jefe de Crédito Sucursal Bogotá

Bogotá, Octubre 07 de 2022

Apreciado señor
ALVARO PELAEZ ARANGO
Gerente
Cusezar S.A.
Bogotá

Asunto: Crédito constructor No. 07500323050647680

Estimado señor Pelaez:

Reciba un cordial saludo. Nos complace informarle que el Banco Davivienda aprobó el siguiente crédito constructor:

Constructor profesional / Crédito nuevo

Solicitante:	Cusezar S.A.
Valor aprobado:	\$ 28.400.000.000
Denominación:	Unidades de Valor Real (UVR)
Rango:	Mayor A Vis
Ubicación del proyecto:	Cra 68D #21-35 - Bogotá, Barrio Montevideo
Nombre del proyecto:	Gregal Etapa 2 Torre 3- Cuatro Vientos
Descripción:	Edificio multifamiliar en agrupación cerrada, conformado por 21 pisos, terraza y 2 sótanos con 3 ascensores, para un total de 167 apartamentos con 178 parqueaderos privados y 8 para visitantes.
Área lote:	1.795 mts ²
Total, m ² a construir:	21.073 mts ²
Costo lote:	\$ 19.827.000.000
Costo de construcción:	\$ 60.951.000.000
Valor comercial:	\$ 104.352.000.000
Plazo de construcción:	23 Meses
Plazo de ventas:	6 meses
Plazo del crédito:	El plazo del crédito será establecido por el Departamento de Proyectos del Banco Davivienda previo al primer desembolso. Para su determinación se tendrá en cuenta el tiempo faltante para la finalización de la construcción del Proyecto, establecido por el Perito autorizado por Davivienda, más un tiempo adicional de seis (06) meses para las ventas. El plazo será variable, pues en el evento en que se termine la construcción antes de lo previsto en el cronograma de ejecución de obra, se deberán efectuar pagos al crédito con base en la prelación de pagos establecida en el contrato de fiducia.

Tasa de interés: La tasa de interés será pactada al momento de cada uno de los desembolsos del crédito constructor

Garantías: Hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía sobre el lote donde se construirá el proyecto con un área de 1.795 mts² de acuerdo con la especificación del plano de localización entregado a Davivienda en la solicitud de crédito.
Contrato de Fiducia que cumpla con las condiciones de Garantía Mobiliaria.

Pagaré: Firmarán en calidad de deudores solidarios las siguientes personas, Cusezar S.A.

Términos y condiciones de aprobación

- La financiación para la venta de las unidades de vivienda (subrogación) será en los plazos y porcentajes máximos establecidos por el Gobierno Nacional para el respectivo segmento, y las cuotas, de acuerdo con lo establecido por Davivienda. Para proceder con la subrogación de cualquiera de las unidades se deberá adjuntar el Certificado Técnico de Ocupación.
- La tasa de interés para los créditos individuales será la vigente a la fecha de liquidación.
- Los créditos individuales sin cupo de subrogación serán financiados en su totalidad como créditos directos.
- No se pueden aprobar créditos individuales para la adquisición de inmuebles que no tengan su correspondiente garaje.
- El Banco realizará una visita de obra con el perito designado cuando el proyecto este un 95% construido. Esta visita es obligatoria.
- La liquidación del crédito individual que se apruebe a cada comprador está condicionada a lo previsto en sus cartas de aprobación y a que, tanto el inmueble como las zonas comunes, el equipamiento comunal y el urbanismo, estén totalmente terminados y con la debida certificación del perito asignado por Davivienda, además de que su cuota inicial haya sido cancelada.
- Se debe establecer un contrato fiduciario de administración inmobiliaria con el propietario del inmueble y con el que tenga el manejo de los recursos del proyecto; también deben servir como fuente de pago al crédito, que debe ser revisado y aprobado por el Banco antes del primer desembolso.

En el contrato fiduciario se deben incluir, como mínimo, las siguientes previsiones a entera satisfacción del Banco:

1. Debe ser irrevocable y tener una duración mayor a la vigencia del crédito.
2. Se realizarán pagos o giros hasta el límite de los costos de construcción expresados en la presente carta. En caso de que se soliciten giros que, individual o conjuntamente, sobrepasen este tope de desembolsos, se deberá contar con la previa autorización del Banco.
3. Los recursos de las ventas y del crédito constructor que ingresen al Patrimonio Autónomo deben ser destinados inicialmente para la construcción del Proyecto y posteriormente para el pago del Crédito otorgado por Davivienda, de acuerdo con la prelación de pagos establecida en el contrato de Fiducia. No obstante lo anterior, una vez se haya terminado la construcción del Proyecto y existan recursos en el fideicomiso, se efectuarán abonos al Crédito Constructor siguiendo la prelación mencionada, lo cual deberá quedar autorizado por el Fideicomitente de manera general.
4. Cualquier modificación al contrato de fiducia debe tener previa autorización del Banco.
5. Mientras se encuentre vigente el crédito del Banco, los fideicomitentes actuales deben conservar su calidad en el Contrato de Fiducia. Las cesiones de derechos fiduciarios deben ser autorizadas previamente por el Banco.
6. Envío de informes periódicos y rendición de cuentas al Banco.

- 7. El contrato debe tener la calidad de garantía mobiliaria y contener la cláusula donde se autoriza al Banco para efectuar el registro en Confecámaras o la entidad que haga sus veces.

Condiciones Ambientales

- 1. Previo al primer desembolso
 - Remitir un informe donde se identifique la totalidad de impactos ambientales y sociales derivados de la construcción del proyecto al igual que las medidas de manejo y control de los impactos. Adicionalmente, el cliente debe incluir información donde indique si realizó actividades para constatar que no existe contaminación en el suelo a causa de la anterior actividad económica del predio.
 - Firmar las cláusulas Ambientales y Sociales establecidas por el Banco
- 2. Generales
 - Remitir Anual los avances de las medidas de manejo y control de los impactos ambientales y sociales durante la construcción del proyecto
 - Al finalizar el proyecto ya sea por pago de la obligación o por terminación de la construcción se debe remitir un informe ambiental y social donde se evidencie la implementación de las medidas de manejo y control finales para el proyecto.

Por otro lado, el primer desembolso está condicionado a:

- Que Cusezar S.A. entregue la licencia de construcción aprobada del proyecto, expedida por la oficina de Planeación Distrital o por el curador urbano correspondiente.
- Que el proyecto Gregal Etapa 2 Torre 3- Cuatro Vientos presente ventas de 100 casas/apartamentos con promesas de compraventa o encargos fiduciarios firmados.
- Que el proyecto Gregal Etapa 2 Torre 3- Cuatro Vientos tenga una inversión en obra de \$ 15.776.000.000 verificada y contenida en un informe por el perito asignado.
- Que se constituya y se presente a favor de Davivienda la hipoteca en primer grado con su certificado de tradición y libertad, donde se haga constancia de que se registró la hipoteca con el concepto favorable por parte del abogado externo designado.
- Que el pagaré y la carta de instrucciones se hayan firmado según lo aprobado por Davivienda, junto con los demás documentos solicitados por el Banco, incluyendo el reglamento de crédito constructor y la carta de solicitud del crédito.
- Si se requiere, se deben entregar las autorizaciones corporativas de los deudores, avalistas y/o garantes para la celebración de los contratos y suscripción de los documentos solicitados por el Banco.
- Entrega del contrato de Fiducia con el cumplimiento de las condiciones establecidas por el Banco.

Para los proyectos con licencia de construcción radicada a partir del 1 de Julio de 2017, la constructora deberá cumplir con las exigencias contenidas en la Ley de Vivienda Segura (Ley 1796 de 2016). Para ello, deberá aportar los siguientes documentos:

- 1. Certificación suscrita por el representante legal en la que haga constar la contratación del profesional que tuvo a cargo la revisión y aprobación de los diseños estructurales de



- acuerdo con el perfil establecido en la Resolución No. 0017 del 4 de diciembre de 2017 expedida por la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes y la fecha de realización de la misma
2. Certificación suscrita por el representante legal en la que haga constar la contratación del profesional a cargo de la supervisión técnica del Proyecto, y el cumplimiento del perfil exigido en la Resolución No. 0017 del 4 de diciembre de 2017 expedida por la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes
 3. Certificación firmada por parte del revisor de diseños estructurales en la que señale: (i) la descripción general del proyecto; (ii) la fecha a partir de la cual asumió la revisión (iii) fecha en la cual aprobó los diseños.
 4. Incluir en el informe de visita de obra, una nota donde se haga constar que el perito recibió las actas de supervisión técnica e indicando que la edificación se está ejecutando según los planos, diseños, y especificaciones técnicas y estructurales. Esta constancia se tendrá que realizar para cada una de las visitas de obra realizadas hasta finalizar la estructura y los elementos no estructurales de la edificación.

Banco Davivienda S.A.

Adicionalmente, todos los desembolsos del crédito aprobado están sujetos a:

- Que haya acuerdo entre las partes en las condiciones de financiación (tasa, plazo, etc.).
- Que se mantengan las condiciones patrimoniales, financieras y de solvencia del solicitante, de sus codeudores, garantes y avalistas, y que no haya una falta de liquidez en la tesorería de Davivienda.
- Que el deudor, garantes y/o avalistas, cumplan oportunamente y se encuentren al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios, prestaciones laborales u obligaciones adquiridas en el sector financiero, que, a juicio de Davivienda, afecte o puedan afectar el cumplimiento del crédito aprobado.
- Que en términos y condiciones satisfactorias para Davivienda, se presenten, suscriban y constituyan los documentos del crédito (solicitudes, pagarés, cartas de instrucciones, reglamento de crédito constructor, garantía hipotecaria, contratos fiduciarios, etc.), fuentes de pago y garantías.
- Que el solicitante asuma todos los costos, gastos, tributos y demás que se generen.
- Que los deudores, avalistas y/o garantes, sus fideicomitentes, administradores o socios, no estén incluidos en listas restrictivas como la lista Clinton, la OFAC o Naciones Unidas.
- Que el inmueble no tenga vicios en la titulación o tradición en concepto del abogado externo designado, anotaciones relacionadas con extinción del dominio o hayan pertenecido a personas investigadas por lavado de activos, corrupción y financiación de terrorismo.
- Que se cumplan las políticas, trámites de crédito y normas aplicables a la actividad financiera a satisfacción de Davivienda.
- Que el proyecto cumpla con las normas ambientales y con el concepto favorable SARAS del departamento de riesgo social y ambiental del banco.
- Que no se presente un evento material adverso (cualquier cambio, efecto, situación o condición que afecte o pueda afectar negativamente y a juicio del Banco, el proyecto, los negocios, bienes, actividades, condiciones financieras y/o contratos del deudor, avalistas o garantes), fuerza mayor, caso fortuito y causa extraña que, a juicio de Davivienda, afecten o puedan afectar la capacidad de pago del deudor.



Esta aprobación estará vigente hasta el 30 de marzo de 2023. Davivienda podrá declarar el crédito como no utilizado en caso de que el plazo citado se venza sin que se cumplan todos los términos, condiciones y requisitos anotados.

Para asesoría personalizada o información adicional, comuníquese con la Gerencia de la Sucursal Bogotá al 3300000, ext. 42120.

¡Recuerde: aquí lo tiene todo!

Cordialmente,

WILLIAM ROBERTO QUIROGA GARCIA
Gerente Financiamiento Regional Bogotá y
Cundinamarca
Banco Davivienda S.A.

RICARDO PEREZ GOMEZ
Director de Crédito Constructor
Banco Davivienda S.A.



Bogotá, Octubre 07 de 2022

Apreciado señor
ALVARO PELAEZ ARANGO
Gerente
Cusezar S.A.
Bogotá

Banco Davivienda S.A.

Asunto: Crédito No. 07500323050647680

Estimado señor Pelaez:

Reciba un cordial saludo. Nos complace informarle que el Banco Davivienda teniendo en cuenta que esa sociedad tiene programada la comercialización del proyecto Gregal Etapa 2 Torre 3- Cuatro Vientos, en el rango Mayor A Vis, aprobó un crédito para tal fin con las siguientes características:

- Solicitante: Cusezar S.A.
- Valor aprobado: \$ 1.000.000.000
- Denominación: Unidades de Valor Real (UVR)
- Rango: Mayor A Vis
- Ubicación del proyecto: Cra 68D #21-35/- Bogotá, Barrio Montevideo
- Nombre del proyecto: Gregal Etapa 2 Torre 3- Cuatro Vientos
- Plazo del crédito: El plazo del crédito será establecido por el Departamento de Proyectos del Banco Davivienda previo al primer desembolso. Para su determinación se tendrá en cuenta el tiempo faltante para la finalización de la construcción del Proyecto, establecido por el Perito autorizado por Davivienda, más un tiempo adicional de seis (06) meses para las ventas. El plazo será variable, pues en el evento en que se termine la construcción antes de lo previsto en el cronograma de ejecución de obra, se deberán efectuar pagos al crédito con base en la prelación de pagos establecida en el contrato de fiducia.
- Garantías: Hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía sobre el lote donde se construirá el proyecto con un área de 1.795 mts² de acuerdo con la especificación del plano de localización entregado a Davivienda en la solicitud de crédito.
- Pagaré: Firmarán en calidad de deudores solidarios las siguientes personas, Cusezar S.A.

Términos y condiciones de aprobación

Para los proyectos con licencia de construcción radicada a partir del 1 de Julio de 2017, la constructora deberá cumplir con las exigencias contenidas en la Ley de Vivienda Segura (Ley 1796 de 2016). Para ello, deberá aportar los siguientes documentos:

1. Certificación suscrita por el representante legal en la que haga constar la contratación del profesional que tuvo a cargo la revisión y aprobación de los diseños estructurales de acuerdo con el perfil establecido en la Resolución No. 0017 del 4 de diciembre de 2017 expedida por la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes y la fecha de realización de la misma



- 2. Certificación suscrita por el representante legal en la que haga constar la contratación del profesional a cargo de la supervisión técnica del Proyecto, y el cumplimiento del perfil exigido en la Resolución No. 0017 del 4 de diciembre de 2017 expedida por la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes
- 3. Certificación firmada por parte del revisor de diseños estructurales en la que señale: (i) la descripción general del proyecto; (ii) la fecha a partir de la cual asumió la revisión (iii) fecha en la cual aprobó los diseños.

Adicionalmente, todos los desembolsos del crédito aprobado están sujetos a:

- Que haya acuerdo entre las partes en las condiciones de financiación (tasa, plazo, etc.).
- Que se mantengan las condiciones patrimoniales, financieras y de solvencia del solicitante, de sus codeudores, garantes y avalistas, y que no haya una falta de liquidez en la tesorería de Davivienda.
- Que el deudor, garantes y/o avalistas, cumplan oportunamente y se encuentren al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios, prestaciones laborales u obligaciones adquiridas en el sector financiero, que, a juicio de Davivienda, afecte o puedan afectar el cumplimiento del crédito aprobado.
- Que en términos y condiciones satisfactorias para Davivienda, se presenten, suscriban y constituyan los documentos del crédito (solicitudes, pagarés, cartas de instrucciones, reglamento de crédito constructor, garantía hipotecaria, contratos fiduciarios, etc.), fuentes de pago y garantías.
- Que el solicitante asuma todos los costos, gastos, tributos y demás que se generen.
- Que los deudores, avalistas y/o garantes, sus fideicomitentes, administradores o socios, no estén incluidos en listas restrictivas como la lista Clinton, la OFAC o Naciones Unidas.
- Que el inmueble no tenga vicios en la titulación o tradición en concepto del abogado externo designado, anotaciones relacionadas con extinción del dominio o hayan pertenecido a personas investigadas por lavado de activos, corrupción y financiación de terrorismo.
- Que se cumplan las políticas, trámites de crédito y normas aplicables a la actividad financiera a satisfacción de Davivienda.
- Que no se presente un evento material adverso (cualquier cambio, efecto, situación o condición que afecte o pueda afectar negativamente y a juicio del Banco, el proyecto, los negocios, bienes, actividades, condiciones financieras y/o contratos del deudor, avalistas o garantes), fuerza mayor, caso fortuito y causa extraña que, a juicio de Davivienda, afecten o puedan afectar la capacidad de pago del deudor.



Esta aprobación estará vigente hasta el 30 de marzo de 2023. Davivienda podrá declarar el crédito como no utilizado en caso de que el plazo citado se venza sin que se cumplan todos los términos, condiciones y requisitos anotados.

Para asesoría personalizada o información adicional, comuníquese con la Gerencia de la Sucursal Bogotá al 3300000, ext. 42120.

¡Recuerde: aquí lo tiene todo!

Cordialmente,

WILLIAM ROBERTO QUIROGA GARCIA
Gerente Financiamiento Regional Bogotá y
Cundinamarca
Banco Davivienda S.A.

RICARDO PEREZ GOMEZ
Director de Crédito Constructor
Banco Davivienda S.A.



El suscrito Jefe de Crédito de la sucursal Bogota del Banco DAVIVIENDA S. A. Certifica

Que los datos a continuación, corresponden a la distribución de la deuda del constructor en el asunto:

Asunto: 07500323050647680
Constructor: CUSEZAR SA
Rango: MAYOR A VIS
Vlr. Crédito: 84.181.977,38 UVR
Proyecto: GREGAL ETAPA 2 TORRE 3 - CUATRO VIENTOS

Table with 6 columns: No., TORRES, IDENTIF. DEL INMUEBLE, AREA CONSTRUIDA, FACTOR PRORRATA, VALOR PRORRATA. It lists 54 rows of data for various apartment units (APTOS) with their respective area, prorata factor, and value.

55	3	2108	64,55	0,00508	427.242,407
56	3	201	88,20	0,00693	583.776,612
57	3	205	97,20	0,00764	643.345,654
58	3	303	64,55	0,00508	427.242,407
59	3	304	71,60	0,00563	473.904,823
60	3	305	97,20	0,00764	643.345,654
61	3	306	71,00	0,00558	469.933,554
62	3	307	64,55	0,00508	427.242,407
63	3	401	88,20	0,00693	583.776,612
64	3	402	88,20	0,00693	583.776,612
65	3	403	64,55	0,00508	427.242,407
66	3	404	71,60	0,00563	473.904,823
67	3	405	97,20	0,00764	643.345,654
68	3	406	71,00	0,00558	469.933,554
69	3	407	64,55	0,00508	427.242,407
70	3	408	64,55	0,00508	427.242,407
71	3	501	88,20	0,00693	583.776,612
72	3	502	88,20	0,00693	583.776,612
73	3	504	71,60	0,00563	473.904,823
74	3	505	97,20	0,00764	643.345,654
75	3	506	71,00	0,00558	469.933,554
76	3	507	64,55	0,00508	427.242,407
77	3	508	64,55	0,00508	427.242,407
78	3	601	88,20	0,00693	583.776,612
79	3	602	88,20	0,00693	583.776,612
80	3	603	64,55	0,00508	427.242,407
81	3	604	71,60	0,00563	473.904,823
82	3	605	97,20	0,00764	643.345,654
83	3	606	71,00	0,00558	469.933,554
84	3	607	64,55	0,00508	427.242,407
85	3	608	64,55	0,00508	427.242,407
86	3	701	88,20	0,00693	583.776,612
87	3	702	88,20	0,00693	583.776,612
88	3	703	64,55	0,00508	427.242,407
89	3	704	71,60	0,00563	473.904,823
90	3	705	97,20	0,00764	643.345,654
91	3	706	71,00	0,00558	469.933,554
92	3	707	64,55	0,00508	427.242,407
93	3	708	64,55	0,00508	427.242,407
94	3	801	88,20	0,00693	583.776,612
95	3	802	88,20	0,00693	583.776,612
96	3	803	64,55	0,00508	427.242,407
97	3	804	71,60	0,00563	473.904,823
98	3	805	97,20	0,00764	643.345,654
99	3	806	71,00	0,00558	469.933,554
100	3	808	64,55	0,00508	427.242,407
101	3	901	88,20	0,00693	583.776,612
102	3	902	88,20	0,00693	583.776,612
103	3	903	64,55	0,00508	427.242,407
104	3	904	71,60	0,00563	473.904,823
105	3	905	97,20	0,00764	643.345,654
106	3	906	71,00	0,00558	469.933,554
107	3	907	64,55	0,00508	427.242,407
108	3	908	64,55	0,00508	427.242,407
109	3	1001	88,20	0,00693	583.776,612
110	3	1002	88,20	0,00693	583.776,612
111	3	1003	64,55	0,00508	427.242,407
112	3	1004	71,60	0,00563	473.904,823
113	3	1005	97,20	0,00764	643.345,654
114	3	1006	71,00	0,00558	469.933,554
115	3	1101	88,20	0,00693	583.776,612
116	3	1102	88,20	0,00693	583.776,612
117	3	1103	64,55	0,00508	427.242,407
118	3	1104	71,60	0,00563	473.904,823
119	3	1105	97,20	0,00764	643.345,654
120	3	1108	64,55	0,00508	427.242,407
121	3	1201	88,20	0,00693	583.776,612
122	3	1202	88,20	0,00693	583.776,612
123	3	1203	64,55	0,00508	427.242,407
124	3	1204	71,60	0,00563	473.904,823
125	3	1205	97,20	0,00764	643.345,654
126	3	1301	88,20	0,00693	583.776,612
127	3	1302	88,20	0,00693	583.776,612
128	3	1303	64,55	0,00508	427.242,407
129	3	1304	71,60	0,00563	473.904,823

130	3	1305	97,20	0,00764	643.345,654
131	3	1401	88,20	0,00693	583.776,612
132	3	1402	88,20	0,00693	583.776,612
133	3	1403	64,55	0,00508	427.242,407
134	3	1404	71,60	0,00563	473.904,823
135	3	1405	97,20	0,00764	643.345,654
136	3	1407	64,55	0,00508	427.242,407
137	3	1408	64,55	0,00508	427.242,407
138	3	1501	88,20	0,00693	583.776,612
139	3	1502	88,20	0,00693	583.776,612
140	3	1503	64,55	0,00508	427.242,407
141	3	1504	71,60	0,00563	473.904,823
142	3	1505	97,20	0,00764	643.345,654
143	3	1601	88,20	0,00693	583.776,612
144	3	1602	88,20	0,00693	583.776,612
145	3	1603	64,55	0,00508	427.242,407
146	3	1605	97,20	0,00764	643.345,654
147	3	1608	64,55	0,00508	427.242,407
148	3	1701	88,20	0,00693	583.776,612
149	3	1702	88,20	0,00693	583.776,612
150	3	1703	64,55	0,00508	427.242,407
151	3	1705	97,20	0,00764	643.345,654
152	3	1801	88,20	0,00693	583.776,612
153	3	1802	88,20	0,00693	583.776,612
154	3	1803	64,55	0,00508	427.242,407
155	3	1805	97,20	0,00764	643.345,654
156	3	1901	88,20	0,00693	583.776,612
157	3	1902	88,20	0,00693	583.776,612
158	3	1903	64,55	0,00508	427.242,407
159	3	1905	97,20	0,00764	643.345,654
160	3	2001	88,20	0,00693	583.776,612
161	3	2002	88,20	0,00693	583.776,612
162	3	2003	64,55	0,00508	427.242,407
163	3	2005	97,20	0,00764	643.345,654
164	3	2101	88,20	0,00693	583.776,612
165	3	2102	88,20	0,00693	583.776,612
166	3	2103	64,55	0,00508	427.242,407
167	3	2105	97,20	0,00764	643.345,654
			<u>12.718,6500</u>	<u>1,0000</u>	<u>84.181.977,3831</u>

La presente certificación se expide a solicitud de la Compañía Constructora para tramitar el permiso de ventas ante la Alcaldía Municipal de Bogota, a veinticinco (25) días del mes de julio de 2023.

Cordialmente,



MARIO CORREA MESA
 Anexo:Formulario Oficial
 NO. 07500323050647680



FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

NIT 800.182.281-5

CERTIFICA

Que en virtud del Contrato de Encargo Fiduciario Irrevocable de Administración de Recursos de Preventas **GREGAL TORRE 3**, suscrito el 21 de Julio del 2020 con **CUSEZAR S.A** con número de **NIT: 860000531-1**, denominado CONSTRUCTOR, a la fecha se encuentran vigentes 107 encargos fiduciarios de inversión destinados para la separación de unidades de vivienda, los cuales representan un saldo \$ 7.731.181.854,72 ✓

A continuación, se adjuntan los titulares de los encargos fiduciarios.

Esta comunicación se expide a los 25 días del mes de Julio de 2023 con destino al interesado. ✓

Jessica Natalia Vargas
Firma Autorizada
Jessica Natalia Vargas

Anexo: Relación de clientes proyecto, **GREGAL TORRE 3**

APROBO: Natalia Vargas
Realizo: Camilo Rincon

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

VIGILADO SUPERVISORIAL FINANCIERA

N°	ENCARGO	NOMBRE_CLIENTE	NIT_CLIENTE	SALDO_TOTAL
1	0602000139362588	CAMILO ANDRES FUENTES SANCHEZ	13874937	\$ 67.250.000,00
2	0602000139362596	WILSON FERNEY TOVAR CUELLAR	1081513070	\$ 78.016.000,00
3	0602000139362604	ALEJANDRA MARIA RAMIREZ GOMEZ	52523637	\$ 82.092.000,00
4	0602000139362612	PAOLA ANDREA GOMEZ BOLANOS	52976924	\$ 293.530.000,00
5	0602000139362620	LISANDRO IVAN NARVAEZ ACOSTA	79403102	\$ 90.698.050,00
6	0602000139362638	ANA MARIA SEPULVEDA DELGADO	53122898	\$ 76.965.000,00
7	0602000139362646	ANNYIE CAROLINA SIERRA TORRES	1013609324	\$ 33.000.000,00
8	0602000139362653	LUIS ALBERTO RODRIGUEZ MURILLO	80191802	\$ 65.800.000,00
9	0602000139362661	FREDY ARMANDO SOTO DUQUE	79568592	\$ 129.000.000,00
10	0602000139362679	WILMER ALEXANDER FORERO BUITRAGO	1019005844	\$ 88.000.000,00
11	0602000139362687	JULIANA MARIA CORTES GOMEZ	53027892	\$ 129.000.000,00
12	0602000139362703	MARIO LEANDRO CASTRO ESPINOSA	1121841904	\$ 80.228.000,00
13	0602000139362745	DANNEY LISHLANNY PAMPLONA CARDENAS	1026259931	\$ 90.030.000,00
14	0602000139362752	MELIDA DIONATY CASTRO CASTANO	52118178	\$ 61.505.000,00
15	0602000139362760	BRAYAN CAMILO SEPULVEDA CRISTANCHO	1015452929	\$ 49.500.000,00
16	0602000139362778	GUSTAVO ADOLFO HORTA HERNANDEZ	79897205	\$ 69.558.000,00
17	0602000139362786	HUGO HERNANDEZ CUBILLOS	93400584	\$ 57.500.000,00
18	0602000139362794	HILDA STELLA MORA NAVAS	52363820	\$ 64.600.000,00
19	0602000139362802	JOHN FREDDY LOPEZ SUAREZ	79962609	\$ 183.060.000,00
20	0602000139362810	ADRIANA RAMIREZ	51735996	\$ 69.800.000,00
21	0602000139362836	JOSE GUILLERMO RUIZ RODRIGUEZ	79267639	\$ 46.000.000,00
22	0602000139362844	LILIANA DEL PILAR VARGAS TORRES	51878209	\$ 50.760.000,00
23	0602000139362851	EDNA RUTH ACOSTA TORRES	39751859	\$ 58.843.000,00
24	0602000139362869	MARTHA JULIET BEJARANO NUÑEZ	52112968	\$ 30.200.000,00
25	0602000139362877	NAYIBE PAOLA TABORDA LEON	1024481340	\$ 38.866.000,00
26	0602000139362885	CARLOS LUIS MORA CANAS	1090392363	\$ 43.330.000,00
27	0602000139362927	MARCO TULLIO AVELLANEDA FIGUEROA	1018432623	\$ 92.500.000,00
28	0602000139362935	ELVERT MORA ESCOBAR	80913324	\$ 32.816.000,00
29	0602000139362950	OLGA LILIANA TORRES ORTEGA	46678756	\$ 77.730.000,00
30	0602000139362968	ANA BEATRIZ VACA BARRETO	1026276398	\$ 59.192.000,00
31	0602000139362976	WILLIAM HERNANDEZ BARON	79063297	\$ 68.500.000,00
32	0602000139362984	HANS ALEJANDRO UESSELER GOMEZ	80115651	\$ 41.000.000,00
33	0602000139363008	SANDRA MILENA SANCHEZ GAMBA	1024482565	\$ 38.580.000,00
34	0602000139363016	JHONY ESTEBAN MORENO LOPEZ	1032430800	\$ 46.000.000,00
35	0602000139363024	RUANO BAUTISTA CAMILO ANDRES	1015434377	\$ 74.300.000,00
36	0602000139363032	HERNAN FELIPE JAIME ARIZA	1136887065	\$ 50.000.000,00
37	0602000139363040	GLORIA INES CALDERON	52826362	\$ 28.000.000,00
38	0602000139363065	JAIME HUMBERTO ARAQUE GONZALEZ	91010611	\$ 74.630.000,00
39	0602000139363073	JEISON GIRALDO PINEDA	9816844	\$ 73.030.000,00
40	0602000139363099	GINNA PAOLA DURAN MARTINEZ	1016081434	\$ 57.000.000,00

APROBO: Natalia Vargas
Realizo: Camilo Rincon



FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.

N°	ENCARGO	NOMBRE_CLIENTE	NIT_CLIENTE	SALDO_TOTAL
41	0602000139363107	JULIO GUALDRON FERNANDEZ	79106106	\$ 56.640.100,00
42	0602000139363115	ANGELA ROCIO PRIETO MAYUSA	52561138	\$ 58.589.000,00
43	0602000139363131	SANDRA JIMENEZ ARANGUREN	52030558	\$ 54.935.000,00
44	0602000139363149	JUDY MARIBEL MALDONADO POVEDA	1013617285	\$ 65.200.000,00
45	0602000139363156	SERGIO ALEJANDRO PENA GRANADOS	1018444745	\$ 13.000.000,00
46	0602000139363164	ANGELICA CRISTINA MORA SUAREZ	52853437	\$ 54.788.000,00
47	0602000139363172	SARA VALENTINA PRADA CALDERON	1018507225	\$ 56.460.000,00
48	0602000139363180	LUISA FERNANDA OBANDO GUERRERO	1085258638	\$ 200.000.000,00
49	0602000139363198	ANDRES FELIPE CENDALES TORRES	1052400102	\$ 49.500.000,00
50	0602000139363206	LILIANA ANDREA CORTES CLAVIJO	1022364068	\$ 77.500.000,00
51	0602000139363214	OMAR YECID AVENDANO RODRIGUEZ	80024075	\$ 66.122.000,00
52	0602000139363230	JUAN FELIPE LOPEZ TRIANA	1000604784	\$ 63.000.000,00
53	0602000139363255	JAVIER HUMBERTO TRIANA TRUJILLO	1019128767	\$ 88.000.000,00
54	0602000139363263	JAVIER HUMBERTO TRIANA TRUJILLO	1019128767	\$ 88.000.000,00
55	0602000139363289	JAVIER HUMBERTO TRIANA TRUJILLO	1019128767	\$ 88.000.000,00
56	0602000139363297	ANDRES FERNANDO MARTINEZ MENDIETA	1069098228	\$ 43.030.000,00
57	0602000139363321	DANIELA MARIA GALINDO ARIAS	1014246203	\$ 64.400.000,00
58	0602000139363339	CESAR ANDRES ABRIL CELIS	80722042	\$ 39.500.000,00
59	0602000139363362	FABIO ANTONIO MEDELLIN BEJARANO	80002065	\$ 45.650.000,00
60	0602000139363370	ANDRES FELIPE CANO DEL CASTILLO	1032399535	\$ 89.636.000,00
61	0602000139363388	IFIGENIA HERNANDEZ VELASQUEZ	52906502	\$ 60.000.000,00
62	0602000139363412	JORGE ELIECER SOTO RODRIGUEZ	1030561475	\$ 48.537.000,00
63	0602000139363420	SONIA TRIANA VANEGAS	51640044	\$ 80.500.000,00
64	0602000139363438	FELIX ROBERTO CANON SUAREZ	79333946	\$ 50.000.000,00
65	0602000139363446	MARYA ALEJANDRA ESPITIA ORTIZ	52266915	\$ 94.716.000,00
66	0602000139363453	ANDREA ROSAS DIAZ	53099355	\$ 8.000.000,00
67	0602000139363461	SANDRA PATRICIA PINZON CAMARGO	51983468	\$ 90.500.000,00
68	0602000139363479	JOSE MANUEL PARRADO	80844892	\$ 46.950.000,00
69	0602000139363487	PABLO ANDRES ARRIETA LARA	1235038563	\$ 38.984.000,00
70	0602000139363495	IAN SARASTY MEDINA	1026565391	\$ 40.000.000,00
71	0602000139363503	ANGEL TOBIAS CARRASCAL ROMERO	12644584	\$ 48.445.000,00
72	0602000139363511	JEIMMY XIOMARA RODRIGUEZ ACUNA	1013581080	\$ 50.539.000,00
73	0602000139363529	JHONEDY ALEXANDER RINCON GALINDO	80768095	\$ 25.200.000,00
74	0602000139363537	DIANA DIRLEY HERNANDEZ RIVAS	52931307	\$ 35.322.000,00
75	0602000139363545	FABIO IVAN CARDENAS CAMACHO	4272358	\$ 37.230.000,00
76	0602000139363552	DANIEL BERNARDO TOCARRUNCHO SOLORIZANO	80913933	\$ 21.800.000,00
77	0602000139363560	BARBARA CEPEDA ESPINEL	63360738	\$ 226.500.000,00
78	0602000139363578	GLORIA MARCELA CONTRERAS FAJARDO	52106323	\$ 17.600.000,00
79	0602000139363982	CARMENZA SUAREZ	51943191	\$ 42.716.000,00
80	0602000139363990	MONICA ROSNEY DIAZ HERNANDEZ	52779126	\$ 93.000.000,00
81	0602000139364006	LUIS CARLOS RESTREPO ROJAS	80235205	\$ 62.912.250,00
82	0602000139364014	PAULINA JARAVA ZAPATA	1069475848	\$ 87.925.000,00

APROBO: Natalia Vargas
Realizo: Camilo Rincon

SUPERVISOR FINANCIERA
 VIGILADO

N°	ENCARGO	NOMBRE CLIENTE	NIT_CLIENTE	SALDO TOTAL
83	0602000139364030	JENNY CAROLA ARTEAGA BENAVIDES	30239372	\$ 139.200.000,00
84	0602000139364048	ALEXANDER RODRIGUEZ FIGUEROA	1030539876	\$ 58.000.000,00
85	0602000139364055	MICHAEL RICARDO SAGRA	1098662772	\$ 110.000.000,00
86	0602000139364071	CARLOS ANTONIO UMANA LEON	19380940	\$ 187.000.000,00
87	0602000139364097	CAROLINA HERNANDEZ LOZANO	52848405	\$ 94.721.000,00
88	0602000139364105	GISETHE DAYANA CONTRERAS MONO	1032423753	\$ 65.533.000,00
89	0602000139364113	DANIEL ALEJANDRO SILVA RAMIREZ	1033705897	\$ 31.492.612,72
90	0602000139364147	EDNA ROCIO CAMPOS MURILLO	1110448017	\$ 58.844.000,00
91	0602000139364154	MELBY EDUARDO LOZANO GUARNIZO	19422970	\$ 328.000.000,00
92	0602000139364162	OSCAR ALIRIO GONZALEZ GUTIERREZ	80229114	\$ 40.500.000,00
93	0602000139364170	JOCHEN IVAN MAYORGA GAITAN	79654823	\$ 71.208.000,00
94	0602000139364188	FERNANDO MESA MONTANO	79898402	\$ 78.500.000,00
95	0602000139364196	SAMUEL VARGAS BULLA	79002915	\$ 77.000.000,00
96	0602000139364204	ALEXANDRA URREGO RAMOS	52215919	\$ 60.590.000,00
97	0602000139364212	YULY ANGELICA LOZANO GUARNIZO	52180236	\$ 128.000.000,00
98	0602000139364220	HERNAN YECID SARMIENTO	80765777	\$ 78.370.000,00
99	0602000139364238	FANOR ALEJANDRO RUIZ TELLEZ	1019069167	\$ 85.000.000,00
100	0602000139364246	LADY STHEFANNY BETANCOURTH PATINO	1085288478	\$ 68.000.000,00
101	0602000139418992	RICHARD JAVIER PINZON	79646436	\$ 73.455.000,00
102	0602000139419008	RICARDO JOSE PARDO RUIZ	1047423999	\$ 51.400.000,00
103	0602000139586723	JOHANA LOPEZ SILVA	1035913886	\$ 46.578.842,00
104	0602000139586731	CECILIA ROSA DIAZ SOTO	22733266	\$ 81.174.000,00
105	0602000139586756	ELIZABETH YOLANDA GONZALEZ HERRERA	51707549	\$ 67.640.000,00
106	0602000140289036	MARYI LIZETH RUIZ SOLANO	1030578996	\$ 25.000.000,00
107	0602000140289218	JUAN SEBASTIAN ROCHA OSPINA	1019087501	\$ 16.240.000,00



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: CONJUNTO RESIDENCIAL GREGAL
 ESTRATO: 4 No. de unidades de vivienda: 167
 DIRECCIÓN: AK 68D N. 19-35
 CONSTRUCTORA: CUSEZAR S.A.
 FECHA (dd-mm-aa): 2/08/2023

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Torres: Placa pilotes, donde la placa toma el 20% de la carga y los pilotes el 80% restante. Pilotes pre-excavados in situ

Plazoletas: Zapatas + Vigas de amarre

Edificio Comunal: Pilotes, vigas de amarre, dados y placa de contrapiso

2.2. PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Placa pilotes. Pilotes pre-excavados in situ

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Muros estructurales con espesores de 20, 25 y 30 cm y placas macizas de 14 cm de espesor

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo prensado liviando en fachadas

2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

Ladrillo Bloque No. 4 en interiores

2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI

NO

Tipo de división y localización:

Superboard en ductos internos

2.5. PAÑETES

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

Muros interiores en pañete, estuco y pintura

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI Cual?

2.7. FACHADAS

Mampostería, pañete y graniplast

Descripción y materiales a utilizar:

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Porcelanato

Descripción y materiales a utilizar:

2.9. CUBIERTAS

Cubiertas transitables, jardineras perimetrales, pisos en adoquín y grama sintética

Descripción y materiales a utilizar:

2.10. ESCALERAS

Piso en cerámica, baranda metálica, puertas corta fuego

Descripción y materiales a utilizar:

2.11. CERRAMIENTO

Antepecho en mampostería de 40 cm de alto + reja metálica de 1,20 m de alto

Descripción y materiales a utilizar:

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

CPVC SCH-8 o en acero inoxidable

Descripción y materiales a utilizar:

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

- 3.1. ASCENSOR SI NO
- 3.2. VIDEO CAMARAS SI NO
- 3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS SI NO
- 3.4. PARQUE INFANTIL SI NO
- 3.5. SALÓN COMUNAL SI NO
- 3.6. GIMNASIO SI NO
- 3.7. SAUNA SI NO
- 3.8. TURCOS SI NO
- 3.9. PISCINA SI NO
- 3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS SI NO
- 3.11. PARQUEO VISITANTES SI NO
- 3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA SI NO
- 3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA SI NO

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

4.1.1. CLOSET

SI NO

Características y materiales a utilizar:

En melamina

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI NO

Características y materiales a utilizar:

Puerta entamborada

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Puerta de seguridad en melamina

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES Piso Laminado

4.2.2. HALL'S Piso Laminado

4.2.3. HABITACIONES Piso Laminado

4.2.4. COCINAS Cerámica

4.2.5. PATIOS No Aplica

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES Pañete, estuco y pintura

4.3.2. HABITACIONES Pañete, estuco y pintura

4.3.3. COCINAS Pañete, estuco y pintura

4.3.4. PATIOS No Aplica

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO SI NO Electrico

4.4.2. ESTUFA SI NO 4 Puestos

4.4.3. MUEBLE SI NO En melamina

4.4.4. MESÓN SI NO En quartzstone

4.4.5. CALENTADOR SI NO Tiro Forzado

4.4.6. LAVADERO SI NO Sintetico

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE SI NO En melamina

4.5.2. ENCHAPE PISO SI NO Cerámica

4.5.3. ENCHAPE PARED SI NO Cerámica. Sólo en cabina de ducha

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO SI NO En vidrio templado

4.5.5. ESPEJO SI NO Biselado 4mm

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

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

118

Firma representante legal o persona natural

Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN Curadora Urbana 3		No DE RADICACIÓN 11001-3-22-0288	PÁGINA 1
Modificación de Licencia Vigente No. 11001-3-22-2054		FECHA DE RADICACIÓN 24-Mar-2022	
Modifica Licencia No. LC 11001-3-21-1973 Expedita: 09-Dic-21 Ejecutoriada 03-Feb-22 Vigencia 03-Feb-24		CATEGORÍA: III	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 13 SEP 2022	FECHA DE EJECUTORIA: 06 OCT 2022		
Dirección: AK 68 D 19 35(ACTUAL)			



Adjuntar el acto administrativo anterior

La Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., ANA MARÍA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, el Decreto 1077 de 2015, así como las demás normas reglamentarias y el Decreto Distrital 670 del 5 de diciembre de 2017, en consideración al alcance y características de la solicitud radicada, RESUELVE

Otorgar MODIFICACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCION (VIGENTE), APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA ADICIONAR LA ETAPA 2 AL PROYECTO DENOMINADO GREGAL EL CUAL SE CONSTA EN SU TOTALIDAD EN DOS EDIFICACIONES DESARROLLADAS EN TRES (3) TORRES DE VEINTIUN (21) PISOS Y TRES SOTANOS PARA QUINIENTAS (500) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS), CON SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO (685) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES, CINCUENTA (50) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES, DE LOS CUALES OCHO (8) CUMPLEN CON LAS DIMENSIONES PARA PERSONAS EN CONDICION DE DISCAPACIDAD Y CIENTO CINCUENTA (150) BICICLETEROS, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) AK 68 D 19 35 con CHIP AAA0075UOY y matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50C21435131 en el lote UNICO, manzana 2 de la urbanización CUATRO VIENTOS (Localidad FONTIBÓN), Titular(es): CUSEZAR S.A. EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DEL P.A FIDEICOMISO LOTE MONTEVIDEO (CC/NIT 860000531-1) Rep. Legal PELAÉZ ARANGO ALVARO (CC/NIT 14210548), Constructor Responsable: GASTELBONDO MARTINEZ GUSTAVO ADOLFO cc. 93381051 Mat. 25700-70345

1. MARCO NORMATIVO

POT (DECR. 190/2004)	UPZ No.112 (GRANJAS DE TECHO)	SEC. NORM: 1-USOS: IV EDIFIC: D
a. AREA ACTIVIDAD:	INDUSTRIAL	f. ZONA: INDUSTRIAL
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	h. MODALIDAD: DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: NO b. Inundación: NO	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN: LACUSTRE ALUVIAL 300 /

No. Licencia Anterior LC 11001-3-21-1973 | Fecha Expedición: 2021-12-09 | Referencia Radicación: 11001-3-21-1014

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS:		2.2 ESTACIONAMIENTOS		Sec. demanda:	D	Sistema:	Agrupación
DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	ESCALA	UNID	PRIV/RES	VIS-PUB	BICICL.	Estrato:
A MULTIFAMILIAR	NO V.I.S	NO APLICA	500	685	50	150	4
Uso específicos:	VIVIENDA MULTIFAMILIAR (NO VIS)						

3. CUADRO DE ÁREAS

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: GREGAL		3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO								
		3.3 ÁREAS CONSTR.		Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.
LOTE	9294.33	VIVIENDA	0.00	0.00	21073.30	21073.30	0.00	0.00	0.00	0.00
SOTANO(S)	18721.96	VIVIENDA VIP	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO	0.00	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	2814.80	OFICINAS / SERVIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	49570.25	INSTIT./DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	71107.01	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		TOTAL INTERVENIDO	0.00	0.00	21073.30	21073.30	0.00	0.00	0.00	0.00
LIBRE PRIMER PISO	6479.53	GESTION ANTERIOR			50033.71			N/A	N/A	
		TOTAL CONSTRUIDO			71107.01			M. LINEALES DE CERRAMIENTO		252.95

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRIA			4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTO			4.3 ELEM. ESPACIO PUBLICO		
a. No. PISOS HABITABLES	21	5	a. TIPOLOGIA		ISLADA	a. ANTEJARDIN		
b. ALTURA MAX EN METROS	56.95	17.35	b. AISLAMIENTO		Mts	10.00 MTS C.A. POR LA AK 68		
c. SOTANOS	3					b. CERRAMIENTO		
d. SEMISOTANO	NO					Altura: 1.60 - Longitud: 252.95		
e. No EDIFICIOS	2					c. VOLADIZO		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCION	2							
g. PISO NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	NO							
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL	NO							
i. INDICE DE OCUPACION	0.36							
l. INDICE DE CONSTRUCCION	5.63							
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			4.5 ESTRUCTURAS			4.6 RETROCESOS		
DESTINACION	Mts	%	a. TIPO DE CIMENTACION		LOSA MACIZA - VIDESCOLGADAS - PILOTES PREEXCA	DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS		
ZONAS VERDES Y RECR. COMUNALES	5730.63	94.66	b. TIPO DE ESTRUCTURA		MUROS CONCRETO REFORZADO - TORRES, PORTICOS C			
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	N.A	N.A	c. METODO DE DISEÑO		BAJO	N.A.: No aplica, G.A.: Gestion(es) anterior(es)		
			d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES			EPP: Para todos los pisos a excepcion de primera planta		
			e. ANALISIS SISMICO		ANALISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)			
			f. GRUPO USO		GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACION NORMAL			
			g. REVISOR EXTERNO INDEP.		SI			

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

PLANOS ARQUITECTONICOS (12) / PLANOS ALINDERAMIENTO (8) / PROYECTO DIVISION (1) / ESTUDIOS DE SUELOS (1) / MEMORIA DE CALCULO (3) / PLANOS ESTRUCTURALES (183) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (11) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (29) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1)

6. PRECISIONES

1. AREA Y LINDEROS DEL PREDIO DEL PROYECTO CORRESPONDEN CON EL PLANO URBANISTICO CU3F349/4-03 2. EL PROYECTO DEBE GARANTIZAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS EN CONDICION DE DISCAPACIDAD SEGUN LO ESTABLECIDO EN LOS DECRETOS 1077 Y 1801 DE 2015. 3. DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 181 DEL DECRETO 019 DE 2012, NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE PARTICIPACION EN PLUSVALIA. 4. EL AREA OCUPADA POR LA ETAPA 1 ES 7038.62 M2 Y POR LA ETAPA 2 ES 2255.71 M2. 5. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE AREAS PARA SOMETER EL PROYECTO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DE 2001. 6. LA PISCINA PROYECTADA COMO EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO DEBERA CUMPLIR LA TOTALIDAD DE CONDICIONES ESTABLECIDAS POR LA NORMATIVA VIGENTE, EN ESPECIAL LAS CONTENIDAS EN LA LEY 1208 DE 2008, DECRETO NACIONAL 2171 DE 2009, RESOLUCION DEL MINISTERIO DE COMERCIO 958 DE 2010 Y RESOLUCION 1618 DE 2010 DEL MINISTERIO DE PROTECCION SOCIAL. 7. EL PREDIO CUENTA CON CONCEPTO TECNICO EXPEDIDO POR LA SECRETARIA DE AMBIENTE. 8. EL AREA UTIL DEL PREDIO PARA EL CALCULO DE INDICES ES DE 7906.83 M2 9. LA ETAPA 2 CONSTA DE CIENTO SESENTA Y SIETE (167) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS), CIENTO SETENTA Y OCHO (178) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA RESIDENTES, OCHO (8) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES Y OCHO (8) BICICLETEROS. 10. LAS AREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL Y DEMAS CUPOS REQUERIDOS DE ESTACIONAMIENTOS Y BICICLETEROS SE APRUEBAN EN LA ETAPA 1 COMO EXCEDENTE PARA LA ETAPA 2. 11. EL PROYECTO REQUIERE CONTROL DE CALIDAD REALIZADO POR EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y SUPERVISOR TECNICO SEGUN TITULO I DE LA NSR-10 Y DECRETO 1077/2015. MICROZONIFICACION SISMICA DECRETO DISTRICTAL 523/2010. ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO A.9, TITULOS J-K DE LA NSR-10. EL CONSTRUCTOR DEBERA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGUN DECRETO 1077/2015 Y TITULO H NSR-10. EL PROYECTO CUENTA CON REVISOR INDEPENDIENTE EXTERNO NICOLAS PARRA GARCIA.

VIGENCIA Y PRORROGA: LA PRESENTE MODIFICACION DE LICENCIA NO PRORROGA LOS TERMINOS DE LA LICENCIA N° LC 11001-3-21-1973

Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

APROBACION DE LA CURADURIA URBANA 3 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

AN. M. GARCIA ARBOLEDA Vo. Bo. Ingeniería TP. 25700-70345 CND.	AN. JAIME DELGADO Vo. Bo. Arquitectura TP. 25682-15-87-99268	AN. NATALIA DOMÍNGUEZ Vo. Bo. Dirección de Planeación TP. 25682-15-87-99268	Firma Curadora Ana María Cadena Tobón
--	--	---	--



Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

Curadora urbana 3

No DE RADICACION

PÁGINA

11001-3-22-0288

2

Modificación de Licencia Vigente No.

FECHA DE RADICACION

11001-3-22-2054

Modifica Licencia Vigente. LC 11001-3-21-1973
Expedida: 09-Dic-21 Ejecutoriada: 03-Feb-22 Vigencia: 03-Feb-24

24-Mar-2022

FECHA DE EXPEDICIÓN:

13 SEP 2022

FECHA DE EJECUTORIA:

06 OCT 2022

CATEGORÍA: III

Dirección: AK 68 D 19 35(ACTUAL)

7. IMPUESTOS

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENT A	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	22320004631	2022-09-06	2022-09-06	21320.25	\$749.688.000,00

8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN Curadora Urbana 3		No DE RADICACIÓN 11001-3-21-1014	PÁGINA 1
Licencia de Construcción. 11001-3-21-1973		FECHA DE RADICACIÓN 05-Aug-2021	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 09 DIC 2021	FECHA DE EJECUTORIA: 03 FEB 2022	CATEGORÍA: IV	
Dirección: AK 68D 19 35(ACTUAL)			



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

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO, APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA APROBAR LA ETAPA 1 DEL PROYECTO DENOMINADO GREGAL EL CUAL CONSTA DE : UNA EDIFICACIÓN DESARROLLADA EN DOS TORRES DE VEINTIÚN (21) PISOS Y DOS(2) SÓTANOS, BLOQUE COMUNAL EN CINCO (5) PISOS, PARA TREINTA Y TRES (33) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS), CON QUINIENTAS SIETE (507) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA RESIDENTES, CUARENTA Y DOS (42) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES Y CIENTO CUARENTA Y DOS (142) BICICLETEROS, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) AK 68D 19 35 con Chip(s) AAA0075UOYX y matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C485341 en el lote UNICO, manzana 2 de la urbanización CUATRO VIENTOS (Localidad FONTIBÓN), Titular(es): CUSEZAR S.A. FIDEICOMISO LOTE MONTEVIDEO (CC/NIT 86000531-1) . Constructor Responsable: GASTELBONDO MARTINEZ GUSTAVO ADOLFO cc. 93381051 Mat. 25700-70345

1. MARCO NORMATIVO			
POT (DECR. 190/2004)	UPZ No.:112 (GRANJAS DE TECHO)	SEC. NORM: 1-USOS: IV EDIFIC. D	
e. AREA ACTIVIDAD:	INDUSTRIAL	f. ZONA:	INDUSTRIAL
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACIÓN	h. MODALIDAD:	DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: NO	b. Inundación: NO	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN: LACUSTRE ALUVIAL 300/

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO							
DESCRIPCIÓN USO		DESTINACIÓN	ESCALA	UNID	2.2 ESTACIONAMIENTOS	Sec.demanda:	D
VIVIENDA MULTIFAMILIAR		NO V.I.S	NO APLICA	333	PRI/RES VIS-PUB	Estrato:	4
Usos específicos:		VIVIENDA MULTIFAMILIAR (NO VIS)					

3. CUADRO DE AREAS								
3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		GREGAL						
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.						
LOTE	9294.33	VIVIENDA	50033.71	Reconocim.	0.00	Ampliación	0.00	SUBTOTAL
SOTANO(S)	14212.24	VIVIENDA VIP	0.00		0.00		0.00	Adecuación
SEMISOTANO	0.00	COMERCIO	0.00		0.00		0.00	Modificación
PRIMER PISO	2134.76	OFICINAS / SERVIC.	0.00		0.00		0.00	Reforzam.
PISOS RESTANTES	33686.71	INSTIT./DOTAC	0.00		0.00		0.00	
TOTAL CONSTRUIDO	50033.71	INDUSTRIA	0.00		0.00		0.00	
		TOTAL INTERVENIDO	50033.71		0.00		50033.71	
		GESTION ANTERIOR						DEMOLICIÓN TOTAL:
LIBRE PRIMER PISO	7159.57	TOTAL CONSTRUIDO					50033.71	M. LINEALES DE CERRAMIENTO
								N.A.

4. EDIFICABILIDAD										
4.1 VOLUMETRIA			4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEM. ESPACIO PUBLICO			
a. No PISOS HABITABLES	21	5	a. TIPOLOGIA		AISLADA		a. ANTEJARDIN			
b. ALTURA MAX EN METROS	56.95	17.35	b. AISLAMIENTO		MTS		0.00 MTS POR LA AK 68			
c. SÓTANOS	2		a. LATERAL		N.A.		NO			
d. SEMISOTANO	NO		b. LATERAL 2		N.A.		b. CERRAMIENTO			
e. No EDIFICIOS	2		c. POSTERIOR		N.A.		Altura: 1.60 - Longitud: 252			
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	2		d. POSTERIOR 2		N.A.		c. VOLADIZO			
g. PISO NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	NO		e. ENTRE EDIFICACIONES		N.A.					
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL	ND		f. EMPATES PATIO		N.A.		NO			
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.27		g. OTROS		N.A.		NO			
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	3.95		4.5 ESTRUCTURAS				d. RETROCESOS			
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			a. TIPO DE CIMENTACIÓN		LOSA MACIZAVC DESCOLGADAS- PILOTE PREECAVAD			DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS		
DESTINACIÓN			b. TIPO DE ESTRUCTURA		MUROS CONCRETO REFORZADO ZTORRES; PÓRTICOS C					
ZONAS VERDES Y RECR.	4235.88	105.06	c. METODO DE DISEÑO		RESISTENCIA ÚLTIMA			0		
SERVICIOS COMUNALES	1994.25	49.46	d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES		BAJO			N.A.: No aplica. G.A. Gestion(es) anterior(es)		
			e. ANALISIS-SISMICO		ANALISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)					
			f. GRUPO USO		GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACION NORMAL			EPP: Para todos los pisos a excepcion de primera planta		
			g. REVISOR EXTERNO INDEP.		SI					

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

PLANOS ARQUITECTONICOS (33) / PLANOS ALINDERAMIENTO (13) / PROYECTO DIVISION (1) / MEMORIA DE CALCULO (6) / PLANOS ESTRUCTURALES (258) / ESTUDIOS DE SUELOS (3) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1) / PLANOS MEDIOS DE EVACUACIÓN (7) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (6) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (29)

6. PRECISIONES

1. AREA Y LINDEROS DEL PREDIO DEL PROYECTO CORRESPONDEN CON EL PLANO URBANISTICO CU3F3494-03 2. EL PROYECTO DEBE GARANTIZAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD SEGÚN LO ESTABLECIDO EN LOS DECRETOS 1077 Y 1801 DE 2015. 3. DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 181 DEL DECRETO D19 DE 2012, NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. 4. EL AREA OCUPADA POR LA ETAPA 1 ES 7038.62 M2. 5. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE AREAS PARA SOMETER EL PROYECTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DE 2001. 6. LA PISCINA PROYECTADA COMO EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO DEBERÁ CUMPLIR LA TOTALIDAD DE CONDICIONES ESTABLECIDAS POR LA NORMATIVA VIGENTE, EN ESPECIAL LAS CONTENIDAS EN LA LEY 1208 DE 2008, DECRETO NACIONAL 2171 DE 2009, RESOLUCIÓN DEL MINISTERIO DE COMERCIO 958 DE 2010 Y RESOLUCIÓN 1618 DE 2010 DEL MINISTERIO DE PROTECCIÓN SOCIAL. 7. EL PREDIO CUENTA CON CONCEPTO TÉCNICO EXPEDIDO POR LA SECRETARIA DE AMBIENTE. 8. EL AREA UTIL DEL PREDIO PARA EL CALCULO DE INDICES ES DE 7906.83 M2. 9. EL PROYECTO REQUIERE CONTROL DE CALIDAD REALIZADO POR EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y SUPERVISOR TÉCNICO SEGÚN TITULO I DE LA NSR-10 Y DECRETO 1077/2015. MICROZONIFICACION SISMICA DECRETO DISTRICTAL 523/2010. ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO A.9, TITULOS J. K DE LA NSR10. EL CONSTRUCTOR DEBERA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGÚN DECRETO 1077/2015 Y TITULO H NSR10. EL PROYECTO CUENTA CON REVISOR INDEPENDIENTE EXTERNO NICOLAS PARRA GARCIA. VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA VENTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DIEZ (10) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.

Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distri Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

APROBACIÓN CURADURIA URBANA 3 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

Vo. Bo. Jurídica: [Firma] Vo. Bo. Ingeniería: [Firma] Vo. Bo. Arquitectura: [Firma] Vo. Bo. Director grupo: [Firma] FIRMA CURADORA: [Firma]

TP/25700-70345

	ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN		No DE RADICACION	PAGINA
	Curador urbano 3		11001-3-21-1014	2
Licencia de Construcción.			FECHA DE RADICACION	
11001-3-21-1973			05-Aug-2021	
FECHA DE EXPEDICIÓN:	09 DIC 2021	FECHA DE EJECUTORIA:	03 FEB 2022	
Dirección: AK 68D 19 35(ACTUAL)			CATEGORÍA: IV	

7. IMPUESTOS

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	21320011204	2021-12-02	50035.71	\$1.779.962.000,00

8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C

63

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

LA CURADORA URBANA N° 3 de BOGOTA D.C.
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON

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 la sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 en calidad de FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO LOTE MONTEVIDEO representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO ERNESTO SIERRA identificado con cédula de ciudadanía No.19262328, solicitó mediante radicación No.11001-3-20-0732 del 08 de Agosto de 2020 la aprobación del Proyecto General de Urbanismo y Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización para el Proyecto Urbanístico denominado Urbanización CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo) ubicado en la AK 68D 19 35 de la localidad de Fontibón, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No.50C-485341y Chip AAA0075UOYX.

Que el predio objeto de la presente solicitud, se encuentra localizado en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 112 Granjas de Techo, Sector Normativo1, Sub sector de Usos IV, Sub Sector de Edificabilidad D, reglamentada por el Decreto 622 de 2006, en Área de Actividad Industrial, Zona Industrial, con asignación de Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales.

Que el Artículo 375 Parágrafo del Decreto Distrital 190 de 2004 P.O.T., prevé:“(…) **Parágrafo.** Las zonas industriales que se incluyan en el tratamiento de renovación urbana, lo harán siempre en la modalidad de Redesarrollo.”

Que el Artículo 376 del Decreto Distrital 190 de 2004 – P.O.T., dispone: “**Artículo 376. Normas generales para el Tratamiento de Renovación Urbana** (...)las Áreas de la ciudad sometidas al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo deben contar con un Plan Parcial que reglamente los usos a implantar, la exigencia de estacionamientos y demás normas específicas aplicables a la zona, de conformidad con las nuevas condiciones y con el potencial de desarrollo que permitan el reordenamiento de dichas zonas, debidamente sustentadas en los estudios específicos que soportan tal decisión.”

Que el proyecto ajustado de la formulación para el PPRU “Montevideo”, fue revisado

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Integramente y responde a los lineamientos urbanísticos y recomendaciones emitidas por las entidades y dependencias consultadas, así las cosas cumple con la normatividad urbanística contenida en el POT y sus decretos reglamentarios, razón por la cual, la propuesta fue puesta a consideración del Comité Distrital de Renovación Urbana en sesión realizada el día 22 de agosto de 2019, en donde sus miembros se pronunciaron de manera favorable sobre la viabilidad de la formulación con algunas observaciones de forma realizadas, como quedó consignado en el acta de la sesión.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establece: **"ARTÍCULO 2.2.4.1.2.1 Planes parciales objeto de concertación con la autoridad ambiental. Serán objeto de concertación con la autoridad ambiental respectiva los planes parciales que presenten alguna de las siguientes situaciones:**

1. Los que contemplen proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible sobre licenciamiento ambiental o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
2. Los planes parciales que precisen la delimitación de los suelos de protección y/o colindan con ecosistemas tales como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelo o zonas costeras.
3. Los que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el plan de ordenamiento territorial, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionadas con las mismas.
4. Los que se desarrollen en suelo de expansión urbana."

Por lo anterior, el PPRU "Montevideo", NO es objeto de concertación ambiental, ya que no se encuentra dentro de ninguna las situaciones previstas anteriormente.

No obstante lo anterior, a través del oficio con radicado SDP No. 1-2019-58340 del 29 de agosto de 2019, la Secretaría Distrital de Ambiente estableció los lineamientos ambientales a tener en cuenta en la ejecución del PPRU "Montevideo".

En virtud de lo anterior, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación emitió concepto favorable de viabilidad de la formulación del PPRU "Montevideo" mediante Resolución No. 2342 de 12 de noviembre de 2019 "Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación urbana "Montevideo" de la Localidad de Fontibón".

Que mediante Decreto 833 del 27 de diciembre de 2019, La Secretaría Distrital de Planeación adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana - PPRU "Montevideo", ubicado

C 64

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

en la Localidad de Fontibón, en el Sector Normativo 1 de la UPZ No. 112 Granjas de Techo.

Que el Plan Parcial aprobó una única Unidad de Gestión o de Actuación Urbanística (U.A.U), conformado por cuatro (4) Etapas de Desarrollo y que los titulares solicitaron ante esta Curaduría Urbana Licencia de Urbanización, para la totalidad de la única Unidad de Actuación Urbanística.

Que en el Decreto mencionado se determinaron las condiciones aplicables para la redefinición de la localización y las características del Espacio Público, las cargas generales y locales, y las áreas privadas resultantes del proyecto, donde se concretan los beneficios, usos y aprovechamientos, generando nuevas zonas de cesión para espacio público a partir de la propuesta urbanística aprobada.

Que el predio, sobre el cual se proyecta el Desarrollo denominado **CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo)**, se encuentra incorporado en la Manzana 8 del Plano Urbanístico No. 349/4-2, incorporado ante la SDP y denominado Urbanización Industrial Montevideo.

Que el predio cuenta con oficio No.2020EE21972 del 19 de junio de 2020, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, sobre la actualización del Plano Topográfico correspondiente al predio localizado en la AK 68D 19 35, el cual determina que el levantamiento topográfico que define el polígono del predio objeto de la solicitud con sus respectivos mojones no presenta diferencias en linderos y área; así mismo NO se encontró viable la actualización topográfica solicitada por cuanto el polígono se encuentra incluido en el plano urbanístico No. 349/4-2, por lo tanto el trámite se realiza con fundamento de dicho plano.

Que el predio en el cual se adelantará el Desarrollo denominado **CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo)**, NO se encuentra localizado en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa, y NO se encuentra en zona de riesgo por inundación, de conformidad con la zonificación contenida en los Mapas Nos. 3 y 4 que hacen parte integral del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Que para efectos de la disponibilidad de servicios públicos, el artículo 19 Decreto 833 de 2015, establece que el proyecto debe dar cumplimiento a las recomendaciones indicadas en los conceptos de la empresas prestadoras de servicios públicos que fueron emitidos para la expedición del Plan Parcial, que enumeramos a continuación y de los cuales los interesados presentaron copia así: Oficio No. S-2019-309979 de fecha 28 de octubre de

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

2019 y oficio No.3331003-S-2020-190105 del 12 de agosto de 2020 de Acueducto Agua y Alcantarillado de Bogotá; concepto técnico No. 0760231 del 15 de julio de 2019, con radicado SDP No. 1-2019-47679 del 16 de julio de 2019, y oficio No. 75407960 del 13 de febrero de 2020, expedidos por ENEL CODENSA S.A. E.S.P.; concepto técnico 101502246972018 del 19 de septiembre de 2018 con radicado SDP No. 1-2018-54934 del 19 de septiembre de 2018, expedido por Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P. y oficio No. NEDS-9383-2020 del 24 de febrero de 2020, expedido por VANTI S.A. E.S.P.

Que el predio cuenta con oficio No. 2017EE38422 de fecha 23 de febrero de 2017, expedido por la Subdirección de Ecorurbanismo y Gestión Ambiental Empresarial de la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA, por medio del cual se encuentra VIABLE desde el punto de vista ambiental el uso Residencial.

Que el predio cuenta con oficio No. 1-2018-73329 de fecha 19 de diciembre de 2018 y oficio No. 1-2019-58340 del 29 de agosto de 2019, expedidos por la Secretaría de Ambiente, por medio del cual se establecen los lineamientos ambientales a tener en cuenta en la ejecución del PPRU "Montevideo".

Que el predio cuenta con oficio No. 4109.085.2018018709 de fecha 2 de mayo de 2018, expedido por la Aeronáutica Civil, mediante el cual se aprueba una altura máxima de 80,00 mts de las edificaciones, a partir de la cota 2544,40 m.s.n.m., incluyendo tanques para agua, antenas para T.V., torres de comunicaciones, cuartos de máquinas, etc.

Que mediante oficio N° 2-2020-48530 de fecha 15 de octubre de 2020, expedido por la Secretaría de Planeación, le asigna Estrato Provisional Cuatro (4) a los predios del ámbito de la única Unidad de Actuación Urbanística.

Que en aplicación del parágrafo 2 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, el Plan Parcial de Renovación Urbana "Montevideo" definió y resolvió los impactos urbanísticos para la implantación del uso de comercio vecinal y zonal, que se pretende desarrollar dentro de su área de planificación, a partir de la propuesta urbanística presentada y de las condiciones de movilidad que fueron estudiadas y aprobadas por la Secretaría Distrital de Movilidad, por lo cual los predios que desarrollen dichas actividades no requieren la formulación y adopción de planes complementarios.

Que mediante memorando No. DVTSP 8253-2019 emitido por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios, se establecieron las acciones de mitigación para el sistema de movilidad, las cuales deben cumplirse en su totalidad.

C

65

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

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 de la referencia, no se enviaron comunicaciones a vecinos colindantes ya que el predio objeto de solicitud, se encuentra Rodeado de Espacio Público.

Que dando cumplimiento a lo establecido en los Artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de las Licencias Urbanísticas, los interesados instalaron una valla en el predio en lugar visible desde la vía pública y como prueba de ello aportaron al expediente el 12 de Agosto de 2020, fotografías de la valla con la información indicada, sin que hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo se haya presentado pronunciamiento alguno sobre el particular.

Que tal como lo establece el Artículo 43 del Decreto 833 de 2019, el Plan Parcial de Renovación Urbana "Montevideo", se configura hechos generadores de participación en plusvalía, por el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

Que mediante oficio No. 1-2020-46355 de fecha 14 de octubre de 2020, este Despacho solicito a la Secretaria Distrital de Planeación – SDP, informar si para el predio objeto de la presente Licencia se configuran hechos generadores de plusvalía por cambio en el régimen o zonificación de usos del suelo o por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad y en caso afirmativo, se le solicitó anexar la correspondiente liquidación

Que mediante oficio No. 2-2020-49067 de fecha 19 de octubre de 2020, la Secretaria Distrital de Planeación – SDP, da respuesta al oficio antes citado, en el sentido de trasladar la petición a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, con el fin que emita respuesta directa a la Curaduría Urbana No. 3; sin que hasta el momento se cuente con pronunciamiento alguno sobre el particular; sin embargo teniendo en cuenta que a la fecha de expedición de la presente Licencia y previa verificación del Certificado de Libertad y Tradición del predio, se constató que en ninguna de las anotaciones figura la inscripción que se refiere a la obligación del propietario 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 del presente Acto Administrativo.

Que en respuesta a la solicitud presentada por este Despacho, para la asignación de la numeración que corresponde a los Planos que contienen el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo)**, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP le asignó a dichos Planos los Nos. **CU3F349/4-03**,

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

CU3F349/4-04 Y CU3F349/4-05.

Que en consideración a lo antes expuesto, y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Renovación Urbana por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C, Decreto 833 de 2019, por lo que este Despacho lo considera procedente.

Que la Directora de la Defensoría del Espacio Público, en su condición de Representante Legal de la propiedad Inmobiliaria del Distrito se registra como poseedora de los predios de uso público identificados con los RUPI Nos.1725-15, 1725-16, 1725-17, 1725-18, 1725-27, 1725-28 y 1725-29 (Localidad de Fontibón) y NO como titular responsable de la Licencia solicitada ni de las obras.

Que el presente trámite cuenta con la anuencia por parte del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la cual conceptuó que la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización es viable desde el punto de vista técnico.

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

RESUELVE:

ARTICULO 1. Aprobar el Proyecto General Urbanístico y conceder Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del desarrollo denominado **CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo)**, correspondiente al predio localizado en la AK 68D 19 35 (Actual), Localidad de Fontibón, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante disposición expresa contenida en el siguiente artículo de la presente Resolución.

ARTICULO 2. Adoptar como Planos que contienen el Proyecto Urbanístico del desarrollo Desarrollo denominado **CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo)**, los identificados con los Nos. **CU3F349/4-03, CU3F349/4-04 Y CU3F349/4-05**, 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 la plancha No. H-47 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.



REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

ARTICULO 3. DE LA LICENCIA QUE SE CONCEDE. Aprobar el Proyecto General Urbanístico y conceder Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del desarrollo denominado **CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo)**, a la sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 en calidad de FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO LOTE MONTEVIDEO representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO ERNESTO SIERRA identificado con cédula de ciudadanía No.19262328, sociedad propietaria del predio ubicado en la AK 68D 19 35 (ACTUAL), de la localidad de Fontibón, de conformidad con la información inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-485341.

La presente Licencia de Urbanización se expide de acuerdo con el Plano Urbanístico y la documentación aportada al trámite, la cual forma parte integral de la solicitud, todo lo cual fue presentado ante este Despacho bajo la referencia No.11001-3-20-0732.

ARTICULO 4. TERMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION. El término de vigencia de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización que se otorga con la presente Resolución, será de veinticuatro (24) 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 5 del Decreto Nacional 1197 de 2016.

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, certifiquen la iniciación de la obra.

ARTICULO 5. DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y RESPONSABLE DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.

5.1. Establecer como titular de la Licencia y urbanizador responsable a la sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A con NIT.860513493-1 en calidad de FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO LOTE MONTEVIDEO representada legalmente por el señor CARLOS ALFONSO ERNESTO SIERRA identificado con cédula de ciudadanía No.19262328.

5.2. Establecer como urbanizador responsable de la ejecución de las obras de Urbanismo del desarrollo denominado **CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo)**, al Arquitecto GUSTAVO ADOLFO GASTELBONDO MARTINEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 93.381.051, portador de la Tarjeta Profesional No.25700-70345 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia.

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

ARTICULO 6. La ejecución de las obras de Urbanismo y Reurbanización correspondientes al desarrollo denominado **CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo)**, deberá hacerse dentro del plazo establecido en el artículo 4 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 al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.
- Antes del inicio de las obras correspondientes al desarrollo **CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo)**, 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.
- La totalidad de las condiciones establecidas en el Decreto 833 del 27 de diciembre de 2019.

ARTICULO 7. Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

7.1. INFORMACION DEL PREDIO.

- Nombre de la urbanización: CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana "Montevideo").
- Dirección: AK 68D 19 35
- Área Bruta: 77.052,26 M2. (61.229,63M2 corresponden al área Útil de la Mz 8 y 15.822,63M2 restantes, corresponden al área de Espacio Público contenida en los RUPI Nos.1725-15, 1725-16, 1725-17, 1725-18, 1725-27, 1725-28 y 1725-29).
- Matricula Inmobiliaria: 50C-485341

El detalle de estas áreas se encuentra consignado en el cuadro de mojones y áreas de Cesión al Distrito, contenida en el plano No. CU3F349/4-03, CU3F349/4-04 y CU3F349/4-



REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

05 que se adopta mediante la presente Resolución.

7.2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO.

Terreno que cubija: El Área Neta Urbanizable del desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo).

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

- EAAB E.S.P.: Oficio No. S-2019-309979 de fecha 28 de octubre de 2019 y oficio No.3331003-S-2020-190105 del 12 de agosto de 2020.
- ENEL CODENSA S.A. E.S.P.: concepto técnico No. 0760231 del 15 de julio de 2019, con radicado SDP No. 1-2019-47679 del 16 de julio de 2019, y oficio No. 75407960 del 13 de febrero de 2020.
- GAS NATURAL FENOSA S.A. E.S.P.: concepto técnico 101502246972018 del 19 de septiembre de 2018 con radicado SDP No. 1-2018-54934 del 19 de septiembre de 2018.
- VANTI S.A. E.S.P.: oficio No. NEDS-9383-2020 del 24 de febrero de 2020

ARTICULO 8. DE LAS AREAS GENERALES DE LA URBANIZACION.

8.1. AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE.

CUADRO DE AREAS GENERALES

AREA		M2
1	AREA BRUTA	77.052,26
	Desfase RUPIS (RUPI 1725-27 y RUPI 1725-28)	0,27
2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO	15.834,98
2.1	ESPACIO PUBLICO EXISTENTE	8.492,70
2.1.1	Bahía Carrera 68 D (Avenida de La Constitución) (RUPI 1725-27)	5.900,97
2.1.2	Bahía Calle 19 (Avenida Industrial) (RUPI 1725-28)	1.411,09

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

2.1.3	Bahía Carrera 69 (RUPI 1725-29)	1.180,64
2.2	PERFILES VIALES EXISTENTES	7.342,28
2.2.1	Carrera 68 D (Avenida de La Constitución) (RUPI 1725-16) (V-3A.)	2.964,43
2.2.2	Carrera 69 (V6-17,30MTS)	3.156,29
	Tramo 01 (RUPI 1725-15)	1.523,30
	Tramo 02 (RUPI 1725-17)	1.632,99
2.2.3	Calle 21 (RUPI 1725-18) (V6-13,5MTS)	1.221,56
3	ÁREA NETA URBANIZABLE	61.217,55
4	CONTROLES AMBIENTALES	382,40
4.1	CONTROL AMBIENTAL - Calle 19 (Avenida Industrial)	382,40
5	CARGAS LOCALES	24.877,57
5.1	PARQUES	17.800,69
5.1.1	Parque Central	14.765,40
5.1.2	Zona Verde No.1-A	357,99
	Zona Verde No.1-A'	59,71
5.1.3	Zona Verde No.1-B	362,42
5.1.4	Zona Verde No.2-A	547,64
5.1.5	Zona Verde No.2-B	222,20
5.1.6	Zona Verde No.3-A	280,08
	Zona Verde No.3-A'	31,63
5.1.7	Zona Verde No.3-B	377,43
	Zona Verde No.3-B'	86,41
5.1.8	Zona Verde No.4-A	410,88
5.1.9	Zona Verde No.4-B	298,90
5.2	SUELO PARA EQUIPAMIENTO	1.000,00
5.3	VÍAS LOCALES	6.076,88
5.3.1	Vial Local No.1 (Perfil 15m) (V7-15 MTS)	2.861,37

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Que el Artículo 375 del Decreto Distrital 190 de 2004 – P.O.T., prevé la incorporación al Tratamiento de Renovación Urbana los predios localizados en Zonas Industriales.

Que conforme lo establecido en el Parágrafo del Artículo 375 del Decreto Distrital 190 de 2004 – P.O.T., las Zonas Industriales que se incluyan en el Tratamiento de Renovación Urbana, lo harán siempre en la modalidad de Redesarrollo.

9.1.2. Zonificación por fenómenos de remoción en masa e inundación.

- Según el Plano No.3 de Amenaza por Inundación, que hace parte integrante del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el predio NO se encuentra en zona de amenaza por inundación.
- Según el Plano No.4 de Amenaza por Remoción en Masa que hace parte integrante del citado Decreto, el predio NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.
- Según los Planos No.5 y No.6 el predio no se encuentra en zonas de tratamiento especial por amenaza ni en zonas de riesgo no mitigable.

9.1.3. Estrato socio-económico provisional.

Que mediante oficio N° 2-2020-48530 de fecha 15 de octubre de 2020, expedido por la Secretaria de Planeación, le asigna Estrato Provisional Cuatro (4) a los predios del ámbito de la única Unidad de Actuación Urbanística. 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.

9.2. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

9.2.1. Localización de la zona de cesión para espacio público.

Los elementos que conforman el Sistema de Espacio Público del PPRU "Montevideo" se identifican en los Planos que se adoptan en el presente Acto Administrativo en cuanto a la Propuesta General de Urbanismo, Perfiles Viales, Unidad de Gestión o de Actuación Urbanística y Etapas, Cesión de Espacio Público, Esquema de Deslinde, Reconfiguración de Espacio Público y Cuadro de Áreas.

9.2.2 Redefinición de Espacio Público. De conformidad con el artículo 280 del Decreto Distrital 190 del 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial, el proyecto urbano del Plan Parcial de Renovación Urbana "Montevideo" redefine la localización y las características



69

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

de las siguientes áreas de uso público para la única U.A.U y/o de Gestión, del desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo):

ESPACIO PÚBLICO A RECONFIGURAR		
CARACTERÍSTICA (DESTINACIÓN)	ÁREA	LOCALIZACIÓN
Plazoleta	443,73	Plazoleta No. 1
Plazoleta	343,85	Plazoleta No. 2
Plazoleta	454,17	Plazoleta No. 3
Malla Vial Local	226,16	Malla Vial Local No. 1-A Propuesta
Malla Vial Local	228,00	Malla Vial Local No. 2-A Propuesta
Control Ambiental	1.232,88	Control Ambiental No.1 - Carrera 68D
Control Ambiental	657,27	Control Ambiental No.2 - Carrera 68D
Control Ambiental	1.180,34	Control Ambiental No.3 - Carrera 68D
Control Ambiental	27,09	Control Ambiental No.4 - Calle 19
Reserva Vial	1.107,48	Reserva Vial Carrera 68D
Total	5.900,97	
Control Ambiental	1.411,09	Control Ambiental No. 4 - Calle 19
Total	1.411,09	
Malla Vial Local	327,04	Vía local Carrera 69
Zona Verde	64,05	Zona Verde No. 4-A
Control Ambiental	13,45	Control Ambiental No. 4 - Calle 19
Área Parque Central	124,00	Manzana Parque Central
Espacio Público a redefinir	652,10	Manzana No. 4

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

	Total	1.180,64	
Reserva Vial	2.937,39		Reserva Vial Carrera 68D
Malla Vial Local	27,04		Vía local Calle 21
	Total	2.964,43	
Malla Vial Local	1.523,30		Vía local Carrera 69
	Total	1.523,30	
Malla Vial Local	1.632,99		Vía local Carrera 69
	Total	1.632,99	
Malla Vial Local	1.221,56		Vía local Calle 21
	Total	1.221,56	

TOTAL RECONFIGURACIÓN ESPACIO PÚBLICO	15.834,98
--	------------------

9.2.3 Cesión de Suelo para Espacio Público. En el Proyecto denominado Urbanización CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), se identifican las cesiones para espacio público, conformadas por los parques y zonas verdes, así:

PARQUES	17.800,69
Parque Central	14.765,40
Zona Verde No.1-A	357,99
Zona Verde No.1-A'	59,71
Zona Verde No.1-B	362,42
Zona Verde No.2-A	547,64
Zona Verde No.2-B	222,20
Zona Verde No.3-A	280,08



10

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Zona Verde No.3-A'	31,63
Zona Verde No.3-B	377,43
Zona Verde No.3-B'	86,41
Zona Verde No.4-A	410,88
Zona Verde No.4-B	298,90

9.2.4 Lineamientos para el diseño del espacio público construido. El Proyecto urbanístico debe dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño del espacio público construido:

- Se deberá mantener los espacios públicos existentes, excepto los que son objeto de redefinición por cambio de destinación, los cuales se integrarán con las áreas privadas afectas al uso público, con el fin de garantizar la continuidad en sección, tratamiento y superficie de los mismos, así como la seguridad de los cruces peatonales sobre las vías colindantes.
- El diseño de la red de andenes debe ajustarse a las normas para espacio público establecidas en los artículos 263 y 264 del Decreto Distrital 190 de 2004, la Cartilla de Andenes y la Cartilla del Mobiliario Urbano o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, conforme a las dimensiones definidas en los respectivos planos que son parte integral del presente Decreto.
- Se incorporan las disposiciones señaladas en la Ley 361 de 1997: "Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones", adicionada por la Ley 1287 de 2009, la Ley Estatutaria 1618 de 2013 "Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad", el Decreto Nacional 1077 de 2015, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009 y demás normas vigentes en la materia.
- No se permiten cerramientos de las zonas de uso público de acuerdo con lo contemplado en el artículo 2.2.3.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Accesibilidad, para la protección peatonal en la zona se deben generar rampas en los accesos de vehículos a parqueaderos, que deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y nivel. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá

VALIAR

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

respetar la continuidad de los andenes incluyendo el acceso a sótanos.

- Arborización y Paisajismo, el tratamiento de arborización de los andenes debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico, el Manual Verde y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura en Bogotá D.C.

- Puentes y enlaces peatonales y vehiculares, en caso de requerirse en el ámbito del plan parcial algún tipo de integración aérea o subterránea de tipo funcional o espacial, esta se podrá solucionar mediante enlaces peatonales construidos a cualquier nivel de las edificaciones y sótanos o enlaces vehiculares a nivel de sótanos, tanto en espacio público como privado, los cuales se deberán aprobar en la correspondiente licencia urbanística. Los enlaces peatonales deberán adelantar el trámite para obtener la respectiva licencia de intervención y ocupación de espacio público, en el marco de lo establecido en los artículos 2.2.6.1.1.12 y 2.2.6.1.1.13 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.

- Se deberá hacer la entrega material y titulación de las áreas públicas existentes que no hayan sido objeto de aprehensión por parte del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP y de las demás que se generen con el plan parcial adoptado. En caso de imposibilidad de realizar la entrega material y titulación al Distrito Capital, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP o la entidad competente adelantará las actuaciones que correspondan.

9.2.5 Plan Director En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 252 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT y del numeral 1 del artículo 2 del Decreto Distrital 134 de 2017 "Por el cual se reglamenta el procedimiento para el estudio y aprobación de Planes Directores y se dictan otras disposiciones", **el Parque Central de escala zonal que cuenta con un área de 14.765,40 m2, deberá contar con un Plan Director**, el cual será formulado ante la Secretaría Distrital del Planeación por parte del urbanizador responsable, a través del cual se definan sus lineamientos de manejo.

El Parque Central se conformará a través de la entrega que cada etapa de desarrollo haga de las cesiones urbanísticas destinadas al parque, dentro de los plazos establecidos por los artículos 2.2.6.1.4.7 y 2.2.6.1.4.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan; es decir que cada etapa de desarrollo hará entrega del área para parque central asignada por el Plan Parcial dentro del plazo que corresponda a cada licencia. No obstante, el Plan Director deberá ser aprobado antes de la entrega de las cesiones de la primera etapa de desarrollo.

C 71

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

9.2.6 Áreas privadas afectas al uso público – A.P.A.U.P. El Proyecto urbanístico debe dar cumplimiento a las condiciones mínimas establecidas en el Plan Parcial "Montevideo" con respecto a las áreas privadas afectas al uso público localizadas en la única unidad de actuación y/o gestión, como se puede verificar en el Plano No. 1/3 y según el siguiente cuadro:

AREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PUBLICO – A.P.A.U.P.	5.390,73
A.P.A.U.P. No. 1	2.774,93
A.P.A.U.P. No. 2	2.615,80

Las áreas privadas afectas al uso público propuestas en el Proyecto denominado Urbanización CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – "Montevideo"), deberán atender los siguientes lineamientos:

- Deberán disponerse como áreas abiertas, libres de cerramientos, construcciones u obstáculos que limiten el óptimo funcionamiento del área para el fin establecido.
- Deberán colindar con el espacio público, consolidando un espacio peatonal continuo sin restricciones ni obstáculos para su acceso y circulación.
- Estas áreas deberán ser producto de una propuesta de paisajismo que integre arte público y mobiliario urbano acorde a su carácter de transición, circulación y distribución de personas.
- Deberán estar relacionadas a los accesos peatonales de las edificaciones principalmente, lo que significa que solo se podrá acceder peatonalmente a las mencionadas edificaciones a través de las áreas de transición para aglomeración de personas. En el caso de tener más de un acceso a las edificaciones mencionadas, dicha área de transición deberá ser dividida porcentualmente en cada acceso de manera proporcional.
- Cada A.P.A.U.P. puede ser en tratamiento duro de hasta el 90% de la superficie, con un diseño unificado e integrado con el espacio público, que garantice la continuidad peatonal entre los accesos peatonales del desarrollo y el espacio público colindante. Como mínimo el 10% se debe disponer para zonas verdes.

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

- El diseño de las A.P.A.U.P. debe incorporar las disposiciones señaladas en la Ley 361 de 1997 "Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones" adicionada por la Ley 1287 de 2009, la Ley Estatutaria 1618 de 2013 "Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad", el Decreto Nacional 1538 de 2005 compilado en el Capítulo 4 "ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO" del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009, y demás normas vigentes referentes a la accesibilidad, movilidad y transporte para personas con discapacidad y/o movilidad reducida.
- Las áreas de mitigación deberán contar con un diseño de integración y continuidad paisajística y de circulación a nivel de peatón con los elementos de espacio público construido en el área de influencia, incorporando las especificaciones para diseño y construcción contenidas en las Cartillas de Andenes y Mobiliario Urbano de Bogotá vigentes.

Parágrafo 1: Se permite el planteamiento de estacionamientos bajo las áreas privadas afectas al uso público – A.P.A.U.P. a nivel de sótanos.

Parágrafo 2: Se podrán proponer áreas privadas afectas al uso público - APAUP adicionales a las establecidas en el presente artículo a través de las correspondientes licencias de urbanización mediante las cuales se desarrollen las etapas, con el fin de aumentar o mantener el estándar de espacio público por habitante en el caso de aumentar el número de viviendas propuesto en los términos del artículo 32 del Decreto 833 de 2019.

9.2.7 Consolidación de las metas de Espacio Público. Teniendo en cuenta la política de consolidación de metas establecidas por el Plan Maestro de Espacio Público, la relación existente entre densidad poblacional y metros cuadrados de espacio público proyectado y las áreas privadas afectas al uso público del plan parcial, se genera la siguiente relación de espacio público por habitante:

ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO		M2
1	ESPACIO PÚBLICO POR RECONFIGURACIÓN DE BAHÍAS EXISTENTES	8.358,22
1.1	Controles Ambientales	4.522,12

C 72

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

1.2	Zona Verde*	2.594,35
1.3	Plazoletas	1.241,75
2	CONTROLES AMBIENTALES CALLE 19 (EN SUELO-OBJETO DE REPARTO)	382,40
3	CESIONES URBANISTICAS	17.800,69
3.1	Parques y Zonas Verdes	17.800,69
4	AREA DESTINADA A REDEFINICION DE ESPACIO PUBLICO EXISTENTE	652,10
5	ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PUBLICO	5.390,73
6	ESPACIO PUBLICO Y ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO	32.584,14

*Corresponde con parte del área de la servidumbre de la línea de alta tensión a la que se hace referencia el Artículo 20 del Decreto 833 de 2019.

INDICADOR DE EP/HABITANTE

Número de viviendas proyectadas	2.709
Promedio de Habitante por hogar (Encuesta Multipropósito 2017)	2,98
Población residente promedio	8.073
Espacio Público para cálculo de indicador	32.584,14
Índice de Espacio Público por habitante	4,04

Nota 1: Para acceder a las 3200 viviendas en concordancia con el numeral 32.1 del Artículo 32 del Decreto Distrital 833 de 2019 la licencia garantiza un área total de 3.529,05 m2 de A.P.A.U.P. adicional en el área útil de las manzanas 1 y 2 y de 2.382,19 m2 en el área útil las manzanas 3 y 4 para cumplir con el espacio público adicional por el incremento del número de viviendas.

9.3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS. La cesión de suelo para equipamiento comunal público se localiza en el parque central con un área total de 1.000 m2. Los equipamientos a desarrollar serán de escala vecinal y zonal, entre los cuales se podrá incluir el

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

equipamiento de Seguridad de escala zonal - CAI, que actualmente existe en la esquina sur oriental del Plan Parcial en la intersección entre la Calle 19 (Avenida Industrial) y la Carrera 68 D (Avenida de La Constitución).

La localización del equipamiento público se encuentra en el Plano No. CU3F349/4-03 y le serán aplicables los siguientes índices de edificabilidad:

EQUIPAMIENTO	ÍNDICE
Índice de Construcción	1,4
Índice de Ocupación	0,5

Parágrafo: El área destinada al equipamiento público no hace parte del área del parque zonal, y por tanto no hará parte de la formulación del plan director.

9.4. SISTEMA VIAL

9.4.1. MALLA VIAL ARTERIAL. El trazado de los tramos de las vías de la malla vial arterial contenidos dentro del proyecto urbanístico denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), se identifican en el Plano No. CU3F349/4-03, y corresponden a:

Vía	Tipo	Desde	Hasta
Avenida de La Constitución (Carrera 68 D)	V3	Calle 21	Avenida Industrial (Calle 19)
Avenida Industrial (Calle 19)	V3	Carrera 69	Avenida de La Constitución (Carrera 68 D)

Parágrafo. - El ancho de la vía Carrera 68 D (Avenida de La Constitución) corresponde a la reserva vial señalada según Decreto Distrital 190 de 2004 y se encuentra contenida en la factibilidad del contrato IDU - 1250 de 2017.

9.4.2. MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL. El trazado de los tramos de las vías de la malla vial intermedia y local contenidos dentro del ámbito del PPRU "Montevideo" se identifican en el Plano n.º 1 de 1 "Propuesta General de Urbanismo, Perfiles Viales, Unidad de Gestión o de Actuación Urbanística y Etapas, Cesión de Espacio Público, Esquema de Deslinde, Reconfiguración de Espacio Público y Cuadro de Áreas", y corresponden a:

Vía	Tipo	Tramo (m2)
-----	------	------------



REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Vía Local 1	V-7	2.867,35
Vía Local 2	V-7	2.766,80
Carrera 69	V-6	454,75
Calle 21*	V-7	1.221,56

*Hace parte del suelo no objeto de reparto.

Parágrafo 1: Las vías vehiculares, peatonales y ciclo-rutas deberán asegurar la continuidad adecuada con la malla vial arterial y las ciclo-rutas existentes mientras se desarrollan los perfiles definitivos.

Parágrafo 2: Las vías peatonales deberán asegurar la articulación adecuada entre los controles ambientales y los andenes de la malla vial arterial, garantizando la continuidad peatonal conforme a los lineamientos de la Guía de Franjas Ambientales de la SDA.

9.4.3. SUBSISTEMA DE TRANSPORTE. Al interior del proyecto urbanístico denominado **CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo)**, se deberán garantizar espacios de articulación de la infraestructura vial con los sistemas de transporte público existentes y proyectados. En el evento de requerirse se podrán establecer los espacios de articulación requeridos sin que se requiera la modificación del presente Plan Parcial.

9.4.4. ARTICULACION A LA RED DE CICLO-RUTAS. La ejecución de las obras de construcción de las franjas de circulación para ciclo-rutas contempladas en el proyecto urbanístico denominado **CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo)**, deberán atender las condiciones técnicas señaladas en el numeral 3.3.2 del Documento Técnico de Soporte que forma parte integral del Decreto 833 de 2019.

9.4.5. ACCIONES DE MITIGACIÓN PARA EL SISTEMA DE MOVILIDAD. Las acciones de mitigación para el sistema de movilidad se encuentran especificadas en memorando DVTSP 8253-2019, con radicado SDP n.º 3-2019-26106 del 12 de noviembre de 2019, emitido por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos, y son las que se señalan a continuación:

- Construcción del par vial perimetral al parque central entre las Carreras 68D y la 69, vías locales No. 1 y No. 2.
- Construcción de los pompeyanos propuestos sobre las vías perimetrales al parque central en frente de las plazoletas centrales identificadas como A.P.A.U.P No. 1 en la vía localizada al norte del parque central y A.P.A.U.P No. 2 en la vía localizada al sur del

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

parque central.

- Construcción de los pompeyanos propuestos en los accesos vehiculares a las zonas de estacionamiento a nivel, ubicados en las manzanas Nos. 1, 2, 3 y 4.
- Construcción de los pompeyanos propuestos en los accesos vehiculares a los sótanos para las manzanas Nos. 1, 2, 3 y 4.
- Construcción del andén y la ciclo-ruta sobre el costado Oriental de la Carrera 69 entre calles 19 y 21.
- Construcción del andén y la ciclo-ruta sobre el costado norte de la Calle 19 entre las Carreras 68D y 69.
- Construcción del andén y la ciclo-ruta sobre el costado Occidental de la Carrera 68D entre la Calle 19 y la Calle 21.
- Construcción del andén y la ciclo-ruta sobre el costado Sur de la Calle 21 entre la Carrera 68 D y la carrera 69.
- Construcción de las rampas peatonales propuestas en el anexo J del Documento Técnico de Soporte del Decreto 833 de 2019.
- Implementación de señalización y demarcación propuestas en las vías locales No. 1 y No. 2, y en las vías perimetrales al proyecto urbanístico denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – “Montevideo”).

9.5. NORMAS URBANISTICAS.

9.5.1. Normas sobre usos del suelo. Los usos permitidos para el proyecto urbanístico denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – “Montevideo”), son los siguientes:

USO	USO ESPECIFICO/ESCALA/ CLASIFICACIÓN	ESCALA	LOCALIZACIÓN
USO PRINCIPAL			
VIVIENDA	Vivienda Multifamiliar	N.A	MZ 1, MZ 2, MZ 3, MZ 4
USO COMPLEMENTARIO			
COMERCIO ZONAL	Almacenes supermercados	Zonal	MZ 2 y MZ 3

C

74

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

	hasta de 900 mts2 en ventas por manzana		
COMERCIO VECINAL	Almacenes supermercados hasta de 500 mts2 en ventas	Vecinal	MZ 2 y MZ 3

Parágrafo 1: El uso de vivienda podrá desarrollarse total o parcialmente a través de proyectos de vivienda de interés social.

Parágrafo 2: El área máxima de comercio que se puede desarrollar por manzana corresponde a la establecida en la Tabla No. 5 del Anexo No. 2 "Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo" del Decreto 833 de 2019.

9.5.2. Aumento del Número de Unidades de Vivienda. El proyecto urbanístico denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), aumenta el número a 3.200 unidades de vivienda, conforme el siguiente cuadro:

INDICADOR DE EP/HABITANTE	
Número de viviendas proyectadas	3.200
Promedio de Habitante por hogar (Encuesta Multipropósito 2017)	2,98
Población residente promedio	9.536
Espacio Público para cálculo de indicador	38.525,44
Índice de Espacio Público por habitante	4,04

Nota 1: Para acceder a las 3200 viviendas en concordancia con el numeral 32.1 del Artículo 32 del Decreto Distrital 833 de 2019 la licencia garantiza un área total de 38.525,44 m2; distribuidos así: 32.584,14 m2 de áreas válidas como Espacio Público y Áreas Privadas Afectas al Uso público – A.P.A.U.P.; 3.529,05 m2 de A.P.A.U.P. adicional en el área útil de las manzanas 1 y 2 y de 2.382,19 m2 en el área útil las manzanas 3 y 4 para cumplir con el espacio público adicional por el incremento del número de viviendas.

Nota 2: Las viviendas adicionales VIS y NO VIS planteadas deben cumplir con la demanda de estacionamientos señalada en el Cuadro Anexo 4 del Decreto 190 de 2004 y la obligación de equipamiento privado a la que se refiere el artículo 30 del Decreto 833 de 2019.

Nota 3: En caso que el número de viviendas planteadas sea mayor a 3.200, se deberán actualizar las factibilidades o disponibilidades de servicios públicos domiciliarios. En todo

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

caso el Plan Parcial no podrá generar menos de 4,04 m² de espacio público efectivo por habitante, de acuerdo con lo establecido en el artículo 28 del Decreto 833 de 2019 y las contenidas en el Decreto 080 de 2016.

9.6. NORMAS DE EDIFICABILIDAD

9.6.1. INDICE DE OCUPACION. En el proyecto urbanístico denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), el índice de ocupación se calcula sobre área útil, así:

MZ	ÁREA ÚTIL (m ²)	ÁREA OCUPADA EN PRIMER PISO (m ²)	I.O. PROPUESTO
01	7.949,73	4.769,83	0,60
02	7.906,83	4.744,09	0,60
03	7.436,04	4.461,62	0,60
04	7.274,25	4.364,55	0,60
TOTAL	30.566,85	18.340,09	0.60

9.6.2. INDICE DE CONSTRUCCIÓN Y AREA TOTAL CONSTRUIDA. En el proyecto urbanístico denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), se aprueban los siguientes índices de construcción, los cuales se calcularán sobre área útil:

MZ	ÁREA ÚTIL (m ²)	I.C. PROPUESTO
01	7.949,73	6,1583
02	7.906,83	5,8081
03	7.436,04	6,4843
04	7.274,25	6,7888

Parágrafo: Para la aplicación del índice de construcción se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, puntos fijos, el área de equipamiento comunal privado, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en sótanos. La intervención de las fachadas y cubiertas livianas con elementos arquitectónicos no se contabilizarán en el Índice de ocupación y de construcción.



REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

9.7. **NORMAS VOLUMETRICAS.** Todos los proyectos desarrollados al interior del proyecto urbanístico denominado **CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo)**, deberán cumplir con las siguientes normas de volumetría:

COMPONENTES		UNIDAD DE ACTUACIÓN Y/O GESTIÓN URBANÍSTICA ÚNICA			
		MZ 01	MZ 02	MZ 03	MZ 04
VOLUMETRÍA	Altura máxima en pisos	Veintitrés (23)			
	Altura mínima entre placas	2.20 mts			
	Altura máxima en metros	80.00 metros de acuerdo a lo permitido por la Aeronáutica Civil en el concepto con referencia 4109.085 – 2018018709 del 2 de mayo de 2018. Incluye tanques para agua, antenas de televisión, torres de comunicaciones, cuarto de máquinas, y en general todos los elementos de remate de cubiertas.			
	Tipologías edificatorias	Aislada y/o continua en plataforma y aislada entre edificaciones			
	Aislamiento entre edificaciones	El ancho mínimo del aislamiento es un quinto (1/5) de la altura que hay desde donde se debe prever el aislamiento (desde el nivel del terreno o plataforma) hasta la parte más alta de la edificación, y en ningún caso menos de seis metros (6 mts).			
	Plataformas	Altura máxima cinco (5) pisos sin aislamiento entre edificaciones. La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,20 metros			
	Voladizos	Se permiten: Vías menores o iguales a 10 metros: 0,60 metros. Vías mayores a 10 metros y hasta 15 metros: 0,80 metros. Vías mayores a 15 metros y hasta 22 metros: 1,00 metros. Vías mayores a 22 metros y vías arteriales.			

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 88D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

	V-0, V-1, V-2, V-3: 1,50 metros.
Aislamientos contra espacio público.	En las edificaciones que planteen usos comerciales y/o servicios en los primeros pisos se debe generar un aislamiento desde el paramento del predio, de mínimo tres metros (3 mts).
Antejardines	No se exige.
Cerramiento	Se permitirá máximo en un 60% de la totalidad del área útil. El cerramiento de hasta 1.20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.40 metros.
Sótanos	Se pueden desarrollar en la totalidad del área útil. La placa superior del sótano podrá ubicarse hasta 0,25 mts por encima del nivel del andén. Se podrán desarrollar sótanos debajo de las Áreas privadas afectas al uso público. En el primer sótano se permite la localización de hasta un 20% del área propuesta de equipamiento comunal privado en áreas cubiertas del equipamiento comunal privado, siempre que se garantice la iluminación y ventilación de todos los espacios. En este caso, el área de equipamiento comunal no se contabiliza dentro del índice
Semisótano	No se permite.
Rampas y escaleras	No podrán ocupar los andenes y deben respetar las dimensiones mínimas de es-

C

76

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

	<p>tos. Se exigen rampas que garanticen el acceso a personas con movilidad reducida, así como los demás elementos de acceso al espacio público, a las edificaciones, vías y parqueaderos, conforme a la normativa vigente.</p>
--	--

9.8. ESTACIONAMIENTOS. De acuerdo con el Análisis de Movilidad aprobado mediante el concepto DVTSP/8253-2019, con radicado No. 3-2019-26106 del 12 de noviembre de 2019 de la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la SDP, las cuotas para carga, personas con movilidad reducida, bicicletas y taxis, de obligatorio cumplimiento en el ámbito del presente Plan Parcial, no pueden ser objeto de compensación, y deben definirse conforme a las Notas No. 3 y 4, del Cuadro Anexo No. 4 del POT (Exigencia General de Estacionamientos por uso), y los artículos 34, y 22 del Decreto 319 de 2006 (Plan Maestro de Movilidad).

Las dimensiones de las unidades de estacionamientos se aplicarán según lo descrito en el artículo 4° del Decreto Distrital 1108 de 2000 y el Anexo No. 1 del Decreto Distrital 080 de 2016, en el cual se señalan las dimensiones de los estacionamientos para bicicletas, para todos los usos del presente Decreto.

9.9. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. Para el proyecto urbanístico denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), las áreas de equipamiento comunal privado se exigirán tanto en proporción como en destinación, conforme lo definido en el Artículo 4 del Decreto 080 de 2016.

9.10. MANEJO DE IMPACTOS AMBIENTALES. Previo a la solicitud de las Licencias de construcción, los interesados deberán solicitar concepto a la Subdirección de Recurso Hídrico y del Suelo de la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA, con el fin de determinar si existe contaminación del suelo y/o en el agua, y tomar las acciones que se requieran, incluyendo aquellas requeridas para el desmonte de la infraestructura industrial.

9.11. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES. De conformidad con el Parágrafo 3, Artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se permite la construcción de la sala de ventas en el área de cesión pública para parque del proyecto denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), Estas construcciones deben ser retiradas una vez finalizadas las obras de Urbanismo y de la plazoleta que debe ser entregada al Distrito Capital, libre de construcciones.

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

9.12. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL

9.12.1. MECANISMOS PARA ASEGURAR EL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Se establece como mecanismo de ejecución para el desarrollo del PPRU "Montevideo" el instrumento de Unidad de Gestión o de Actuación Urbanística toda vez que quien debe asumir las mismas es un solo propietario.

El espacio público correspondiente a las bahías de parqueo que será objeto de reconfiguración y redefinición deberá ser objeto del proceso de titulación a favor del Distrito Capital en los términos del Decreto Distrital 545 de 2016 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

9.12.2. CRITERIOS PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Se establecen para asegurar la financiación y ejecución de la extensión o ampliación de redes de servicios públicos domiciliarios, infraestructura vial, y generación y recuperación del espacio público, así como la adecuada participación en los beneficios urbanísticos concretados en usos y edificabilidad, en cumplimiento del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios.

9.12.3. BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL. Los beneficios determinados para el PPRU "Montevideo" son los metros cuadrados a construir por cada tipo de uso propuesto a los que los propietarios o desarrolladores tienen derecho por la asunción de cargas generales y locales. La siguiente tabla presenta el área total construida por uso:

MZ	ÁREA ÚTIL MANZANA (m2)	USO	ÁREA CONSTRUIDA POR USO (m2)
01	7.949,73	VIVIENDA	48.956,82
02	7.906,83	VIVIENDA	45.023,65
		COMERCIO VECINAL Y ZONAL	900,00
03	7.436,04	VIVIENDA	47.317,51
		COMERCIO VECINAL Y ZONAL	900,00
04	7.274,25	VIVIENDA	49.383,42
TOTAL	30.566,85	-----	192.481,40

9.12.4. CARGAS DEL PLAN PARCIAL. Las cargas del PPRU "Montevideo" son las obligaciones que deben asumir los titulares del derecho de dominio del inmueble en el marco de la Unidad de Gestión o de Actuación Urbanística, para construir las obras definidas a continuación y demás cargas y costos. Con la asunción de las cargas se adquiere el derecho a acceder a los beneficios que otorga la norma adoptada en el presente Decreto.

C

77
COR-10004

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

CARGAS GENERALES	Área (m2)
Adecuación de las redes matrices de servicios públicos	1.811*
CARGAS LOCALES	Área (m2)
Cesiones para parques y zonas verdes	17.800,69
Cesiones para vías locales	6.076,88
Controles Ambientales	382,40
Suelo para equipamiento comunal público	1.000,00

*Esta cifra es indicativa por lo cual si la carga es mayor o menor al valor acá indicado se deberá dar cumplimiento al total de la obra de adecuación de las redes matrices.

Parágrafo 1. Las cargas del PPRU "Montevideo" se detallan en el Anexo No. 2 "Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo", del Decreto 833 de 2019.

Parágrafo 2. Las cargas que le corresponden a la Unidad de Gestión o de Actuación Urbanística para la configuración del urbanismo, se deben garantizar independientemente de la cantidad de metros cuadrados de área vendible que se desarrollen.

Parágrafo 3. Las cargas físicas se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador y hecha la entrega material y titulación de ellas a satisfacción del DADEP o a la entidad competente, las cuales estarán indicadas en las respectivas licencias de urbanización. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras.

Parágrafo 4. El detalle de las cargas físicas y las demás cargas se presentan en el Anexo No. 2 "Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo", del Decreto 833 de 2019.

Parágrafo 5. El presupuesto de costos presentado en el Anexo No. 2 "Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo", es indicativo y deberá ser precisado entre los titulares del derecho de dominio al momento de la ejecución de la Unidad de Gestión o de Actuación Urbanística, garantizando siempre el cumplimiento de las obras correspondientes a las cargas físicas, de formulación y gestión. La variación de los valores del presupuesto durante la ejecución del plan parcial, no conlleva el reconocimiento de saldos o valores a favor del promotor del proyecto, desarrollador o titular del derecho de dominio; tampoco implica modificación alguna del presente plan parcial y no exime del cumplimiento de las cargas urbanísticas

Urban

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

dispuestas en los términos del Decreto 833 de 2019.

Parágrafo 6. Las obligaciones relativas al reparto equitativo de cargas y beneficios deberán ser asumidas por los titulares de las licencias de urbanización otorgadas en la Unidad de Gestión o de Actuación Urbanística, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad del inmueble que se presenten entre el momento de adopción del plan parcial y la solicitud de las correspondientes licencias.

9.13. 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 denominado **CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo)**, 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 1469 de 2010, Decreto 1077 de 2015. Decreto Nacional 926 de 2010 NSR /10, Decreto Nacional 2525 de 2010, Decreto Nacional 092 de 2011, Decreto Nacional 019 de 2012 y Decreto Nacional 340 de 2012.
- **Microzonificación sísmica.** Decreto Distrital 523 de 2010.
- **Buzones e hidrantes.** Decreto Distrital 573 de 2010 y Decreto Distrital 428 de 2011 y Decreto 1077 de 2015.
- **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 Resolución No. 2184 del 26 de diciembre de 2019.
- **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. A su vez cumplir con el Reglamento NSR-10 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 y los Decretos Nacionales 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 201, 019 de 2012 y 340 de 2012.

C 78

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción.** Resolución 541 de 1994 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005, Artículo 85 del Acuerdo 079 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C., Resolución 2397 de 2011 de la Secretaría Distrital de Ambiente y demás normas concordantes.
- **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, Resoluciones 180632 y 181294 de 2008, Resolución 18019 de 2009, Resoluciones 90404, 90708 y 90907 de 2013, Resolución 90795 de 2014 y Resolución 40992 de 2015 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.

9.14. 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 1108 de 2000 y Decreto 080 de 2016.
- **Normas urbanísticas generales y específicas:** Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., Decreto 833 de 2019 – Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo” y Decreto 080 de 2016
- **Normas aplicables al espacio público:** Decretos Distritales 602 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:** Decreto 845 del 27 de diciembre de 2019 y Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones.

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

ARTICULO 10. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA.

10.1. PARTICIPACION EN PLUSVALIA. Que mediante oficio No. 1-2020-46355 de fecha 14 de octubre de 2020, este Despacho solicito a la Secretaria Distrital de Planeación – SDP, informar si para el predio objeto de la presente Licencia se configuran hechos generadores de plusvalía por cambio en el régimen o zonificación de usos del suelo o por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad y en caso afirmativo, se le solicitó anexar la correspondiente liquidación

Que mediante oficio No. 2-2020-49067 de fecha 19 de octubre de 2020, la Secretaria Distrital de Planeación – SDP, da respuesta al oficio antes citado, en el sentido de trasladar la petición a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, con el fin que emita respuesta directa a la Curaduría Urbana No. 3; sin que hasta el momento se cuente con pronunciamiento alguno sobre el particular; sin embargo teniendo en cuenta que a la fecha de expedición de la presente Licencia y previa verificación del Certificado de Libertad y Tradición del predio, se constató que en ninguna de las anotaciones figura la inscripción que se refiere a la obligación del propietario 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 del presente Acto Administrativo.

ARTICULO 11. 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 **CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo)**, 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 el artículo 42 del Decreto 833 de 2019 y artículos 2.2.6.1.2.3.6, 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

11.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR. Son obligaciones del urbanizador responsable, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, general o por etapas, entre otras, las siguientes:

- Entregar y escriturar las cesiones obligatorias gratuitas y las áreas que son objeto de reconfiguración o re categorización para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el POT, el presente Decreto y las demás normas aplicables sobre la materia. Para efectos de la entrega y titulación de las áreas de cesión obligatoria a nombre del Distrito, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) o la entidad competente, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como en el

C 79

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

artículo 275 del POT, el Decreto Distrital 545 de 2016 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- Ejecutar las obras sobre las vías de la malla vial intermedia y local de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU. Las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, deberán ejecutarse con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos y condiciones técnicas de la entidad correspondiente.
- Mantener en la obra la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- El urbanizador y/o constructor responsable deberá dar cumplimiento a los lineamientos y acciones previstas y requeridas por la Secretaría Distrital de Ambiente mediante concepto con radicado n.º 2019EE189534 del 19 de agosto de 2019.
- Formular y obtener la aprobación por parte del Instituto de Recreación y Deporte – IDRD del Plan Director para el Parque Central de escala zonal antes de la entrega de las áreas de cesión para parque de la primera etapa de desarrollo.
- Ejecutar el Plan de Gestión Social que forma parte del Documento Técnico de Soporte del Decreto 833 de 2019.
- Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen y llevar a cabo las recomendaciones de la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA.
- 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

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

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. EAAB E.S.P.: No. 3310001-2017-0169/S-2017-173837 del 26 de septiembre de 2017, 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.
- Las demás establecidas en la normatividad aplicable y Decreto 833 del 27 de diciembre de 2019 – Plan Parcial de Renovación Urbana "Montevideo".
- Los interesados deberán solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP y a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, llevar a cabo el trámite de titulación de las áreas del espacio público que no han sido entregadas, además de realizar las acciones dentro del marco de su competencia para la precisión cartográfica, definición jurídica de las áreas redefinidas e incorporación al Inventario de Bienes Públicos del Distrito Capital.

Parágrafo 1. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, con la expedición del Decreto 833 de 2019, no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras de espacio público previstas en el PPRU "Montevideo". Tampoco se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras que permitan

CS 80

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes del Distrito Capital.

Los enlaces peatonales deberán adelantar el trámite para obtener la respectiva licencia de intervención y ocupación de espacio público, en el marco de lo establecido en los artículos 2.2.6.1.1.12 y 2.2.6.1.1.13 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan, según numeral 24.7, del Artículo 24 del Decreto 833 del 27 de diciembre de 2019 – Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”.

ARTICULO 12. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 el Titular de la Licencia y Urbanizador Responsable deberá tener en cuenta lo siguiente:

- La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del Urbanizador sobre 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 levantara 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

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Adicionalmente el Decreto Distrital 545 del 27 de diciembre de 2019, señala:

La entrega material de las zonas objeto de cesión 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 Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP-, entidad que procederá a fijar fecha para la visita de inspección.

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 formar 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 –DADEP-, 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 quince (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 parcial por categorías de tipo de zona de cesión esto es la

C

81
SUPERVISOR
COMUNAL

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

entrega de todas las vías o de todos los controles ambientales, o de todos los parques, o de todas las zonas verdes, o de todas las zonas comunales, siempre y cuando cada una de las mencionadas zonas de cesión a entregar se encuentren total y debidamente construidas, dotadas y se cuente con certificación y/o paz y salvo de las entidades distritales competentes según sea el caso. Tratándose de licencias por etapas, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 17 del presente Decreto.

Parágrafo 2.- En todos los casos las zonas de cesión se recibirán de acuerdo con la discriminación, área y amojonamiento señalados en los planos urbanísticos vigentes; en ningún caso se recibirán porciones de zona de cesión.

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 13° 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, radicada bajo el número de referencia No.11001-3-20-0732.
- Los Planos del Proyecto Urbanístico denominado **CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo)**, aprobados bajo los números **CU3F349/4-03, CU3F349/4-04 y CU3F349/4-05**, y el medio magnético correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-3-20-0732.
- El Plano identificado como 1/1, el documento técnico soporte, el Anexo 1 y Anexo 2, que forman parte del Decreto 833 de 2019, Plan Parcial de Renovación Urbana "Montevideo".
- Los oficios sobre disponibilidad de servicios públicos del predio: Oficio No. S-2019-309979 de fecha 28 de octubre de 2019 y oficio No.3331003-S-2020-190105 del 12 de agosto de 2020; concepto técnico No. 0760231 del 15 de julio de 2019, con radicado SDP No. 1-2019-47679 del 16 de julio de 2019, y oficio No. 75407960 del 13 de febrero de 2020, expedidos por ENEL CODENSA S.A. E.S.P.; concepto técnico 101502246972018 del 19 de septiembre de 2018 con radicado SDP No. 1-2018-54934 del 19 de septiembre de 2018, expedido por Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P. y oficio No. NEDS-9383-2020 del 24 de febrero de 2020, expedido por VANTI S.A. E.S.P.

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

- Los estudios requeridos la mitigación de impactos por amenazas de remoción en masa. Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD.
- Los Planos y el Plan Director que contengan el diseño del Parque Central de escala Zonal, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 252 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT y del numeral 1 del artículo 2 del Decreto Distrital 134 de 2017 "Por el cual se reglamenta el procedimiento para el estudio y aprobación de Planes Directores y se dictan otras disposiciones", el cual será formulado ante la Secretaría Distrital del Planeación por parte del urbanizador responsable, a través del cual se definan sus lineamientos de manejo.
- Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto Distrital 588 de 2015 y Decreto Distrital 502 de 2003.
- 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 14. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.

- Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución, las establecidas en el Decreto 833 de 2019 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

C

82

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

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 15. 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 16. 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.

ARTICULO 17. 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.

REFERENCIA: 11001-3-20-0732

RESOLUCION: RES 11001-3-21-0012 del 06 de enero de 2021.

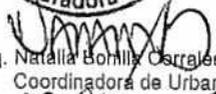
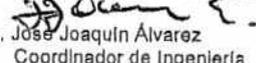
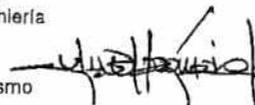
Por la cual se aprueba el Proyecto General de Urbanismo y se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado CUATRO VIENTOS (Plan Parcial de Renovación Urbana – Montevideo), localizado en la AK 68D 19 35 (Actual) en la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

ARTICULO 18. 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, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (artículo 76 del CPACA). En el evento en que la notificación o comunicación no pueda hacerse de forma electrónica, se seguirá el procedimiento normal previsto por el Decreto 1077 de 2015.

NOTIFÍQUESE, PUBLICÍQUESE Y CUMPLASE.



ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN
Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C.

- Aprobó: Arq. Natalia Bonilla Carrales
Coordinadora de Urbanismo 
- Aprobó: Ing. José Joaquín Álvarez
Coordinador de Ingeniería 
- Aprobó: Arq. Adolfo Gómez Ríos
Arquitecto de Urbanismo 
- Aprobó: Julliana Restrepo
Área Jurídica 

FECHA DE EJECUTORIA: 26 ENE 2021


Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No. 833 DE

(27 DIC 2019)

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el numeral 5° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 de Decreto Ley 019 de 2012, los numerales 1 y 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 39 de la Ley 9 de 1989 establece que *“Son planes de renovación urbana aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad. (...)”*

Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997 dispone que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública para el cumplimiento de ciertos fines esenciales, como los señalados en los numerales 2 y 3 de la mencionada norma, y que tienen que ver con: *“(...) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural. (...)”*

Que de acuerdo con lo establecido por el artículo 19 ídem los planes parciales *“son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas*

Carrera 8 No. 10 - 85
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N.º **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 2 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley. (...)”

Que el artículo 38 de la Ley ibídem dispone que “(...) En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito. (...)”

Que el artículo 39 ibídem establece las cargas urbanísticas y sus correspondientes escalas de reparto, que deben ser consideradas para efectos de determinar el sistema de reparto aplicable a las actuaciones urbanísticas.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”, reglamenta parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales, contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación y adopción de los mismos.

Que el artículo 159 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, establece que la renovación urbana tiene como objetivo “propiciar un reordenamiento de la estructura urbana de zonas estratégicamente ubicadas de la ciudad que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, presentan deterioro de sus actividades, o en las que se ha degradado el espacio libre o el espacio edificado; zonas del suelo urbano que por procesos de deterioro urbanístico y social se encuentran abandonadas y con un aprovechamiento muy bajo en relación con su potencial, asociado a su ubicación dentro de la ciudad y a la disponibilidad de redes de comunicación y servicios públicos. (...)”

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3843000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 3 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

Que el artículo 373 del POT define el Tratamiento de Renovación Urbana como “(...) *aquél que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo. Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones: 1. Deterioro ambiental, físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato; 2. Potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este Plan.*”

Que el artículo 375 del POT prevé la incorporación posterior al tratamiento de renovación urbana de los predios localizados en zonas industriales con tendencia al cambio de uso, en los siguientes términos: “(...) *se permitirá la incorporación posterior al tratamiento de renovación urbana de los sectores en los que se genere un impacto propicio, por efecto de las decisiones de planeamiento, la construcción, transformación, eliminación o supresión de un elemento de los sistemas generales de la ciudad definidos por este Plan (malla vial arterial o infraestructura de los sistemas de transporte masivo, equipamientos, espacio público y otros), o en las zonas industriales con tendencia al cambio de uso. La inclusión de las zonas en el tratamiento de renovación urbana se hará mediante Decreto del Alcalde Mayor (...)*”

Que el párrafo del artículo ibídem establece que: “(...) *Las zonas industriales que se incluyan en el tratamiento de renovación urbana, lo harán siempre en la modalidad de Redesarrollo (...)*”

Que el artículo 376 del POT dispone que las áreas de la ciudad sometidas al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo deben contar con un plan parcial que reglamente los usos a implantar, la exigencia de estacionamientos y demás normas específicas aplicables a la zona, de conformidad con las nuevas condiciones y con el potencial de desarrollo que permitan el reordenamiento de dichas zonas, debidamente sustentadas en los estudios específicos que soporten tal decisión.

Que la Unidad de Planeamiento Zonal - UPZ n.º 112 “*Granjas de Techo*” fue reglamentada mediante el Decreto Distrital 622 de 2006 “*Por el cual se reglamenta la*

www.sdp.gov.co

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N.º **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 4 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 112 Granjas De Techo, ubicada en la localidad de Fontibón.”

Que a través del oficio con radicación número 2017EE38422 del 23 febrero de 2017, la Subdirección de Ecourbanismo y Gestión Ambiental Empresarial de la Secretaría Distrital de Ambiente revisó el estudio de ruido allegado por la sociedad Almacenes Éxito S.A., y conceptuó que el uso de vivienda para el predio identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-485341, ubicado en la AK 68D 19 35, es viable desde el punto de vista ambiental, siempre y cuando se cumpla con un aislamiento sonoro efectivo respecto al diferencial de emisión de ruido permitido, cumpliendo con las disposiciones de la Resolución n.º 627 de 2007 “Por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental” expedida por el entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, en relación con los niveles permitidos para el uso residencial.

Que mediante el Decreto Distrital 673 de 2017 “Por el cual se incorpora un área al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo de la UPZ No. 112 - Granjas de Techo de la Localidad de Fontibón”, se incorporó al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo el predio con nomenclatura urbana AK 68D 19 35, identificado con matrícula inmobiliaria n.º 50C-485341 y CHIP AAA0075UOYX, que cuenta con un área de 61.229,63 M2, el cual se encuentra delimitado en el Plano n.º 1 “Área incorporada al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo”.

Que de acuerdo con las disposiciones vigentes, dentro del trámite del Plan Parcial de que trata el presente Decreto se surtieron las siguientes actuaciones:

1. Formulación y radicación del proyecto de Plan Parcial.

Mediante la radicación SDP n.º 1-2018-54760 de 19 de septiembre 2018, con la cual se da alcance a las raditaciones n.ºs 1-2018-49075 de 28 de agosto 2018 y 1-2018-51860 de 7 de septiembre 2018, Juan Manuel González Garavito en calidad de apoderado especial de la sociedad Almacenes Éxito S.A., identificada con Nit. 890.900.608-9, propietaria del predio identificado con matrícula inmobiliaria n.º 50C-485341, localizado en la AK 68D 19 35, presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación - SDP la formulación del Plan Parcial de

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 5 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

Renovación Urbana “Montevideo” según lo establecido por los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 y el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y el subcapítulo 2 del capítulo VI del Decreto Distrital 080 de 2016.

Con oficio n.º. 2-2018-57547 del 21 de septiembre de 2018, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP le informó al interesado que revisada la documentación radicada se dio total cumplimiento al lleno de requisitos legales señalados en los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 y en el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y en el subcapítulo 2 del capítulo VI del Decreto Distrital 080 de 2016. En consecuencia, se dio inicio a la actuación administrativa y a la revisión de la propuesta de la formulación del Plan Parcial.

2. Revisión de la formulación del Plan Parcial.

La Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP solicitó concepto técnico a dependencias de la misma entidad y a otras entidades con incidencia en el desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, anexando el documento técnico de soporte, cartografía y documentos complementarios, a través de la carpeta compartida en Google Drive, la cual fue enviada a los correos electrónicos de los encargados respectivos de cada entidad y a través de la carpeta pública de la red a las Direcciones competentes de la SDP, bajo los siguientes radicados:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
2-2018-55449	13/09/2018	Gas Natural S.A. E.S.P.
2-2018-57542	21/09/2018	
2-2018-57537	21/09/2018	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB E.S.P.
2-2018-57539	21/09/2018	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
2-2018-57540	21/09/2018	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. - ETB
2-2018-57541	21/09/2018	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
2-2018-57544	21/09/2018	Instituto de Desarrollo Urbano - IDU
2-2018-57545	21/09/2018	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA
2-2018-57546	21/09/2018	Codensa S.A E.S.P.
3-2018-19641	21/09/2018	Dirección de Economía Urbana - SDP

Carrera 8 No. 10 - 85
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 6 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

3-2018-19642	21/09/2018	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos - SDP
3-2018-24117	26/11/2018	
3-2018-19643	21/09/2018	Dirección del Taller del Espacio Público - SDP
3-2018-24116	26/11/2018	
3-2018-19644	21/09/2018	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
3-2018-24119	26/11/2018	Dirección de Información, Cartografía y Estadística - SDP
2-2019-03687	28/01/2019	Subsecretaría Jurídica - SDP
3-2019-04003	20/02/2019	

Las entidades y dependencias de la SDP requeridas emitieron concepto técnico mediante los oficios que se señalan a continuación:

OFICIO	FECHA	ENTIDAD QUE CONCEPTÚA
1-2018-54934	20/09/2018	Gas Natural S.A. E.S.P.
1-2018-55879	25/09/2018	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. - ETB
1-2018-56733	28/09/2018	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB E.S.P.
1-2018-57985	03/10/2018	
1-2018-57925	03/10/2018	Codensa S.A. E.S.P.
1-2018-59523	10/10/2018	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
3-2018-21366	12/10/2018	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos - SDP
3-2018-25617	13/12/2018	
1-2018-61903	22/10/2018	Instituto de Desarrollo Urbano - IDU
3-2018-21888	22/10/2018	Dirección de Economía Urbana - SDP
1-2018-67949	21/11/2018	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
3-2018-25386	11/12/2018	Dirección del Taller del Espacio Público - SDP
1-2018-73329	19/12/2018	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA
3-2019-00056	03/01/2019	Dirección de Planes Maestros y Complementarios - SDP
3-2019-03255	12/02/2019	Dirección de Información, Cartografía y Estadística - SDP
3-2019-06896	27/03/2019	Subsecretaría Jurídica - SDP

Una vez allegada la totalidad de los conceptos requeridos y adelantada la revisión de la formulación presentada conforme lo dispuesto por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, mediante oficio SDP n.º 2-2019-17496 del 2 de abril de 2019, recibido por el interesado a través del correo electrónico en la misma fecha, la Dirección de Patrimonio y

Carrera 8 No. 10 - 85
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 7 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

Renovación Urbana de la SDP, emitió el requerimiento que compila las observaciones a la formulación del presente Plan Parcial de Renovación Urbana, de que trata el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, advirtiéndole al solicitante el término de un (1) mes para dar respuesta a los requerimientos so pena de entender desistido el trámite en virtud de lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Mediante el radicado SDP n.º 1-2019-28717 del 2 de mayo de 2019, encontrándose dentro del término legal previsto por el CPACA, el apoderado especial de Almacenes Éxito S.A., solicitó prórroga por el término de un (1) mes para allegar los documentos solicitados mediante el oficio SDP n.º 2-2019-17496 del 2 de abril de 2019, la cual fue aceptada por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP según consta en el oficio n.º 2-2019-25810 del 6 de mayo de 2019.

Conforme a lo anterior, mediante el radicado SDP n.º 1-2019-36999 del 31 de mayo de 2019; encontrándose dentro de los términos del CPACA, el apoderado especial dentro del trámite radicó ante la SDP la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”.

Con el fin de evaluar la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP solicitó conceptos técnicos a las dependencias y entidades con competencia que manifestaron observaciones en la primera fase de la formulación, bajo los siguientes radicados:

OFICIO	FECHA	ENTIDAD QUE CONCEPTÚA
2-2019-35819	06/06/2019	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA
2-2019-35820	06/06/2019	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
2-2019-35821	06/06/2019	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB E.S.P.
2-2019-35822	06/06/2019	Instituto de Desarrollo Urbano - IDU
2-2019-35823	06/06/2019	Codensa S.A. E.S.P.
3-2019-12590	06/06/2019	Dirección de Economía Urbana - SDP

www.sdp.gov.co

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 833 DE 27 DIC 2019 Pág. 8 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

3-2019-12591	06/06/2019	Dirección del Taller del Espacio Público - SDP
3-2019-12592	06/06/2019	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos - SDP
3-2019-12593	06/06/2019	Dirección de Planes Maestros y Complementarios - SDP

Con la radicación de ajuste de la Formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, se presentó oficio de desistimiento del estudio de tránsito radicado ante la Secretaría Distrital de Movilidad, bajo el n.º SDM-1477823 de 29 de mayo de 2019, motivado en que se disminuyó la cantidad de metros cuadrados de comercio, lo que hace que el comercio planteado solo sea de escala zonal, para el cual no se requiere del estudio de tránsito; en tal sentido, la Secretaría Distrital de Movilidad conceptuó, que si bien por la escala planteada del nuevo comercio no es necesario el estudio de tránsito, es importante que la Secretaría Distrital de Planeación solicite al promotor un análisis de movilidad para mitigar posibles impactos, estudio que evalúa la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la SDP.

Conforme con lo anterior, las dependencias de la SDP y entidades distritales emitieron concepto técnico y se pronunciaron sobre la viabilidad del Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, mediante los oficios que se señalan a continuación:

OFICIO	FECHA	ENTIDAD QUE CONCEPTUÓ
1-2019-44010	02/07/2019	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB E.S.P.
1-2019-73465	30/10/2019	
3-2019-15803	10/07/2019	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos - SDP
3-2019-26106	12/11/2019	
3-2019-15872	10/07/2019	Dirección de Economía Urbana - SDP
1-2019-60558	06/09/2019	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP.
1-2019-47679	16/07/2019	Codensa S.A. E.S.P.
1-2019-50343	25/07/2019	Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.
3-2019-17785	31/07/2019	Dirección de Planes Maestros y Complementarios - SDP
3-2019-18963	15/08/2019	Dirección del Taller del Espacio Público - SDP
1-2019-58340	29/08/2019	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

www.sdp.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 9 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

3. Información pública y convocatoria a propietarios.

De conformidad con lo establecido en el artículo 4 y el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012 y el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, referentes a la fase de “*Información pública, citación a propietarios y vecinos*”, durante la etapa de formulación y revisión del proyecto del Plan Parcial, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP adelantó las siguientes actuaciones con el fin de dar a conocer a los propietarios y comunidad en general la propuesta de formulación del Plan Parcial “Montevideo” para que expresaran sus recomendaciones y observaciones al proyecto

Dicha fase se adelantó a través de los siguientes medios:

3.1. Publicación en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación. Realizada el 13 de septiembre de 2018, informando sobre la radicación de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, poniendo a disposición de los interesados y ciudadanía en general la documentación y cartografía radicada.

3.2. Publicación en diario de amplia circulación. Realizada mediante anuncio en el diario “El Espectador” edición del 19 de septiembre de 2018, informando acerca de la formulación del Plan Parcial Renovación Urbana “Montevideo” indicando el link de la página web de la SDP en el que se podía consultar el proyecto. Adicionalmente se convocó a la primera jornada de socialización a realizar el 24 de septiembre de 2018 y se señaló como plazo máximo para presentar observaciones y/o recomendaciones a la propuesta inicial, hasta el día 8 de octubre de 2018.

3.3. Convocatoria. Realizada mediante comunicaciones con radicados SDP n.ºs 2-2018-55743 y 2-2018-55744 del 14 de septiembre de 2018, dirigidas a los propietarios del ámbito del Plan Parcial, enviadas mediante correo especializado a través de la empresa Redex S.A.S., informado acerca de la radicación de la formulación, indicando el link de la página web de la SDP en el cual se podía consultar la documentación correspondiente para presentar las observaciones y/o recomendaciones que se estimaran pertinentes respecto de la propuesta presentada e invitando a la primera jornada de socialización a realizar el día 24 de septiembre de 2018.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 833 DE 27 DIC 2019 Pág. 10 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

3.4. Jornada de Socialización. En desarrollo de lo dispuesto por el Decreto Distrital 080 de 2016, una vez radicada la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, y con el objetivo de fortalecer los espacios de participación e intervención ciudadana se llevó a cabo jornada informativa con los propietarios y comunidad en general, el 24 de septiembre de 2018 en la Sala de Juntas de la Secretaría Distrital de Planeación, 5° piso, ubicada en la Carrera 30 n.º 25-90, a las 8:00A.M.

Una vez radicada ante la SDP la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo” y en virtud de lo dispuesto por el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el artículo 29 del Decreto Distrital 080 de 2016, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP adelantó las siguientes actuaciones:

3.5. Publicación en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación. Realizada el 13 de junio de 2019, informado de la radicación de la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, poniendo a disposición de los interesados y ciudadanía en general, la documentación y cartografía radicada por el promotor e invitando a una jornada de socialización a realizar el día 27 de junio de 2019, señalando que la fecha máxima para presentar observaciones y/o recomendaciones respecto de la propuesta ajustada era el día 12 de julio de 2019.

3.6. Publicación en diario de amplia circulación. Realizada mediante anuncio en el diario “El Espectador”, edición del 20 de junio de 2019, informando acerca de la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, se indicó el link de la página web de la SDP en el cual se podía consultar el proyecto y se convocó a la segunda jornada de socialización a realizar el 27 de junio de 2019, señalando como plazo máximo para presentar observaciones y/o recomendaciones frente a la propuesta ajustada hasta día 12 de julio de 2019.

3.7. Convocatoria. Realizada mediante comunicaciones con radicados SDP n.ºs 2-2019-39377 y 2-2019-39378 del 17 de junio de 2019, dirigidas a propietarios del ámbito del plan parcial, enviadas mediante correo especializado a través de la empresa Redex S.A.S., informado acerca de la radicación de la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, invitando a la segunda jornada de socialización a realizar el día 27 de junio de 2019 e indicando el link en el cual se podía consultar la

Carrera 8 No. 10 - 85
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

www.sdp.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 11 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

documentación correspondiente para presentar las observaciones y/o recomendaciones que se estimaran pertinentes respecto de la propuesta ajustada, las cuales podían realizarse hasta el día-12 de julio de 2019.

3.8. Jornada de Socialización. Jornada informativa llevada a cabo con los propietarios y comunidad en general el 27 de junio de 2019 en la sala de Sala de Juntas del piso 5 de la SDP, ubicada en la Carrera 30 n.º 25 90, a las 2:00 P.M. En este espacio se señaló que el término para presentar observaciones y recomendaciones al proyecto era hasta el día 12 de julio de 2019 inclusive.

4. Viabilidad Comité Distrital de Renovación Urbana.

El proyecto ajustado de la formulación para el PPRU “Montevideo” fue revisado integralmente y responde a los lineamientos urbanísticos y recomendaciones emitidas por las entidades y dependencias consultadas; cumple con la normatividad urbanística contenida en el POT y sus decretos reglamentarios, razón por la cual, la propuesta fue puesta a consideración del Comité Distrital de Renovación Urbana en sesión realizada el día 22 de agosto de 2019, en donde sus miembros se pronunciaron de manera favorable sobre la viabilidad de la formulación con algunas observaciones de forma realizadas, como quedó consignado en el acta de la sesión.

Complementando la votación favorable de la viabilidad de la propuesta ajustada del Plan Parcial, según las observaciones de forma realizadas, las siguientes entidades emitieron posteriormente sus conceptos técnicos, aprobando expresamente la formulación del Plan Parcial, en los siguientes términos:

El DADEP mediante concepto técnico n.º 20192010140481 del 2 de septiembre de 2019, con radicado SDP n.º 1-2019-60558 del 6 de septiembre de 2019, señaló “(...) se considera viable el Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo, el cual se encuentra inmerso dentro del Urbanismo Industrial Montevideo, el cual cuenta con RUPI 1725 y cuyas zonas de cesión de uso público fueron tomadas en posesión de conformidad con lo señalado en el Acta de Modificación No. 017 de fecha 10 de junio de 2019.”

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea-195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N.º **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 12 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

Por medio del concepto técnico n.º S-2019-309979 del 28 de octubre de 2019, con radicado SDP n.º 1-2019-73465 del 30 de octubre de 2019, la EAAB señaló respecto de la formulación ajustada del PPRU Montevideo que: “(...) los diseños conceptuales de las redes de acueducto y alcantarillado cumplen con los lineamientos dados en la Factibilidad de Servicios 3010001-2019-1399 / S-2019-262461 del 11 de septiembre de 2019 y es aprobada para las siguientes viviendas y áreas de equipamiento y comercio:

Uso	No. de viviendas	Área (m2)
Viviendas	3.200	-
Equipamiento	-	1.000
Comercio	-	1.900
Total	-	2.900

Es importante aclarar que los diseños presentados corresponden a una versión conceptual, por lo tanto, en la etapa de elaboración de los diseños definitivos de redes de acueducto y alcantarillado se pueden presentar variaciones en profundidades, diámetros y longitudes, teniendo en cuenta la información resultante de los levantamientos topográficos y la investigación de redes existentes, generando obras adicionales que estarían a cargo del gestor y/o urbanizador del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo.”

La Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la SDP mediante memorando interno n.º 3-2019-26106 del 12 de noviembre de 2019, emitió concepto de viabilidad para el Plan Parcial, señalando expresamente que fueron atendidas las observaciones a cada componente del proyecto; en los siguientes términos: “(...) De acuerdo con lo anterior, en lo que corresponde a las competencias de la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos, es viable la adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo, para el desarrollo de vivienda, comercio vecinal menor a dos mil metros cuadrados de construcción, y un equipamiento de mil metros cuadrados(1.000 M2).”

5. Resolución de viabilidad.

En virtud de lo anterior, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación emitió concepto favorable de viabilidad de la formulación del PPRU “Montevideo” mediante Resolución n.º 2342 de 12 de noviembre de 2019 “Por la cual se

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 833 DE 27 DIC 2019 Pág. 13 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación urbana “Montevideo” de la Localidad de Fontibón”.

6. Concertación ambiental.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el PPRU “Montevideo” no es objeto de concertación ambiental, ya que no se encuentra dentro de ninguna las situaciones previstas en el artículo 2.2.4.1.2.1 del citado decreto.

No obstante lo anterior, a través del oficio con radicado SDP n.º 1-2019-58340 del 29 de agosto de 2019, la Secretaría Distrital de Ambiente estableció los lineamientos ambientales a tener en cuenta en la ejecución del PPRU “Montevideo”.

7. Estudio Técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía.

Con el fin de determinar si con la adopción del PPRU “Montevideo” se configuran hechos generadores de participación en plusvalía, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP elaboró el Estudio Técnico y Análisis Comparativo de Norma del 1 de noviembre de 2019, en los términos de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Distrital 790 de 2018 y el Decreto Distrital 803 de 2018, en el cual se concluyó que con la adopción del plan parcial sí se configura hecho generador de plusvalía por (i) el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y (ii) La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

8. Publicación según numeral 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – Ley 1437 de 2011.

En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – Ley 1437 de 2011 y de la Resolución 088 de 2018, se invitó a la comunidad en general para que manifestara sus comentarios, dudas, observaciones, propuestas, aportes y sugerencias al proyecto de acto administrativo mediante su publicación en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación desde el 21 y hasta el 28 de noviembre de 2019.

www.sdp.gov.co

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 833 DE 27 DIC 2019 Pág. 14 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

Una vez culminado el término señalado, se verificó que ante la Secretaría Distrital de Planeación no se presentaron, dudas, observaciones, propuestas, aportes o sugerencias relacionados con el proyecto de acto administrativo.

Que mediante escrito suscrito por el doctor Andrés Ortiz Gómez en calidad de Secretario Distrital de Planeación dirigido al Alcalde Mayor de Bogotá y radicado ante la Secretaría Jurídica Distrital bajo el n° 1-2019-20483 del 27 de noviembre de 2019, manifestó que proyecto de decreto “Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones” fue recibido en su despacho el 26 de noviembre de 2019. A su vez señaló que considera estar inmerso en las causales de impedimento contenidas en los numerales 1 y 2 del artículo 11 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – CPACA.

Que mediante la Resolución 096 del 3 de diciembre de 2019 expedida por el Alcalde Mayor de Bogotá se resolvió aceptar el impedimento presentado por el doctor Andrés Ortiz Gómez como Secretario Distrital de Planeación para suscribir el proyecto de decreto “Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones”. A su vez, se designó como Secretario Distrital de Planeación Ad Hoc al Secretario Distrital del Hábitat para que realice las actividades y/o actuaciones referidas a la suscripción del precitado proyecto de decreto.

Que la Secretaría Distrital de Planeación verificó el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997 modificado por el Decreto Ley 019 de 2012, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones; el Decreto Distrital 190 de 2004, y en consecuencia, el 26 de diciembre de 2019 expidió la certificación del cumplimiento de requisitos técnicos, legales y reglamentarios del proceso de adopción del proyecto por el cual se adopta el plan parcial de renovación urbana “Montevideo”, en ese sentido se procede a la adopción del presente acto administrativo.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

www.sdp.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N.º **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 15 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

En mérito de lo expuesto,

DECRETA

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º- ADOPCIÓN. Adoptar el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, en adelante PPRU “Montevideo” ubicado en la Localidad de Fontibón, en el Sector Normativo n.º 1 de la UPZ n.º 112 Granjas de Techo, en los términos establecidos en el presente Decreto.

Artículo 2º- DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El PPRU “Montevideo” está delimitado tal como se indica en el Plano n.º 1 de 1 “Propuesta General de Urbanismo, Perfiles Viales, Unidad de Gestión y Etapas, Cesión de Espacio Público, Esquema de Deslinde, Reconfiguración de Espacio Público y Cuadro de Áreas”, que hace parte integral del presente Decreto, y se encuentra comprendido entre los siguientes límites:

LOCALIZACIÓN	LÍMITES
Nororiente	Calle 21
Suroriente	Carrera 68 D (Avenida de la Constitución)
Noroccidente	Carrera 69
Suroccidente	Calle 19 (Avenida Industrial)

Parágrafo.- Las normas urbanísticas, obligaciones y cargas derivadas del presente Decreto recaen sobre los inmuebles identificados en el Anexo n.º 1 denominado “Identificación de los predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo y Reconfiguración y Redefinición del Espacio Público”, que comprende el predio privado identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-485341, las áreas afectas al espacio público y el espacio público existente, sin perjuicio de los posibles cambios o mutaciones en sus condiciones jurídicas, catastrales y/o en los titulares del derecho de dominio.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 16 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

Artículo 3º- DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. Forman parte integral del presente Decreto los siguientes documentos:

DOCUMENTO	CONTENIDO
Plano 1/1	Propuesta General de Urbanismo, Perfiles Viales, Unidad de Gestión o de Actuación Urbanística y Etapas, Cesión de Espacio Público, Esquema de Deslinde, Reconfiguración de Espacio Público y Cuadro de Áreas
Documento	Documento Técnico de Soporte
Anexo 1	Identificación de los predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo y Reconfiguración y Redefinición del Espacio Público
Anexo 2	Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo

Artículo 4º- OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del PPRU “Montevideo” los siguientes:

4.1. Objetivos Generales.

4.1.1. Contribuir a la consolidación del modelo de renovación urbana adoptado por el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, y de la política de renovación urbana contenida en el artículo 159 del Decreto Distrital 190 de 2004.

4.1.2. Contribuir al desarrollo y mejoramiento del espacio público del sector, a través de la integración inmobiliaria y la redefinición del espacio público existente, en articulación con los elementos de la estructura ecológica de la ciudad.

4.2. Objetivos Específicos.

4.2.1. Transformar las áreas que fueron incorporadas al tratamiento urbanístico de renovación urbana, con el fin de generar nuevos usos y su mezcla.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

www.sdp.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 833 DE 27 DIC 2019 Pág. 17 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

4.2.2. Articular los espacios públicos existentes con los nuevos, y con el sistema de movilidad, para generar un espacio que sea amigable y de calidad para la habitabilidad humana.

4.2.3. Incrementar el potencial edificatorio del sector de Montevideo, con el fin de desarrollar nuevas actividades que contribuyan con el mejoramiento del sector.

4.2.4. Suplir la demanda de vivienda que se está generando como parte del proceso de renovación urbana del sector industrial a un sector tendiente al desarrollo de los usos de vivienda y complementarios.

4.2.5. Proporcionar a la ciudad un proyecto amable con el entorno, en donde no sólo se disponga de viviendas, sino que también se brinden zonas productivas en un modelo mixto acorde con las necesidades de la población estimada del Plan Parcial.

4.2.6. Hacer que el Plan Parcial “Montevideo” se convierta en un hito de la Renovación Urbana en zonas Industriales al interior de la ciudad, presentándose como un detonante que incentive el desarrollo de nuevos proyectos.

Artículo 5º- PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. El proyecto urbanístico se encuentra definido en el plano n.º 1 de 1 “Propuesta General de Urbanismo, Perfiles Viales, Unidad de Gestión y Etapas, Cesión de Espacio Público, Esquema de Deslinde, Reconfiguración de Espacio Público y Cuadro de Áreas”, el cual establece y determina las áreas públicas, las cargas generales y locales, y las áreas privadas resultantes del proyecto, donde se concretan los beneficios, usos y aprovechamientos. Las áreas generales se describen a continuación:

ÍTEM		M2
1	ÁREA OBJETO DE PLANIFICACIÓN	77.064,62
2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO	15.834,98
2.1	ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	8.492,70
2.1.1	Bahía Avenida de La Constitución (Carrera 68 D)(RUPI 1725-27)	5.900,97
2.1.2	Bahía Avenida Industrial (Calle 19) (RUPI 1725-28)	1.411,09
2.1.3	Bahía Carrera 69 (RUPI 1725-29)	1.180,64
2.2	PERFILES VIALES EXISTENTES	7.342,28

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

www.sdp.gov.co

91



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 18 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

ÍTEM		M2
2.2.1	Avenida de La Constitución (Carrera 68 D) (RUPI 1725-16) (V3)	2.964,43
2.2.2	Carrera 6 (V6)	3.156,29
	Tramo 01 (RUPI 1725-15)	1.523,30
	Tramo 02 (RUPI 1725-17)	1.632,99
2.2.3	Calle 21 (RUPI 1725-18) (V6)	1.221,56
3	ÁREA NETA URBANIZABLE	61.229,64
4	CONTROLES AMBIENTALES	382,40
4.1	Control Ambiental - Avenida Industrial (Calle 19)	382,40
5	CARGAS LOCALES	24.877,57
5.1	PARQUES	17.788,67
5.1.1	Parque Central	14.765,40
5.1.2	Zona Verde No.1-A	424,47
5.1.3	Zona Verde No.1-B	349,36
5.1.4	Zona Verde No. 2-A	396,58
5.1.5	Zona Verde No. 2-B	373,53
5.1.6	Zona Verde No. 3-A	425,42
5.1.7	Zona Verde No. 3-B	347,12
5.1.8	Zona Verde No. 4-A	378,99
5.1.9	Zona Verde No. 4-B	327,80
5.2	SUELO PARA EQUIPAMIENTO	1.000,00
5.3	MALLA VIAL LOCAL	6.088,90
5.3.1	Vía No. 1 - Perfil 15m (V7)	2.867,35
5.3.2	Vía No. 2 - Perfil 15m (V7)	2.766,80
5.3.4	Carrera 69 (V6)	454,75
6	ÁREA ÚTIL TOTAL	35.969,67
6.1	Manzana No. 1	7.956,12
6.2	Manzana No. 2	7.907,02
6.3	Manzana No. 3	7.438,47
6.4	Manzana No. 4	7.277,81
6.4.1	Área en Suelo Objeto de Reparto	6.625,71
6.4.2	Área en Suelo NO Objeto de Reparto (Espacio público redefinido)	652,10
7	A.P.A.U.P - ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO	5.390,25
7.1	A.P.A.U.P No. 1 en manzana 2	2.774,39
7.2	A.P.A.U.P No. 2 en manzana 3	2.615,86

www.sdp.gov.co

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 19 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

Parágrafo 1°.- El cuadro de áreas que trata el presente artículo es indicativo, por lo tanto, podrá ser precisado en las licencias urbanísticas respectivas con fundamento en incorporaciones topográficas, ajustes o correcciones de cabida y linderos y/o diseños definitivos, siempre conservando las características de localización y geometría y garantizando el área de las cesiones e infraestructuras viales. En todo caso, para el otorgamiento de las correspondientes licencias urbanísticas, la verificación del cumplimiento de las normas corresponde al Curador Urbano, de conformidad con lo señalado por el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Parágrafo 2°.- El área con la cual se compensa el espacio público objeto de redefinición no podrá ser menor a 652,10 m2, y no se contabiliza dentro de las cesiones públicas generadas por el proceso de reurbanización.

**TÍTULO II
ESTRUCTURAS Y SISTEMAS DEL PLAN PARCIAL**

CAPITULO I

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL Y ZONAS SUJETAS A AMENAZA Y RIESGO

Artículo 6°- ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. En el ámbito del PPRU “Montevideo” la Estructura Ecológica Principal está constituida por los Corredores Ecológicos Viales que corresponden a las áreas de control ambiental de las vías arteriales Carrera 68 D (Avenida de La Constitución) y la Calle 19 (Avenida Industrial).

Artículo 7°- CONDICIONES PARA EL MANEJO DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. En el ámbito de aplicación del PPRU “Montevideo” se debe garantizar la disposición de las franjas de control ambiental contiguas a las vías arteriales Carrera 68 D (Avenida de La Constitución) y la Calle 19 (Avenida Industrial), con los anchos establecidos en el Plano n.º 1 de 1 “Propuesta General de Urbanismo, Perfiles Viales, Unidad de Gestión o de Actuación Urbanística y Etapas, Cesión de Espacio Público, Esquema de Deslinde, Reconfiguración de Espacio Público y Cuadro de Áreas”.

www.sdp.gov.co

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N.º **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 20 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

Parágrafo. - Para la implementación de las franjas de control ambiental se deberá dar cumplimiento al Decreto Distrital 542 de 2015 “Por el cual se adopta la Guía Técnica para el manejo de las Franjas de Control Ambiental en la Ciudad de Bogotá D.C.”, así como a las disposiciones del Manual de Silvicultura de Bogotá o las normas que los modifiquen, deroguen o sustituyan.

Artículo 8º- ZONAS SUJETAS A AMENAZA Y RIESGO. En el ámbito de aplicación del PPRU “Montevideo” no se identifican áreas de amenaza o riesgo según lo establecido en la cartografía oficial del POT y del Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático - IDIGER.

Artículo 9º- LINEAMIENTOS DE MANEJO AMBIENTAL. Con el fin de evitar, controlar, minimizar y mitigar los impactos ambientales que puedan generarse en las etapas de ejecución del PPRU “Montevideo”, deberán implementarse las medidas dispuestas en la Guía de Manejo Ambiental para el Sector de la Construcción conforme a la Resolución 01183 de 2013 de la Secretaría Distrital de Ambiente, así como los demás lineamientos señalados en el oficio n.º 2019EE189534 del 20 de agosto de 2019 expedido por la Secretaría Distrital de Ambiente, y con radicación SDP 1-2019-58340 del 29 de agosto de 2019.

Artículo 10º- MANEJO DE IMPACTOS AMBIENTALES. Debido a las actividades industriales que se han desarrollado en el predio objeto del PPRU “Montevideo”, previo a la expedición de las licencias urbanísticas se deberá solicitar concepto a la Subdirección de Recurso Hídrico y del Suelo de la Secretaría Distrital de Ambiente de acuerdo a lo contenido en el oficio n.º 2019EE189534 del 20 de agosto de 2019 de la Subdirección de Ecourbanismo y Gestión Ambiental Empresarial de la Secretaría Distrital de Ambiente, con el fin de determinar si existe contaminación en el suelo y/o en el agua, y tomar las acciones que se requieran, incluyendo aquellas requeridas para el desmonte de la infraestructura industrial.

Artículo 11º- ACCIONES PARA LA MITIGACIÓN DEL RUIDO. Con el fin de mitigar los impactos del ruido generado dentro del ámbito de influencia del proyecto, se instalarán barreras físicas en el perímetro del mismo, de una altura y superficie con capacidad para controlar el ruido con mayor intensidad; estas barreras pueden ser de tipo

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N° 833 DE 27 DIC 2019 Pág. 21 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

natural (arborización) o pantalla acústica. Lo anterior en cumplimiento de lo señalado en el oficio n.º 2017EE38422 del 23 febrero de 2017 expedido por la Subdirección de Ecourbanismo y Gestión Ambiental Empresarial de la Secretaría Distrital de Ambiente.

**CAPÍTULO II
ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS**

**SUBCAPÍTULO I
SISTEMA DE MOVILIDAD**

Artículo 12°- SISTEMA VIAL. El Subsistema Vial está conformado por la malla vial arterial, intermedia y local. Los tramos de las vías de la malla vial arterial, intermedia y local, y sus correspondientes perfiles, que se encuentran dentro del ámbito del PPRU “Montevideo” se identifican en el Plano n.º 1 de 1 “Propuesta General de Urbanismo, Perfiles Viales, Unidad de Gestión o de Actuación Urbanística y Etapas, Cesión de Espacio Público, Esquema de Deslinde, Reconfiguración de Espacio Público y Cuadro de Áreas”.

Artículo 13°- MALLA VIAL ARTERIAL. El trazado de los tramos de las vías de la malla vial arterial contenidos dentro del ámbito del PPRU “Montevideo” se identifican en el Plano n.º 1 de 1 “Propuesta General de Urbanismo, Perfiles Viales, Unidad de Gestión o de Actuación Urbanística y Etapas, Cesión de Espacio Público, Esquema de Deslinde, Reconfiguración de Espacio Público y Cuadro de Áreas”, y corresponden a:

Vía	Tipo	Desde	Hasta
Avenida de La Constitución (Carrera 68 D)	V3	Calle 21	Avenida Industrial (Calle 19)
Avenida Industrial (Calle 19)	V3	Carrera 69	Avenida de La Constitución (Carrera 68 D)

Parágrafo. - El ancho de la vía Carrera 68 D (Avenida de La Constitución) corresponde a la reserva vial señalada según Decreto Distrital 190 de 2004 y se encuentra contenida en la factibilidad del contrato IDU - 1250 de 2017.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

www.sdp.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 22 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

Artículo 14°- MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL. El trazado de los tramos de las vías de la malla vial intermedia y local contenidos dentro del ámbito del PPRU “Montevideo” se identifican en el Plano n.º 1 de 1 “Propuesta General de Urbanismo, Perfiles Viales, Unidad de Gestión o de Actuación Urbanística y Etapas, Cesión de Espacio Público, Esquema de Deslinde, Reconfiguración de Espacio Público y Cuadro de Areas”, y corresponden a:

Vía	Tipo	Tramo (m2)
Vía Local 1	V-7	2.867,35
Vía Local 2	V-7	2.766,80
Carrera 69	V-6	454,75
Calle 21*	V-7	1.221,56

*Hace parte del suelo no objeto de reparto.

Parágrafo 1°.- Las vías vehiculares, peatonales y ciclo-rutas deberán asegurar la continuidad adecuada con la malla vial arterial y las ciclo-rutas existentes mientras se desarrollan los perfiles definitivos.

Parágrafo 2°.- Las vías peatonales deberán asegurar la articulación adecuada entre los controles ambientales y los andenes de la malla vial arterial, garantizando la continuidad peatonal conforme a los lineamientos de la Guía de Franjas Ambientales de la SDA.

Artículo 15°- SUBSISTEMA DE TRANSPORTE. Al interior del PPRU “Montevideo” se deberán garantizar espacios de articulación de la infraestructura vial con los sistemas de transporte público existentes y proyectados. En el evento de requerirse se podrán establecer los espacios de articulación requeridos sin que se requiera la modificación del presente Plan Parcial.

Artículo 16°- ARTICULACIÓN A LA RED DE CICLORRUTAS. La ejecución de las obras de construcción de las franjas de circulación para ciclo-rutas contempladas en el PPRU “Montevideo” deberán atender las condiciones técnicas señaladas en el numeral 3.3.2 del Documento Técnico de Soporte que forma parte integral del presente acto administrativo.

Carrera 8 No. 10 - 85
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N.º **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 23 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

Artículo 17º- ACCIONES DE LA MITIGACIÓN PARA EL SISTEMA DE MOVILIDAD. Las acciones de mitigación para el sistema de movilidad se encuentran especificadas en memorando DVTSP 8253-2019, con radicado SDP n.º 3-2019-26106 del 12 de noviembre de 2019, emitido por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos, y son las que se señalan a continuación:

17.1. Construcción del par vial perimetral al parque central entre las Carreras 68D y la 69, vías locales n.º 1 y n.º 2.

17.2. Construcción de los pompeyanos propuestos sobre las vías perimetrales al parque central en frente de las plazoletas centrales identificadas como A.P.A.U.P n.º 1 en la vía localizada al norte del parque central y A.P.A.U.P n.º 2 en la vía localizada al sur del parque central.

17.3. Construcción de los pompeyanos propuestos en los accesos vehiculares a las zonas de estacionamiento a nivel, ubicados en las manzanas n.ºs 1, 2, 3 y 4.

17.4. Construcción de los pompeyanos propuestos en los accesos vehiculares a los sótanos para las manzanas n.ºs 1, 2, 3 y 4.

17.5. Construcción del andén y la ciclorruta sobre el costado Oriental de la Carrera 69 entre calles 19 y 21.

17.6. Construcción del andén y la ciclorruta sobre el costado norte de la Calle 19 entre las Carreras 68D y 69.

17.7. Construcción del andén y la ciclorruta sobre el costado Occidental de la Carrera 68D entre la Calle 19 y la Calle 21.

17.8. Construcción del andén y la ciclorruta sobre el costado Sur de la Calle 21 entre la Carrera 68 D y la carrera 69.

17.9. Construcción de las rampas peatonales propuestas en el anexo J del Documento Técnico de Soporte.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N.º **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 24 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

17.10. Implementación de señalización y demarcación propuestas en las vías locales n.º 1 y n.º 2, y en las vías perimetrales al PPRU “Montevideo”.

SUBCAPÍTULO II SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Artículo 18º- SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos de los sistemas de acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telecomunicaciones se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en los artículos 217 al 229 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, los Planes Maestros de Servicios Públicos, las Normas Técnicas y las disponibilidades emitidas por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos.

Artículo 19º- REQUERIMIENTOS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS. Para la expedición de las licencias de urbanización se deberán tener en cuenta los siguientes requerimientos establecidos en los conceptos técnicos de las empresas prestadoras de servicios públicos:

19.1. Sistema de Acueducto, Alcantarillado Sanitario y Alcantarillado Pluvial: Son obligatorios los lineamientos y condiciones técnicas, jurídicas y financieras señaladas en la Factibilidad de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB - E.S.P. n.º S-2019-309979 del 28 de octubre de 2019, con radicación SDP 1-2019-73465 del 30 de octubre de 2019 y los respectivos conceptos técnicos emitidos.

19.2. Sistema de Energía Eléctrica - Servicio de Alumbrado Público - Distribución del Alumbrado Público: Deberán observarse los lineamientos y condiciones establecidas en el concepto técnico 0760231 del 15 de julio de 2019 con radicado SDP n.º 1-2019-47679 del 16 de julio de 2019 emitido por Codensa S.A. E.S.P. Los desarrolladores deberán tramitar ante CODENSA S.A. E.S.P. las solicitudes de conexión con la debida anticipación para garantizar el acceso a la red.

19.3. Sistema de Gas Natural: Deberán observarse los lineamientos y condiciones contenidas en el concepto técnico 101502246972018 del 19 de septiembre de 2018 con

Carrera 8 No. 10 - 85
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

www.sdp.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 833 DE 27 DIC 2019 Pág. 25 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

radicado SDP n.º 1-2018-54934 del 19 de septiembre de 2018 emitido por Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P.

19.4. Sistema de Telecomunicaciones: Deberán observarse los lineamientos y condiciones previstos en el concepto técnico Oficio ECGC-EOI 1510-2018 del 24 de septiembre de 2018 emitido por la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. - ETB. Corresponde al desarrollador adelantar todos los trámites necesarios para la interconexión del servicio bajo las condiciones previstas en la normatividad vigente.

19.5. Sistema para la Recolección, Tratamiento y Disposición de Residuos Sólidos: Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en los artículos 211 al 216 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Plan Maestro para el manejo integral de Residuos Sólidos y sus decretos complementarios y modificatorios.

Parágrafo. - Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la Resolución 011 de 2013 “Por la cual se adoptan las normas técnicas y urbanísticas para las redes aéreas, la portería y la subterranización de redes de los servicios públicos domiciliarios y las tecnologías de la información” de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

Artículo 20°- LINEAMIENTOS PARA EL MANEJO DEL AISLAMIENTO DE LA LÍNEA DE ALTA TENSIÓN. La franja de aislamiento de la línea de alta tensión hace parte de la reserva vial de la Carrera 68D (Avenida de La Constitución), definida por el IDU en el Contrato 1520 de 2017, de acuerdo como se muestra en el Plano 1/1 “Propuesta General de Urbanismo, Perfiles Viales, Unidad de Gestión o de Actuación Urbanística y Etapas de desarrollo por urbanización, Cesión de Espacio Público, Esquema de Deslindé, Reconfiguración de Espacio Público y Cuadro de Áreas”.

Se deberán tener en cuenta los lineamientos contenidos en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE aprobado por la Resolución n.º 9-0708 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía o la norma que la modifique, derogue o sustituya.

Parágrafo. - De acuerdo con el Contrato IDU - 1520 de 2017 el área señalada como servidumbre de la línea de alta tensión hace parte de la reserva vial de la Carrera 68D. Una vez la misma sea entregada materialmente y titulada al Distrito, la entidad competente

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogotá.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 26 de 46

“Por médio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

deberá constituir a favor de la empresa prestadora del servicio público la servidumbre a la que hace referencia el artículo 22 del Anexo General del RETIE de 2013, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

SUBCAPÍTULO III SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 21°- SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. Los elementos que conforman el Sistema de espacio público del PPRU “Montevideo” se identifican en el Plano n.º 1 de 1 “Propuesta General de Urbanismo, Perfiles Viales, Unidad de Gestión o de Actuación Urbanística y Etapas, Cesión de Espacio Público, Esquema de Deslinde, Reconfiguración de Espacio Público y Cuadro de Áreas”.

Artículo 22°- REDEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE. En desarrollo de lo señalado por el artículo 280 del Decreto Distrital 190 del 2004 - POT, el PPRU “Montevideo” autoriza la reconfiguración y la redefinición de algunos elementos del espacio público existentes, con el fin de adecuar y mejorar los perfiles viales de la Carrera 68D (Avenida de La Constitución), la Calle 19 (Avenida Industrial) y la Carrera 69, dando cumplimiento a las normas vigentes sobre la materia, como se define en el Anexo n.º 1 denominado “Identificación de los predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo y Reconfiguración y Redefinición del Espacio Público, Redefinición y Reconfiguración del Espacio Público”, y en el Plano n.º 1 de 1 “Propuesta General de Urbanismo, Perfiles Viales, Unidad de Gestión o de Actuación Urbanística y Etapas, Cesión de Espacio Público, Esquema de Deslinde, Reconfiguración de Espacio Público y Cuadro de Áreas”.

Parágrafo 1°.- Para hacer efectiva la redefinición del espacio público existente, el desarrollador deberá obtener la(s) respectiva(s) licencia(s) urbanística(s) de conformidad con las disposiciones del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Parágrafo 2°.- Previo a la expedición de las licencias de urbanización, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP deberá llevar a cabo el trámite de titulación de las áreas del espacio público que no han sido entregadas

Carrera 8 No. 10 - 85
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

www.sdp.gov.co



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N° **333** DE **27 DIC 2019** Pág. 27 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

jurídicamente por la sociedad Urbanización Montevideo Ltda. en Liquidación, pero fueron aprehendidos según Acta de Toma de Posesión n.º 1401 de 2001 y Acta de Modificación n.º 017 del 10 de junio de 2019 del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP. Lo anterior en los términos de los artículos 13 y 14 del Decreto Distrital 545 de 2016 “Por el cual se establece el procedimiento para la entrega material y la titulación de las zonas de cesión y bienes destinados al uso público y se dictan otras disposiciones” o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Parágrafo 3º.- El Departamento Administrativo de Defensoría del Espacio Público - DADEP y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD deberán realizar las acciones dentro del marco de su competencia para la precisión cartográfica, definición jurídica de las áreas redefinidas e incorporación al Inventario de Bienes Públicos del Distrito Capital.

Parágrafo 4º.- El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP a solicitud de los interesados, realizará las gestiones administrativas e interadministrativas necesarias para concurrir en la solicitud de las licencias de urbanización para la Unidad de Gestión o de Actuación Urbanística y garantizar el cumplimiento de las condiciones de redefinición establecidas en el presente artículo, además de su entrega material y titulación a favor del Distrito Capital de acuerdo con lo definido en el Decreto Distrital 545 de 2016 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Artículo 23º- CESIÓN DE SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO. En el PPRU “Montevideo” se identifican las cesiones para espacio público, conformadas por los parques y zonas verdes, las cuales se encuentran identificadas en el Plano n.º 1 de 1 “Propuesta General de Urbanismo, Perfiles Viales, Unidad de Gestión o de Actuación Urbanística y Etapas, Cesión de Espacio Público, Esquema de Deslinde, Reconfiguración de Espacio Público y Cuadro de Áreas”, así:

ITEM	ÁREA (M2)
Total Parque Central	14.765,40
Parque Central - Area Nueva Propuesta	14.765,40
Total Zonas Verdes	3.023,27

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

www.sdp.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N° **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 28 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

Zona Verde n.º 1-A	424,47
Zona Verde n.º 1-B	349,36
Zona Verde n.º 2-A	396,58
Zona Verde n.º 2-B	373,53
Zona Verde n.º 3-A	425,42
Zona Verde n.º 3-B	347,12
Zona Verde n.º 4-A	378,99
Zona Verde n.º 4-B	327,80
TOTAL PARQUE CENTRAL + ZONAS VERDES	17.788,67

Cada una de las Etapas establecidas en el Plano n.º 1 “Propuesta General de Urbanismo, Perfiles Viales, Unidad de Gestión o de Actuación Urbanística y Etapas, Cesión de Espacio Público, Esquema de Deslinde, Reconfiguración de Espacio Público y Cuadro de Áreas”, deberá cumplir con los siguientes porcentajes de cesión:

ÍTEM	ÁREAS GENERALES	ETAPA 01		ETAPA 02		ETAPA 03		ETAPA 04	
		% / A.B.	% / A.N.U.						
1	ÁREA NETA URBANIZABLE	88,26%	100,00%	75,42%	100,00%	75,09%	100,00%	80,12%	100,00%
2	CONTROLES AMBIENTALES	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,97%	-0,32%	1,04%	0,30%
3	CESIONES URBANÍSTICAS	37,15%	11,05%	30,35%	10,26%	31,19%	10,37%	34,46%	10,01%
3.1	CESIÓN - PARQUES	26,94%	8,02%	23,45%	7,93%	19,24%	6,40%	26,76%	7,78%
3.2	CESIÓN - EQUIPAMIENTO	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,91%	1,63%	0,00%	0,00%
3.3	CESIÓN - VÍAS LOCALES	10,21%	3,04%	6,90%	2,33%	7,03%	2,34%	7,70%	2,24%

Parágrafo. - Los accesos a las manzanas útiles que dividen los globos de zonas verdes colindantes con las mismas tendrán un ancho máximo de 6 metros y su ubicación definitiva será definida en las licencias de urbanización de cada etapa de desarrollo; una vez definida su localización, la sumatoria de los globos de zonas verdes que resultan divididos no puede ser menor a la señalada en los cuadros de áreas del presente Decreto.

Carrera 8 No. 10 - 85
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

www.sup.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 29 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

Artículo 24°- LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO DEL PLAN PARCIAL. Se deberá dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño del espacio público construido:

24.1 Se deberá mantener los espacios públicos existentes, excepto los que son objeto de redefinición por cambio de destinación, los cuales se integrarán con las áreas privadas afectas al uso público, con el fin de garantizar la continuidad en sección, tratamiento y superficie de los mismos, así como la seguridad de los cruces peatonales sobre las vías colindantes.

24.2. El diseño de la red de andenes debe ajustarse a las normas para espacio público establecidas en los artículos 263 y 264 del Decreto Distrital 190 de 2004, la Cartilla de Andenes y la Cartilla del Mobiliario Urbano o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, conforme a las dimensiones definidas en los respectivos planos que son parte integral del presente Decreto.

24.3. En las licencias urbanísticas se deberán incorporar las disposiciones señaladas en la Ley 361 de 1997 “*Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones*”, adicionada por la Ley 1287 de 2009, la Ley Estatutaria 1618 de 2013 “*Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad*”, el Decreto Nacional 1077 de 2015, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009 y demás normas vigentes en la materia.

24.4. Cerramiento. No se permiten cerramientos de las zonas de uso público de acuerdo con lo contemplado en el artículo 2.2.3.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

24.5. Accesibilidad. Para la protección peatonal en la zona se deben generar rampas en los accesos de vehículos a parqueaderos, que deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y nivel. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá respetar la continuidad de los andenes incluyendo el acceso a sótanos.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 833 DE 27 DIC 2019 Pág. 30 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

24.6. Arborización y Paisajismo. El tratamiento de arborización de los andenes debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico, el Manual Verde y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura en Bogotá D.C.

24.7. Puentes y enlaces peatonales y vehiculares. En caso de requerirse en el ámbito del plan parcial algún tipo de integración aérea o subterránea de tipo funcional o espacial, esta se podrá solucionar mediante enlaces peatonales construidos a cualquier nivel de las edificaciones y sótanos o enlaces vehiculares a nivel de sótanos, tanto en espacio público como privado, los cuales se deberán aprobar en la correspondiente licencia urbanística. Los enlaces peatonales deberán adelantar el trámite para obtener la respectiva licencia de intervención y ocupación de espacio público, en el marco de lo establecido en los artículos 2.2.6.1.1.12 y 2.2.6.1.1.13 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.

24.8. Se deberá hacer la entrega material y titulación de las áreas públicas existentes que no hayan sido objeto de aprehensión por parte del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP y de las demás que se generen con el plan parcial adoptado. En caso de imposibilidad de realizar la entrega material y titulación al Distrito Capital, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP o la entidad competente adelantará las actuaciones que correspondan.

Artículo 25°- PLAN DIRECTOR. En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 252 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT y del numeral 1 del artículo 2 del Decreto Distrital 134 de 2017 “*Por el cual se reglamenta el procedimiento para el estudio y aprobación de Planes Directores y se dictan otras disposiciones*”, el Parque Central de escala zonal deberá contar con un Plan Director, el cual será formulado ante la Secretaría Distrital del Planeación por parte del urbanizador responsable, a través del cual se definan sus lineamientos de manejo.

El Parque Central se conformará a través de la entrega que cada etapa de desarrollo haga de las cesiones urbanísticas destinadas al parque, dentro de los plazos establecidos por los artículos 2.2.6.1.4.7 y 2.2.6.1.4.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. Es decir que cada etapa de desarrollo

Carrera 8 No. 10 - 85
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

www.sdp.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 31 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

hará entrega del área para parque central asignada por el Plan Parcial dentro del plazo que corresponda a cada licencia. No obstante, el Plan Director deberá ser aprobado antes de la entrega de las cesiones de la primera etapa de desarrollo.

Artículo 26°- ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO - A.P.A.U.P. El PPRU “Montevideo” establece una categoría de áreas privadas afectas al uso público - A.P.A.U.P., cuyas áreas mínimas señaladas en el siguiente cuadro son de carácter obligatorio y se generan a partir del flujo peatonal para crear elementos conectores e integradores con las cesiones de espacio público. Tales áreas se encuentran señaladas en el Plano n.º 1 de 1 “Propuesta General de Urbanismo, Perfiles Viales, Unidad de Gestión o de Actuación Urbanística y Etapas, Cesión de Espacio Público, Esquema de Deslinde, Reconfiguración de Espacio Público y Cuadro de Áreas”, de la siguiente manera:

ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO	M2
A.P.A.U.P. n.º 1	2.774,39
A.P.A.U.P. n.º 2	2.615,86
TOTAL	5.390,25

Artículo 27°- LINEAMIENTOS PARA LAS ÁREAS PRIVADAS AFECTAS A USO PÚBLICO. Las áreas privadas afectas al uso público propuestas en el plan parcial deberán atender los siguientes lineamientos:

27.1. Deberán disponerse como áreas abiertas, libres de cerramientos, construcciones u obstáculos que limiten el óptimo funcionamiento del área para el fin establecido.

27.2. Deberán colindar con el espacio público, consolidando un espacio peatonal continuo sin restricciones ni obstáculos para su acceso y circulación.

27.3. Estas áreas deberán ser producto de una propuesta de paisajismo que integre arte público y mobiliario urbano acorde a su carácter de transición, circulación y distribución de personas.

27.4. Deberán estar relacionadas a los accesos peatonales de las edificaciones principalmente, lo que significa que solo se podrá acceder peatonalmente a las mencionadas

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 833 DE 27 DIC 2019 Pág. 32 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

edificaciones a través de las áreas de transición para aglomeración de personas. En el caso de tener más de un acceso a las edificaciones mencionadas, dicha área de transición deberá ser dividida porcentualmente en cada acceso de manera proporcional.

27.5. Cada A.P.A.U.P. puede ser en tratamiento duro de hasta el 90% de la superficie, con un diseño unificado e integrado con el espacio público, que garantice la continuidad peatonal entre los accesos peatonales del desarrollo y el espacio público colindante. Como mínimo el 10% se debe disponer para zonas verdes.

27.6. El diseño de las A.P.A.U.P. debe incorporar las disposiciones señaladas en la Ley 361 de 1997 “*Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones*” adicionada por la Ley 1287 de 2009, la Ley Estatutaria 1618 de 2013 “*Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad*”, el Decreto Nacional 1538 de 2005 compilado en el Capítulo 4 “*ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO*” del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009, y demás normas vigentes referentes a la accesibilidad, movilidad y transporte para personas con discapacidad y/o movilidad reducida.

27.7. Las áreas de mitigación deberán contar con un diseño de integración y continuidad paisajística y de circulación a nivel de peatón con los elementos de espacio público construido en el área de influencia, incorporando las especificaciones para diseño y construcción contenidas en las Cartillas de Andenes y Mobiliario Urbano de Bogotá vigentes.

Parágrafo 1°.- Se permite el planteamiento de estacionamientos bajo las áreas privadas afectas al uso público – A.P.A.U.P. a nivel de sótanos.

Parágrafo 2°.- Se podrán proponer áreas privadas afectas al uso público - APAUP adicionales a las establecidas en el presente artículo a través de las correspondientes licencias de urbanización mediante las cuales se desarrollen las etapas, con el fin de aumentar o mantener el estándar de espacio público por habitante en el caso de aumentar el número de viviendas propuesto en los términos del artículo 32 del presente Decreto.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

www.sdp.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 833 DE 27 DIC 2019 Pág. 33 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

Artículo 28°- CONSOLIDACIÓN DE LAS METAS DE ESPACIO PÚBLICO. Teniendo en cuenta la política de consolidación de metas establecidas por el Plan Maestro de Espacio Público, la relación existente entre densidad poblacional y metros cuadrados de espacio público proyectado y las áreas privadas afectas al uso público del plan parcial, se genera la siguiente relación de espacio público por habitante:

ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO		M2
1	Espacio público por reconfiguración de bahías existentes	8.374,41
1.1	Controles Ambientales	4.514,14
1.2	Zona Verde*	2.600,97
1.3	Plazoletas	1.259,30
2	Controles Ambientales calle 19 (en suelo objeto de reparto)	382,40
3	Cesiones Urbanísticas	17.788,67
3.1	Parques y Zonas Verdes	17.788,67
4	Área destinada a redefinición de espacio público existente	652,1
5	Áreas privadas afectas al uso público	5.390,25
6	ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO	32.587,83

*Corresponde con parte del área de la servidumbre de la línea de alta tensión a la que se hace referencia el artículo 20 del presente decreto.

INDICADOR DE EP/HABITANTE	
Número de Viviendas proyectadas	2.709
Promedio de Habitante por hogar (Encuesta Multipropósito 2017)	2,98
Población residente promedio	8.073
Espacio Público para cálculo de indicador	32.587,83
Índice de Espacio Público por habitante	4,04

SUBCAPÍTULO IV SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 29°- EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO. La cesión de suelo para equipamiento comunal público se localiza en el parque central con un área total de 1.000 m2. Los equipamientos a desarrollar serán de escala vecinal y zonal, entre los cuales se

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 34 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

podrá incluir el equipamiento de Seguridad de escala zonal - CAI, que actualmente existe en la esquina sur oriental del Plan Parcial en la intersección entre la Calle 19 (Avenida Industrial) y la Carrera 68 D (Avenida de La Constitución).

La localización del equipamiento público se encuentra en el Plano n.º 1 de 1 “Propuesta General de Urbanismo, Perfiles Viales, Unidad de Gestión y Etapas, Cesión de Espacio Público, Esquema de Deslinde, Reconfiguración de Espacio Público y Cuadro de Áreas”, y le serán aplicables los siguientes índices de edificabilidad:

EQUIPAMIENTO	ÍNDICE
Índice de Construcción	1:4
Índice de Ocupación	0,5

Parágrafo. - El área destinada al equipamiento público no hace parte del área del parque zonal, y por tanto no hará parte de la formulación del plan director.

Artículo 30º- EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. Se deberán observar las disposiciones del artículo 4 del Decreto Distrital 080 de 016.

TÍTULO III NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

CAPÍTULO I NORMAS DE USO

Artículo 31º- NORMAS DE USO. Los usos propuestos para el PPRU “Montevideo” son los siguientes:

USO	USO ESPECIFICO/ESCALA/ CLASIFICACIÓN	ESCALA	LOCALIZACIÓN
USO PRINCIPAL			
VIVIENDA	Vivienda Multifamiliar	N.A	MZ 1, MZ 2, MZ 3, MZ 4
USO COMPLEMENTARIO			
COMERCIO ZONAL	Almacenes supermercados hasta de 900 mts2 en ventas por manzana	Zonal	MZ 2 y MZ 3

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 833 DE 27 DIC 2019 Pág. 35 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

COMERCIO VECINAL	Almacenes supermercados hasta de 500 mts2 en ventas	Vecinal	MZ 2 y MZ 3
---------------------	--	---------	-------------

Parágrafo 1.- El uso de vivienda podrá desarrollarse total o parcialmente a través de proyectos de vivienda de interés social.

Parágrafo 2.- El área máxima de comercio que se puede desarrollar por manzana corresponde a la establecida en la Tabla n.º 5 del Anexo n.º 2 “Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo” del Presente Decreto.

Artículo 32º- AUMENTO DEL NÚMERO DE UNIDADES DE VIVIENDA. Se podrá ejecutar un número máximo de 3.200 unidades de vivienda de acuerdo al concepto técnico n.º S-2019-309979 del 28 de octubre de 2019 de la EAAB, con radicado SDP n.º 1-2019-73465 del 30 de octubre de 2019, siempre y cuando:

32.1. Se garantice como mínimo el cumplimiento del estándar de espacio público efectivo por habitante de 4,04 m2/hab. Para mantener dicho estándar se podrá aumentar la cantidad de espacio público propuesto a través de la generación de áreas privadas afectas al uso público adicionales a las aprobadas en este Decreto, lo cual podrá proponerse en las correspondientes licencias de urbanización mediante las cuales se desarrollen las etapas.

32.2. Las viviendas adicionales VIS y NO VIS planteadas deben cumplir con la demanda de estacionamientos señalada en el Cuadro Anexo 4 del Decreto 190 de 2004 y la obligación de equipamiento privado a la que se refiere el artículo 30 del presente Decreto.

32.3. En caso que el número de viviendas planteadas sea mayor a 3.200, se deberán actualizar las factibilidades o disponibilidades de servicios públicos domiciliarios. En todo caso el Plan Parcial no podrá generar menos de 4,04 m2 de espacio público efectivo por habitante, de acuerdo con lo establecido en el artículo 28 del presente Decreto.

Parágrafo. - Las anteriores condiciones deberán acreditarse en el trámite de la licencia de urbanización correspondiente.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 36 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

CAPÍTULO II NORMAS DE EDIFICABILIDAD

Artículo 33°- ÍNDICE DE OCUPACIÓN. En el PPRU “Montevideo” se proponen los siguientes índices de ocupación, los cuales se calcularán sobre área útil:

MZ	ÁREA ÚTIL (m2)	ÁREA OCUPADA EN PRIMER PISO (m2)	I.O. PROPUESTO
01	7.956,12	4.773,67	0,60
02	7.907,02	4.744,21	0,60
03	7.438,47	4.463,08	0,60
04	7.277,81	4.366,69	0,60
TOTAL	30.579,42	18.347,65	0.60

Artículo 34°- ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN Y ÁREA TOTAL CONSTRUIDA. En el PPRU “Montevideo” se proponen los siguientes índices de construcción, los cuales se calcularán sobre área útil:

MZ	ÁREA ÚTIL (m2)	I.C. PROPUESTO
01	7.956,12	6,1583
02	7.907,02	5,8081
03	7.438,47	6,4843
04	7.277,81	6,7888

Parágrafo. - Para la aplicación del índice de construcción se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, puntos fijos, el área de equipamiento comunal privado, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en sótanos. La intervención de las fachadas y cubiertas livianas con elementos arquitectónicos no se contabilizarán en el índice de ocupación y de construcción.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 37 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

Artículo 35º- NORMAS VOLUMÉTRICAS. Todos los proyectos desarrollados al interior del Plan Parcial deberán cumplir con las siguientes normas de volumetría:

COMPONENTES		UNIDAD DE ACTUACIÓN Y/O GESTIÓN URBANÍSTICA ÚNICA			
		MZ 01	MZ 02	MZ 03	MZ 04
VOLUMETRÍA	Altura máxima en pisos	Veintitrés (23)			
	Altura mínima entre placas	2.20 mts			
	Altura máxima en metros	80.00 metros de acuerdo a lo permitido por la Aeronáutica Civil en el concepto con referencia 4109.085 – 2018018709 del 2 de mayo de 2018. Incluye tanques para agua, antenas de televisión, torres de comunicaciones, cuarto de máquinas, y en general todos los elementos de remate de cubiertas.			
	Tipologías edificatorias	Aislada y/o continua en plataforma y aislada entre edificaciones			
	Aislamiento entre edificaciones	El ancho mínimo del aislamiento es un quinto (1/5) de la altura que hay desde donde se debe prever el aislamiento (desde el nivel del terreno o plataforma) hasta la parte más alta de la edificación, y en ningún caso menos de seis metros (6 mts)..			
	Plataformas	Altura máxima cinco (5) pisos sin aislamiento entre edificaciones. La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,20 metros.			
	Voladizos	Se permiten: Vías menores o iguales a 10 metros: 0,60 metros. Vías mayores a 10 metros y hasta 15 metros: 0,80 metros. Vías mayores a 15 metros y hasta 22 metros: 1,00 metros. Vías mayores a 22 metros y vías arteriales. V-0, V-1, V-2, V-3: 1,50 metros.			
	Aislamientos contra espacio público.	En las edificaciones que planteen usos comerciales y/o servicios en los primeros pisos se debe generar un aislamiento desde el paramento del predio, de mínimo tres metros (3 mts).			
	Antejardines	No se exige.			

www.sdp.gov.co

Carrera 8.No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N.º **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 38 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

Cerramiento	Se permitirá máximo en un 60% de la totalidad del área útil. El cerramiento de hasta 1.20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.40 metros.
Sótanos	Se pueden desarrollar en la totalidad del área útil. La placa superior del sótano podrá ubicarse hasta 0,25 mts por encima del nivel del andén. Se podrán desarrollar sótanos debajo de las Áreas privadas afectas al uso público. En el primer sótano se permite la localización de hasta un 20% del área propuesta de equipamiento comunal privado en áreas cubiertas del equipamiento comunal privado, siempre que se garantice la iluminación y ventilación de todos los espacios. En este caso, el área de equipamiento comunal no se contabiliza dentro del índice
Semisótano	No se permite.
Rampas y escaleras	No podrán ocupar los andenes y deben respetar las dimensiones mínimas de estos. Se exigen rampas que garanticen el acceso a personas con movilidad reducida, así como los demás elementos de acceso al espacio público, a las edificaciones, vías y parqueaderos, conforme a la normativa vigente.

www.sdp.gov.co

Artículo 36º- ESTACIONAMIENTOS. De acuerdo con el Análisis de Movilidad aprobado mediante el concepto DVTSP/8253-2019, con radicado n.º 3-2019-26106 del 12 de noviembre de 2019 de la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la SDP, las cuotas para carga, personas con movilidad reducida, bicicletas y taxis, de obligatorio cumplimiento en el ámbito del presente Plan Parcial, no pueden ser objeto de compensación, y deben definirse conforme a las notas No. 3 y 4, del Cuadro Anexo No. 4 del POT (Exigencia General de Estacionamientos por uso), y los artículos 34, y 22 del Decreto 319 de 2006 (Plan Maestro de Movilidad).

Las dimensiones de las unidades de estacionamientos se aplicarán según lo descrito en el artículo 4º del Decreto Distrital 1108 de 2000 y el Anexo n.º 1 del Decreto Distrital 080 de 2016, en el cual se señalan las dimensiones de los estacionamientos para bicicletas, para todos los usos del presente Decreto.

Carrera 8 No. 10 - 85
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 39 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

TÍTULO IV REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL

Artículo 37º- MECANISMOS PARA ASEGURAR EL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Se establece como mecanismo de ejecución para el desarrollo del PPRU “Montevideo” el instrumento de Unidad de Gestión o de Actuación Urbanística toda vez que quien debe asumir las mismas es un solo propietario.

El espacio público correspondiente a las bahías de parqueo que será objeto de reconfiguración y redefinición deberá ser objeto del proceso de titulación a favor del Distrito Capital en los términos del Decreto Distrital 545 de 2016 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Artículo 38º- CRITERIOS PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Se establecen para asegurar la financiación y ejecución de la extensión o ampliación de redes de servicios públicos domiciliarios, infraestructura vial, y generación y recuperación del espacio público, así como la adecuada participación en los beneficios urbanísticos concretados en usos y edificabilidad, en cumplimiento del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios.

Artículo 39º- BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL. Los beneficios determinados para el PPRU “Montevideo” son los metros cuadrados a construir por cada tipo de uso propuesto a los que los propietarios o desarrolladores tienen derecho por la asunción de cargas generales y locales. La siguiente tabla presenta el área total construida por uso:

MZ	ÁREA ÚTIL MANZANA (m2)	USO	ÁREA CONSTRUIDA POR USO (m2)
01	7.956,12	VIVIENDA	48.996,4900
02	7.907,02	VIVIENDA	45.024,9300
		COMERCIO VECINAL Y ZONAL	900,0000
03	7.438,47	VIVIENDA	47.333,5600
		COMERCIO VECINAL Y ZONAL	900,0000

Carrera 8 No. 10 - 85
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 833 DE 27 DIC 2019 Pág. 40 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

04	7.277,81	VIVIENDA	49.407,8000
TOTAL	30.579,42	-----	192.562,7800

Artículo 40º- CARGAS DEL PLAN PARCIAL. Las cargas del PPRU “Montevideo” son las obligaciones que deben asumir los titulares del derecho de dominio del inmueble en el marco de la Unidad de Gestión o de Actuación Urbanística, para construir las obras definidas a continuación y demás cargas y costos. Con la asunción de las cargas se adquiere el derecho a acceder a los beneficios que otorga la norma adoptada en el presente Decreto.

CARGAS GENERALES	Área (m2)
Adecuación de las redes matrices de servicios públicos	1.811*
CARGAS LOCALES	Área (m2)
Cesiones para parques y zonas verdes	17.788,67
Cesiones para vías locales	6.088,90
Controles Ambientales	382,40
Suelo para equipamiento comunal público	1.000,00

*Esta cifra es indicativa por lo cual si la carga es mayor o menor al valor acá indicado se deberá dar cumplimiento al total de la obra de adecuación de las redes matrices.

Parágrafo 1º.- Las cargas del PPRU “Montevideo” se detallan en el Anexo n.º 2 “Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo”, del presente Decreto.

Parágrafo 2º.- Las cargas que le corresponden a la Unidad de Gestión o de Actuación Urbanística para la configuración del urbanismo, se deben garantizar independientemente de la cantidad de metros cuadrados de área vendible que se desarrollen.

Parágrafo 3º.- Las cargas físicas se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador y hecha la entrega material y titulación de ellas a satisfacción del DADEP o a la entidad competente, las cuales estarán indicadas en las respectivas licencias de urbanización. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 833 DE 27 DIC 2019 Pág. 41 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

Parágrafo 4°.- El detalle de las cargas físicas y las demás cargas se presentan en el Anexo n.º 2 “Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo”, del presente Decreto.

Parágrafo 5°.- El presupuesto de costos presentado en el Anexo n.º 2 “Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo”, es indicativo y deberá ser precisado entre los titulares del derecho de dominio al momento de la ejecución de la Unidad de Gestión o de Actuación Urbanística, garantizando siempre el cumplimiento de las obras correspondientes a las cargas físicas, de formulación y gestión. La variación de los valores del presupuesto durante la ejecución del plan parcial, no conlleva el reconocimiento de saldos o valores a favor del promotor del proyecto, desarrollador o titular del derecho de dominio; tampoco implica modificación alguna del presente plan parcial y no exime del cumplimiento de las cargas urbanísticas dispuestas en los términos del presente Decreto.

Parágrafo 6°.- Las obligaciones relativas al reparto equitativo de cargas y beneficios deberán ser asumidas por los titulares de las licencias de urbanización otorgadas en la Unidad de Gestión o de Actuación Urbanística, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad del inmueble que se presenten entre el momento de adopción del plan parcial y la solicitud de las correspondientes licencias.

www.sdp.gov.co

**TITULO V
GESTION Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL**

**CAPÍTULO I
GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL**

Artículo 41°- UNIDAD DE GESTIÓN O DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. El área de intervención del Plan Parcial se ejecutará a través de una única Unidad de Gestión o de Actuación Urbanística, para la cual se obtendrá un Proyecto Urbanístico General - PUG, conformado por cuatro (4) etapas de desarrollo en los términos fijados en los artículos 2.2.4.1.6.1.1 y 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 833 DE 27 DIC 2019 Pág. 42 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

Parágrafo 1º.- Las etapas de desarrollo se encuentran descritas en el Plano n.º 1 de 1 “Propuesta General de Urbanismo, Perfiles Viales, Unidad de Gestión y Etapas, Cesión de Espacio Público, Esquema de Deslinde, Reconfiguración de Espacio Público y Cuadro de Áreas”.

Parágrafo 2º.- Las etapas urbanísticas son indicativas y podrán ser modificadas a través del PUG, tanto en número, como en delimitación y área para fines de ajustes en diseños y necesidades técnicas y de comercialización del proyecto si así se requiere, siempre y cuando se cumplan las condiciones señaladas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, a través de la aprobación del PUG o sus modificaciones, siempre y cuando se conserven las características de localización, geometría y área de cesiones públicas, y no vaya en detrimento del cumplimiento estándar de zonas verdes por habitante compuesto por el espacio público y las áreas privadas afectas al uso público, señaladas en el artículo 26 del presente Decreto.

CAPÍTULO II OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

Artículo 42º- OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR. Son obligaciones del urbanizador responsable, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, general o por etapas, entre otras, las siguientes:

42.1. Entregar y escriturar las cesiones obligatorias gratuitas y las áreas que son objeto de reconfiguración o recategorización para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el POT, el presente Decreto y las demás normas aplicables sobre la materia. Para efectos de la entrega y titulación de las áreas de cesión obligatoria a nombre del Distrito, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) o la entidad competente, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como en el artículo 275 del POT, el Decreto Distrital 545 de 2016 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 833 DE 27 DIC 2019 Pág. 43 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

42.2. 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.

42.3. Ejecutar las obras sobre las vías de la malla vial intermedia y local de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU. Las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, deberán ejecutarse con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos y condiciones técnicas de la entidad correspondiente.

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

42.5. El urbanizador y/o constructor responsable deberá dar cumplimiento a los lineamientos y acciones previstas y requeridas por la Secretaría Distrital de Ambiente mediante concepto con radicado n.º 2019EE189534 del 19 de agosto de 2019.

42.6. Formular y obtener la aprobación por parte del Instituto de Recreación y Deporte – IDR D del Plan Director para el Parque Central de escala zonal antes de la entrega de las áreas de cesión para parque de la primera etapa de desarrollo.

42.7. Ejecutar el Plan de Gestión Social que forma parte del Documento Técnico de Soporte.

42.8. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen y llevar a cabo las recomendaciones de la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA.

42.9. Las demás establecidas en la normatividad aplicable.

Parágrafo 1º.- Estas obligaciones se entenderán incluidas en la correspondiente licencia de urbanización, aun cuando no queden estipuladas expresamente en las mismas.

Parágrafo 2º.- De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, con la expedición del presente Decreto no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras de espacio público

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 44 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

previstas en el PPRU “Montevideo”. Tampoco se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes del Distrito Capital.

TÍTULO VI DISPOSICIONES FINALES

Artículo 43°- PARTICIPACIÓN DISTRITAL EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, en el Acuerdo Distrital 118 de 2003 y en el artículo 14 del Acuerdo Distrital 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, y el Decreto Distrital 803 de 2018, la adopción del presente plan parcial configura los hechos generadores de participación en plusvalía por el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

Parágrafo. - En el ejercicio de determinación, cálculo, liquidación y cobro de la participación en plusvalía deberán observarse las condiciones establecidas en los Decretos Distritales 790 de 2017 y 803 de 2018.

Artículo 44°- CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS. Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias urbanísticas, de conformidad con las disposiciones contenidas en este decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia, de acuerdo con las siguientes condiciones:

44.1. Licencias de urbanización derivadas del PPRU “Montevideo”. Para acceder a las normas contenidas en el presente decreto, el propietario del inmueble incluido dentro de la Unidad de Gestión o de Actuación Urbanística deberá obtener la respectiva licencia de urbanización previa a la licencia de construcción.

44.2. Demolición de inmuebles. De conformidad con la autorización contenida en el numeral 7 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado el artículo 5 del Decreto Nacional 2218 de 2015, a su vez modificado por los Decretos 1197

Carrera 8 No. 10 - 85
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

www.sdp.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 833 DE 27 DIC 2019 Pág. 45 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”, ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

de 2016 y 1203 de 2017, para la demolición parcial o total de los inmuebles que hacen parte del presente Plan Parcial en el ámbito del Tratamiento de Renovación Urbana, no se requiere obtener esta modalidad de licencia.

Artículo 45°- MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. La modificación del presente Plan Parcial en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan, de conformidad con las condiciones establecidas en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012.

Artículo 46°- REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004, el Capítulo VI del Decreto Distrital 080 de 2016 y demás disposiciones que lo complementen, adicionen, modifiquen, deroguen, o sustituyan.

Artículo 47°- INCORPORACIÓN EN LA BASE DE DATOS GEOGRÁFICA CORPORATIVA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la información cartográfica de la red vial y peatonal, las redes de los servicios públicos domiciliarios, la red de espacios públicos, zonas verdes y parques, y la red de equipamientos colectivos, correspondiente al PPRU “Montevideo” estará contenida en los planos que se adopten conforme el presente Plan Parcial.

La Secretaría Distrital de Planeación a través de la Dirección de Información, Cartografía y Estadística, efectuará las anotaciones en la Base de Datos Geográfica Corporativa relacionadas con la adopción del presente Plan Parcial dentro de los tres (3) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Decreto.

Artículo 48°- EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL. Para efectos de este Decreto se considerará efectivamente ejecutado el PPRU “Montevideo” cuando se cumplan todas las obligaciones y autorizaciones previstas en el marco de las licencias urbanísticas correspondientes.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 833 DE 27 DIC 2019 Pág. 46 de 46

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”,
ubicado en la Localidad de Fontibón y se dictan otras disposiciones.”

Artículo 49º- VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente Decreto rige a partir del día siguiente a su publicación en el Registro Distrital, y tendrá una vigencia de veinte (20) años. Así mismo deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C., a los 27 DIC 2019

ENRIQUE PEÑALOSA LONDOÑO
Alcalde Mayor de Bogotá D.C.

KAREN LORENA HERNÁNDEZ BEDOYA
Secretaria Distrital de Planeación Ad Hoc

Proyectó: Edwin E. Garzón Garzón
Revisó: Miguel Henao Henao
Luis Fernando Barrera Muñoz
Mónica Ocampo Villegas
Eduardo Nates Morón
Aprobó: Camila Neira Acevedo
Camilo Cardona Casis
Mauricio Enrique Acosta Pinilla

Abogado Contratista SDP ERE
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos MM
Director de Planes Maestros y Complementarios MM
Directora del Taller del Espacio Público MM
Director de Vías, Transporte y Servicios Públicos MM
Directora de Patrimonio y Renovación Urbana MM
Subsecretario Jurídico MM
Subsecretario de Planeación Territorial MM

www.sdp.gov.co

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**