

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE  
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

1. **FIDUCIARIA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.
2. **FIDEICOMITENTE:** Se denominará así en el presente contrato a la sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento.
3. **ENCARGANTES:** Son las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias.
4. **PROYECTO:** Se denominará de esta manera al **PROYECTO PRIMAVERA**, que será desarrollado por **EL FIDEICOMITENTE** sobre el **INMUEBLE**. Este proyecto estará compuesto por mil doscientos noventa y seis (1.296) apartamentos y trece (13) locales comerciales, distribuidos en cuatro (4) fases, que se comercializarán cada una de manera independiente de la siguiente manera:
  - **FASE 1:** Conformada por doscientos ochenta y ocho (288) apartamentos y trece (13) locales comerciales, Torres 9 y 8, sin embargo, dichos locales no serán comercializados a través del presente encargo fiduciario.
  - **FASE 2:** Conformada por doscientos ochenta y ocho (288) apartamentos, Torres 7 y 6
  - **FASE 3:** Conformada a por doscientos ochenta y ocho (288) apartamentos, Torres 1 y 2
  - **FASE 4:** Conformada a por cuatrocientos treinta y dos (432) apartamentos, Torres 3, 4 y 5
5. **CONTRATO DE ADHESIÓN:** Es el documento suscrito por **EL FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA** y cada uno de los **ENCARGANTES**, mediante el cual, este último se vincula al presente contrato fiduciario y que contiene las condiciones que se establecen en el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**. La minuta de **CONTRATO DE ADHESIÓN**, se adjunta al presente contrato como **Anexo No. 4**.

**CAPÍTULO I  
MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES**

- 1.1. Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.
- 1.2. **EL FIDEICOMITENTE** declara que ha cumplido y cumplirá con todas las obligaciones relacionadas con el suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio o Distrito donde se desarrollará el **PROYECTO** de Construcción.

**CAPÍTULO II  
OBJETO y BIENES**

**2.1 OBJETO DEL CONTRATO:** El presente contrato de encargo fiduciario tendrá por objeto: (i) La recepción de los recursos que los **ENCARGANTES** consignen en la cuenta especial que indique la **FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberán constituir encargos de inversión individuales. (ii) La administración de los recursos recibidos. (iii) La Inversión de los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**, en los términos establecidos en el numeral 3° de la cláusula 4.3.





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE  
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

Adicionalmente, el objeto del presente contrato comprende la entrega a **EL FIDEICOMITENTE**, de las sumas consignadas por los **ENCARGANTES**, junto con los rendimientos financieros generados, cuando durante el término de duración del presente contrato, se cumplan los siguientes requisitos o condiciones de giro:

1. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
2. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la licencia de construcción, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
3. Que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al cincuenta por ciento (50%) del total de los apartamentos que conforman cada **FASE** del **PROYECTO**, de manera independiente así:
  - **FASE 1:** Cuando se reciban **CIENTO CUARENTA Y CUATRO (144) CONTRATOS DE ADHESIÓN**
  - **FASE 2:** Cuando se reciban **CIENTO CUARENTA Y CUATRO (144) CONTRATOS DE ADHESIÓN**
  - **FASE 3:** Cuando se reciban **CIENTO CUARENTA Y CUATRO (144) CONTRATOS DE ADHESIÓN**
  - **FASE 4:** Cuando se reciban **CIENTO DOSCIENTOS DIECISÉIS (216) CONTRATOS DE ADHESIÓN**

Igualmente podrá cumplirse el punto de equilibrio de ventas para la totalidad de las fases del **PROYECTO** cuando se hayan recibido **SEISCIENTOS CUARENTA OCHO (648)**, correspondientes al cincuenta por ciento (50%) del total de los apartamentos que conforman las fases del **PROYECTO**, independientemente de la fase a la que correspondan.

Los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** deberán estar suscritos por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles.

4. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, estudio de títulos realizado por alguno de los abogados externos autorizados por **LA FIDUCIARIA**, en donde conste que el **INMUEBLE** se encuentra libre de gravámenes y en general de cualquier limitación al derecho de dominio, para el desarrollo del presente **PROYECTO**, excepto el gravamen hipotecario que se constituya con una Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera para la financiación del proyecto, y que es propiedad del **FIDEICOMITENTE** o del **FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO** o acompañado de Certificación expedida por la fiduciaria vocera del fideicomiso en el que se encuentre el **INMUEBLE**, en la que certifique que existe instrucción irrevocable para registrar los derechos fiduciarios a favor de **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, y en especial que se hayan cancelado los siguientes gravámenes y/o limitaciones al derecho de dominio:



**Línea de Servicio al Cliente :** Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030  
 y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)  
**Defensor del Consumidor Financiero:** Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C –  
 PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077  
 Correo Electrónico: [defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co](mailto:defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co)

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

Respecto del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S – 40463114 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur, se haya cancelado Hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A** como vocera del **FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO BOSA 37 – FIDUBOGOTÁ**, a través de la Escritura Pública Número ochenta y tres (83) del treinta y uno (31) de enero de dos mil dieciocho (2.018), ante la Notaría Sesenta y uno (61) de Bogotá.

Respecto del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S- 625397 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur, se haya cancelado la Medida cautelar - Demanda en proceso ordinario/expropiación, de **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P** a **MARIA DEL PILAR SANINT**, Oficio 0374 del 16 de febrero de dos mil siete (2.007) del Juzgado 31 Civil del Circuito de Bogotá y la Hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A** como vocera del **FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO BOSA 37 – FIDUBOGOTÁ**, a través de la Escritura Pública Número setenta y siete (77) del treinta (30) de enero de dos mil dieciocho (2.018), ante la Notaría Sesenta y uno (61) de Bogotá.

Respecto del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S - 40463113 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur, se haya cancelado la Hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A** como vocera del **FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO BOSA 37 – FIDUBOGOTÁ**, a través de la Escritura Pública Número ochenta y cuatro (84) del treinta y uno (31) de enero de dos mil dieciocho (2.018), ante la Notaría Sesenta y uno (61) de Bogotá

5. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra de **EL FIDEICOMITENTE**, en las bases de datos administradas por la **FIDUCIARIA**.
6. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, Carta de Aprobación de Crédito Constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera o certificación suscrita por el representante legal y revisor fiscal o contador del **FIDEICOMITENTE** en donde acredite que cuenta con los recursos necesarios para el desarrollo del **PROYECTO**
7. Que **EL FIDEICOMITENTE** haya pagado la correspondiente comisión a la **FIDUCIARIA**, sobre la cual se hace mención en la cláusula 7.2 del capítulo séptimo, así como el pago de los gastos a los que alude la cláusula 7.1 del mismo capítulo, en el caso de que haya lugar a ellos.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en los Numerales anteriores durante el término de duración del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** mediante abono a la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, restituirá de forma inmediata a estos últimos a la terminación del Contrato, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por **LA FIDUCIARIA** para el efecto, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la **COMISIÓN** que le corresponde, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3° del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiese efectuar la consignación en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en el **CONTRATO DE ADHESIÓN** dentro del término antes señalado, los recursos se depositarán



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030  
y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C –  
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

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

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE  
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

en un encargo fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, a nombre del **BENEFICIARIO** de los recursos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **ENCARGANTES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2.012 de la Superintendencia de Industria y Comercio, las normas que lo modifiquen, adicionen, o complementen o sustituyan. De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.

**PARÁGRAFO TERCERO. EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **ENCARGANTES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2.011 - Estatuto del Consumidor, las normas que lo modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan las normas que lo modifiquen adicionen o complementen. Asimismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, reconociendo en todo caso que **LA FIDUCIARIA** no responderá por tales conceptos, teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

**PARÁGRAFO CUARTO.** No se tendrán en cuenta para el cumplimiento del punto de equilibrio, los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** suscritos por quienes sean cónyuges o compañeros permanentes y se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil con los representantes legales o miembros de la Junta Directiva de la sociedad de **EL FIDEICOMITENTE**. De igual manera no se contarán para el punto de equilibrio **LOS ENCARGANTES** que no hayan cumplido con el proceso de conocimiento del cliente ante la **FIDUCIARIA**.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Que **EL FIDEICOMITENTE** declara que el **PROYECTO PRIMAVERA**, será un Proyecto de Vivienda Interés Social - Mixto, el cual será ejecutado de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, los Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes que lo complementen, deroguen o modifiquen, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** constituirá un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** cuya finalidad exclusiva es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del **PROYECTO**

**2.2. BIENES:** Los bienes que constituyen el **ENCARGO FIDUCIARIO**, son los recursos que entreguen los **ENCARGANTES**, en los términos del objeto referido en la cláusula anterior, los cuales serán invertidos Fondos de Inversión Colectiva que administra la **FIDUCIARIA**.

**CAPÍTULO III  
LAS PARTES**

3.1. **EL FIDEICOMITENTE:** CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.  
3.2. **LA FIDUCIARIA:** FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**CAPÍTULO IV  
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES**



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030  
y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)  
**Defensor del Consumidor Financiero:** Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -  
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077  
Correo Electrónico: [defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co](mailto:defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co)

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE  
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

**4.1 DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE:** Son derechos de **EL FIDEICOMITENTE**:

1. Exigir a la **FIDUCIARIA** el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato y en la Ley.
2. Exigir a la **FIDUCIARIA** las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente.
3. Exigir a la **FIDUCIARIA** que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del presente contrato.
4. Exigir a la **FIDUCIARIA**, a la terminación de este contrato, por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del encargo.
5. Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

**4.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE:** Son obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE** las siguientes:

1. Entregar a **LA FIDUCIARIA** durante el término de duración del presente Contrato, los documentos relacionados en la Cláusula 2.1. del presente Contrato.
2. Radicar en las oficinas de **LA FIDUCIARIA** la comunicación escrita para activar las **FASES 2, 3 y 4 del PROYECTO**. En caso de no notificarse por parte del **FIDEICOMITENTE** el inicio de la respectiva **FASE**, la fecha de iniciación para la respectiva **FASE** se contará desde la fecha en la que se vincule el primer **ENCARGANTE** a la respectiva **FASE**.
3. Remitir a **LA FIDUCIARIA** el **CONTRATO DE ADHESIÓN** debidamente suscrito por cada **ENCARGANTE** y los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** con sus respectivos anexos. La mencionada vinculación deberá efectuarse en el término legal establecido en la Circular Básica Jurídica Parte I – Título IV – Capítulo IV y para tal efecto **EL FIDEICOMITENTE** deberá remitir en el momento en que los entregue el **ENCARGANTE** los formatos de conocimiento citados sus respectivos anexos, a **LA FIDUCIARIA**.
4. Remitir periódicamente a **LA FIDUCIARIA** la relación de tarjetas de recaudo y/o referencias de recaudo asignadas a cada **ENCARGANTE**.
5. Abstenerse de recibir de los **ENCARGANTES** las sumas de dinero correspondientes a la separación de los inmuebles del **PROYECTO**, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas a órdenes de la **FIDUCIARIA** de acuerdo con el sistema de recaudo definido en el presente contrato.
6. Indicar a los **ENCARGANTES** la manera en la cual deben consignar los recursos con el fin de ser administrados por **LA FIDUCIARIA** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por esta, en cumplimiento del **ENCARGO FIDUCIARIO** antes citado. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya realizado la apertura del respectivo encargo de inversión individual a su nombre.
7. **EL FIDEICOMITENTE** no podrá efectuar ningún cambio a los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**. En el evento en que se realicen modificaciones a los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, sin previa autorización, ésta última podrá dar por terminado el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN** y se devolverán los recursos a cada uno de los **ENCARGANTES**.
8. Retirar al finalizar el presente Contrato, toda la publicidad del **PROYECTO** en la cual se mencione a **LA FIDUCIARIA**.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030  
y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C –  
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

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



**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE  
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

9. Solicitar a **LA FIDUCIARIA** los recursos entregados por los **ENCARGANTES** en el formato de orden de operación entregado por **LA FIDUCIARIA** y destinarlos al **PROYECTO**, en el caso de que las condiciones previstas en la Cláusula Segunda del presente Contrato se tengan por cumplidas.
10. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, Representación Legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Externa número cero ochenta y uno (081) del tres (03) de noviembre de mil novecientos noventa y seis (1.996) expedida por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.
11. Instruir a **LA FIDUCIARIA** en todos los eventos en que esta se lo solicite por escrito
12. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de sus obligaciones.
13. Pagar la comisión fiduciaria a que se refiere la Cláusula 7.2. del Capítulo Séptimo y los gastos a que alude la Cláusula 7.1. del mismo Capítulo.
14. Dar buen uso de las claves recibidas de **LA FIDUCIARIA** para consultar los movimientos del **encargo**, por tanto **EL FIDEICOMITENTE** exime de responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por el mal uso o problema que se llegare a presentar con ocasión del acceso otorgado para dicha consulta.
15. Realizar las entrevistas a los **ENCARGANTES** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT y el Manual de Procedimientos de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad. Lo anterior no exime a **LA FIDUCIARIA** de la responsabilidad del conocimiento de cliente para el control y prevención de lavado de activos. Igualmente **EL FIDEICOMITENTE** deberá informar oportunamente a **LA FIDUCIARIA** cualquier cambio en el personal autorizado para la realización de las entrevistas.
16. En virtud de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a realizar la custodia de los documentos que soporten la vinculación del **ENCARGANTE**, por el termino establecido en la normatividad vigente para la custodia de este tipo de documentos, incluyendo el formulario de vinculación el cual estará a disposición de la Fiduciaria cuando lo requiera. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** conservará por cualquier medio procedente los archivos de los documentos que hagan parte del proceso de conocimiento del cliente, según lo establecido en el ordenamiento jurídico para el efecto.
17. Asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, en su calidad de responsable del tratamiento de los datos personales de los **ENCARGANTES** a que tenga acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato.
18. Obtener de los **ENCARGANTES**, la autorización para el tratamiento de los datos personales a lo que tendrá acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato y conservar prueba de dicha autorización de acuerdo con lo establecido en la Ley 1.581 de 2.012. Esta autorización podrá ser solicitada por **LA FIDUCIARIA** en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, las cuales deberán ser entregadas por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud realizada por **LA FIDUCIARIA**.
19. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el **Anexo No. 6** del presente Contrato.
20. Todas las demás derivadas del presente contrato, de los **CONSTRATOS DE ADHESIÓN** y de la ley.



**Línea de Servicio al Cliente :** Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030  
 y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)  
**Defensor del Consumidor Financiero:** Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C –  
 PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077  
**Correo Electrónico:** [defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co](mailto:defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co)

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE  
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

- 4.3. **OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Son obligaciones de la **FIDUCIARIA** las siguientes:
1. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del Contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y en las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE**.
  2. Verificar el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en la cláusula 2.1 denominada **OBJETO**, a efectos de proceder a desembolsar los recursos al **FIDEICOMITENTE** en los términos indicados en el presente contrato.
  3. Recibir de los **ENCARGANTES** las cuotas de separación de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** y administrarlos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en un encargo único por cada uno de los clientes pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. En consecuencia, los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya realizado la apertura del respectivo encargo fiduciario individual a su nombre. **LA FIDUCIARIA** sólo recibirá recursos de los **ENCARGANTES** hasta un número igual al de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**.
  4. Invertir los recursos recibidos de los **ENCARGANTES** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en un encargo único por cada uno de los clientes pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. **LA FIDUCIARIA** invierte estos recursos, una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES**. **LA FIDUCIARIA** sólo realizará la apertura de encargos fiduciarios individuales hasta un número igual al de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**. **LA FIDUCIARIA** ha remitido el reglamento de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, y por tanto, **EL FIDEICOMITENTE** y **ENCARGANTES** declaran conocerlos y aceptarlos. **EL FIDEICOMITENTE** autoriza de forma expresa mediante la firma del presente Contrato que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de **LA FIDUCIARIA**. En ningún caso el monto de estos depósitos podrá exceder del diez por ciento (10%) del valor de los activos del respectivo fondo de inversión colectiva.
  5. Entregar los dineros recibidos de los **ENCARGANTES** a **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda del presente Contrato.
  6. Entregar al **FIDEICOMITENTE**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda del presente Contrato, los rendimientos producidos por los recursos entregados por los **ENCARGANTES** como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas con los **ENCARGANTES** en los respectivos **CONTRATOS DE ADHESIÓN**.
  7. Entregar al **FIDEICOMITENTE**, una vez cumplidas las condiciones establecidas en el Capítulo Segundo del presente Contrato, los recursos de los **ENCARGANTES** que hayan sido invertidos en encargos individuales, **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente Contrato declara que responderá directamente por estos recursos frente a **LA FIDUCIARIA**, los **ENCARGANTES** y terceros, de igual manera responderá en relación con los giros por concepto de desistimientos que se encuentren en la situación descrita en este numeral.
  8. Mantener a disposición de los **ENCARGANTES** los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo del presente Contrato o su prórroga y no se hayan cumplido las condiciones previstas en la Cláusula Segunda del presente Contrato. b) Los **ENCARGANTES** se retiren del negocio en los términos del Numeral 6.1.1. En el evento previsto en el Literal a), los recursos se restituirán, junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3° del presente Contrato y los tributos



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030  
y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -  
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

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

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE  
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

(impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, para el efecto, mediante abono a la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, y se restituirán de forma inmediata a estos últimos a la terminación del Contrato, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por **LA FIDUCIARIA** para el efecto. En el caso del Literal b), **LA FIDUCIARIA** descontará como sanción la suma prevista en la Cláusula 6.1. del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; y los recursos serán entregados, por **LA FIDUCIARIA**, mediante abono en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en el **CONTRATO DE ADHESIÓN**, de forma inmediata a la radicación del correspondiente desistimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE** siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por **LA FIDUCIARIA** para el efecto. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada por el **ENCARGANTE** en el **CONTRATO DE ADHESIÓN** en el término señalado anteriormente, los recursos se depositarán en un **ENCARGO FIDUCIARIO** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del beneficiario de los recursos.

9. En el evento en que ocurra la situación descrita en el literal a) del numeral anterior, se procederá con el giro de recursos a los **ENCARGANTES** dentro del plazo previsto en este contrato, previa la conciliación de los recursos recaudados con **EL FIDEICOMITENTE**.
10. **LA FIDUCIARIA** no suscribe en la ejecución del presente Contrato ninguna Promesa de Compraventa, ni participa en su definición.
11. Mantener los bienes que conforman el **ENCARGO FIDUCIARIO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
12. **LA FIDUCIARIA** no dará información a los **ENCARGANTES** respecto del estado del **PROYECTO**, dicha obligación recae exclusivamente en **EL FIDEICOMITENTE**.
13. Pedir instrucciones al **FIDEICOMITENTE**, cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad, no ejecutará obligaciones o estipulaciones del presente contrato relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de **EL FIDEICOMITENTE**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
14. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato o de las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE** en el desarrollo del mismo. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad no ejecutará obligaciones o estipulaciones del presente contrato relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna. Sin perjuicio de lo anterior, las demás obligaciones y estipulaciones que no tenga que ver con el asunto objeto de consulta a la Superintendencia Financiera de Colombia, continuaran en ejecución en los términos del presente contrato y del ordenamiento jurídico.
15. Enviar mensualmente al **FIDEICOMITENTE** un informe general de la gestión realizada en desarrollo del presente contrato, el cual será remitido a través de correo electrónico a la dirección indicada en el presente contrato.
16. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada al **FIDEICOMITENTE** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Si **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada,



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030  
y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C -  
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

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

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE  
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

- esta se entenderá aprobada. **EL FIDEICOMITENTE** aceptan con la firma del presente contrato que esta rendición sea remitida a través de correo electrónico a la dirección indicada en el mismo.
17. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO**.
  18. Cobrar la **COMISIÓN** a que tiene derecho.
  19. Remitir una copia del presente contrato fiduciario a los **ENCARGANTES** junto con la cartilla informativa sobre negocios inmobiliarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual, de igual forma se encuentra publicada en la página web de la Fiduciaria.
  20. Remitir al **ENCARGANTE** el informe periódico de que trata el numeral 6.2.1 de la parte II Título II CAPUTULO I de la Circular Básica Jurídica y la rendición de cuentas en cuanto a los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva.
  21. Llevar la contabilidad conforme a la normatividad vigente y a las estipulaciones establecidas en el presente contrato.
  22. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bonades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA**, es asumido por el **ENCARGANTE**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La **FIDUCIARIA**, será responsable del tratamiento de la información de los consumidores financieros en los términos de la ley 1266 de 2008, y a su vez en cuanto al manejo de los datos personales de conformidad con la ley 1581 de 2012.

**4.4. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:** La responsabilidad que adquiere la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La **FIDUCIARIA** no participa de manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO**, estabilidad de la obra, calidad de la misma, plazos de entrega, precios y demás obligaciones que adquieran **EL FIDEICOMITENTE**, relacionadas con el **PROYECTO**, ni es parte en los documentos que tengan que celebrar **EL FIDEICOMITENTE** con los **ENCARGANTES**. Su gestión se suscribe única y exclusivamente al cumplimiento del objeto que estipula el contrato. Por lo tanto, es responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE** dejar en claro frente a terceros el alcance de las obligaciones de la **FIDUCIARIA**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La **FIDUCIARIA** se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de **EL FIDEICOMITENTE**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el **Anexo No. 7** del presente Contrato.



CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE  
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

**CAPÍTULO V  
PROCEDIMIENTO OPERATIVO**

La **FIDUCIARIA** administrará los recursos efectivamente abonados en la cuenta, consignados por los **ENCARGANTES** interesados en adquirir las unidades inmobiliarias, así:

1. Los **ENCARGANTES** interesados deberán consignar las sumas de dinero correspondientes a la separación de las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO**, a órdenes de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberán suscribir los formularios de vinculación de la **FIDUCIARIA**, ya que por cada **ENCARGANTE** vinculado al presente contrato fiduciario, se hará apertura de un Encargo de Inversión individual, en los Fondos de Inversión Colectiva.
2. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, generarán rendimientos a favor del **ENCARGANTE** que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya abierto el respectivo encargo de inversión individual a su nombre.
3. En el evento que la vinculación del **ENCARGANTE** no se efectúe a través de Las Oficinas del Banco de Bogotá, **EL FIDEICOMITENTE** enviará a **LA FIDUCIARIA** los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** con sus respectivos anexos. La mencionada vinculación deberá efectuarse dentro del término legal establecido en la Circular Básica Jurídica Parte I – Título IV – Capítulo IV para tal efecto, por tanto, **LA FIDUCIARIA** debe recibir los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **ENCARGANTES** con sus respectivos anexos.
4. Una vez cumplidas las condiciones de giro señaladas en la Cláusula Segunda del presente Contrato, los **ENCARGANTES** a través del **CONTRATO DE ADHESIÓN** autorizan a **LA FIDUCIARIA** a entregar las sumas de dinero de cada uno de los encargos individuales al **FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO**.
5. **LA FIDUCIARIA** entregará los recursos depositados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Cláusula Segunda del presente Contrato.

**CAPÍTULO VI  
PENNA POR RETIRO**

6.1. En el evento en que el **ENCARGANTE** se retire del negocio antes del vencimiento del plazo señalado en la cláusula 8.1, la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada para descontar de la suma depositada por el **ENCARGANTE** y/o de la generada por concepto de rendimientos, la suma equivalente al **NOVENTA (90%) POR CIENTO DEL VALOR TOTAL CONSIGNADO A LA FECHA DE RETIRO a título de pena**, suma que no podrá superar el diez por ciento (10%) del valor total del inmueble. Dicha suma será entregada por la **FIDUCIARIA** al **FIDEICOMITENTE**, de forma inmediata a la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** le informe a la **FIDUCIARIA**, del retiro del **ENCARGANTE** en el formato de orden de operación entregado por la **FIDUCIARIA** siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por **LA FIDUCIARIA** para el efecto.

6.1.1. Se entenderá que el **ENCARGANTE** se retira del negocio en cualquiera de los siguientes eventos: a) si desiste del encargo o negocio; b) si incumple el pago de una cualquiera de las cuotas pactadas en los **CONTRATOS DE ADHESIÓN**, firmada por el **ENCARGANTE** o cualquier obligación establecida en dicho documento; c) Si no tramita oportunamente el crédito con el que financiará la adquisición del inmueble d) Si no firmare la promesa de compraventa correspondiente al inmueble



**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

en el plazo de treinta (30) días contados a partir del cumplimiento de las condiciones indicadas en el punto 2.1. de este contrato o en el plazo que se estableciere y/o concediere por **EL FIDEICOMITENTE**, que, aunque se cumpliera cualquiera de dichos plazos, mantiene vigentes las obligaciones a cargo del **ENCARGANTE** mientras no se manifieste su retiro por **EL FIDEICOMITENTE**; e) Si no cumpliera, en el plazo que le señalare la **FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMITENTE**, con la firma y/o entrega de la documentación requerida en desarrollo de este contrato o para la firma de la promesa de compraventa, especialmente en relación con la información sobre origen de fondos, conocimiento del cliente, actualización de información, consulta de comportamiento crediticio.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El retiro del **ENCARGANTE** se formalizará mediante comunicación dirigida por **EL FIDEICOMITENTE** a la **FIDUCIARIA**, en la que se da cuenta del retiro.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Dando cumplimiento a la Circular Externa 11 de 2019, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** debe realizar el conocimiento del cliente en los términos indicado en la norma mencionada, **EL ENCARGANTE** instruye a través del **CONTRATO DE ADHESIÓN** respectivo, a la **FIDUCIARIA**, a fin de que en caso de que no complete la documentación que ésta requiera para realizar dicho proceso, dentro de los 3 días siguientes a la primera consignación que realice, el porcentaje correspondiente a la pena por retiro antes citada, es decir, la suma equivalente al **NOVENTA (90%) POR CIENTO DEL VALOR TOTAL CONSIGNADO A LA FECHA DE RETIRO a título de pena**, suma que no podrá superar el diez por ciento (10%) del valor total del inmueble, se girará al **FIDEICOMITENTE**, a **título de pena por retiro**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La pena por retiro antes mencionada solo procede en caso en que el incumplimiento del **ENCARGANTE**, no se derive de situaciones imputables a las obligaciones del **FIDEICOMITENTE** o de la **FIDUCIARIA**, de conformidad con el presente contrato, por lo tanto, para que proceda la misma, las obligaciones de las demás partes deben estar cumplidas en los términos del presente contrato fiduciario y el **CONTRATO DE ADHESIÓN**.

**PARAGRAFO CUARTO:** **EL FIDEICOMITENTE** manifiesta con fines informativos que en el contrato de promesa de compraventa que se celebre en el futuro con **EL ENCARGANTE** se pactará una pena y/o sanción por retiro escalonada así:

a) En el evento en que el **ENCARGANTE** se retire del negocio dentro del periodo comprendido entre el momento de la firma de la promesa de compraventa y los seis (06) meses previos a la firma de la escritura de compraventa mediante la cual se transfiera la respectiva unidad inmobiliaria, se causará una pena equivalente al **DIEZ (10%) POR CIENTO DEL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE**.

b) En el evento en que el **ENCARGANTE** se retire del negocio en el periodo comprendido entre los seis y tres meses previos a la firma de la escritura de compraventa mediante la cual se transfiera la respectiva unidad inmobiliaria, se causará una pena equivalente al **QUINCE (15%) POR CIENTO DEL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE**.

c) En el evento en que el **ENCARGANTE** se retire del negocio en el periodo comprendido entre los tres (3) meses previos a la firma de la escritura de compraventa mediante la cual se transfiera la respectiva unidad inmobiliaria o con posterioridad a la fecha pactada para el otorgamiento de dicha





**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE  
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

escritura, se causará una pena equivalente al **VEINTE (20%) POR CIENTO DEL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE.**

No obstante lo anterior, en caso que no se haga efectiva la cláusula penal, se cobrará la suma equivalente a **DOS SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES** a la fecha del retiro, por concepto de gastos administrativos.

**CAPÍTULO VII  
COSTOS Y GASTOS**

**7.1. COSTOS Y GASTOS:** Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y demás pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato, así como los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, estarán a cargo de **EL FIDEICOMITENTE.**

Se considerará como gastos del encargo fiduciario, entre otros los siguientes:

1. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato y otros tales como: el Impuesto de Timbre, los gravámenes a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato, cuando las circunstancias así lo exijan.
3. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros de ser el caso por solicitud de **EL FIDEICOMITENTE**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa a judicial.
4. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
5. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del encargo fiduciario.
6. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La **FIDUCIARIA** no asume con recursos propios, pagos derivados del presente contrato de encargo fiduciario.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Estos gastos serán pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE**, quien los pagará a la **FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la **FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la **FIDUCIARIA** solicitará los recursos al **FIDEICOMITENTE** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La certificación suscrita por el Representante Legal de la **FIDUCIARIA** y el Revisor Fiscal, en la que consten las sumas adeudadas por **EL FIDEICOMITENTE**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030  
y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)  
**Defensor del Consumidor Financiero:** Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C –  
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077  
Correo Electrónico: [defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co](mailto:defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co)

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE  
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

**7.2. COMISIÓN FIDUCIARIA:** La FIDUCIARIA recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:

1. Una comisión fija mensual de UN (1) salario mínimo legal mensual vigente, pagaderos mes vencido dentro de los cinco (5) días hábiles del mes siguiente, desde la firma del contrato de Encargo Fiduciario.
2. Una comisión de CERO PUNTO CINCO (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada Otrosí que se suscriba durante la vigencia del presente contrato, por solicitud de **EL FIDEICOMITENTE**.
3. Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión administrados por la FIDUCIARIA, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del fondo de inversión como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.
4. Una comisión de un (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente contrato por un (1) mes.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La comisión FIDUCIARIA referida en el numeral primero, se causará, liquidará y cobrará mensualmente. Por su parte, la comisión FIDUCIARIA referida en el numeral tercero se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración, como un gasto a cargo del respectivo fondo de inversión.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo de **EL FIDEICOMITENTE**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La FIDUCIARIA podrá descontar de manera automática la comisión FIDUCIARIA que se encuentre causada y no pagada y los costos indicados en el presente capítulo, de los recursos que se encuentran en el presente Encargo Fiduciario, una vez cumplidas las condiciones establecidas en la cláusula segunda del presente contrato.

## CAPÍTULO VIII DURACIÓN Y TERMINACIÓN

**8.1 DURACIÓN:** El presente Contrato tendrá un término de duración de veinticuatro (24) meses para la **FASE 1**, contados a partir de la fecha de su firma, Contrato que se entenderá prorrogado, automáticamente por una vez y por un periodo igual al inicial, si **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra a Paz y Salvo en el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** y si ninguna de las partes manifiestan por escrito su intención de darlo por terminado dentro de los quince (15) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial.

El presente Contrato tendrá un término de duración individual de veinticuatro (24) meses para las **FASE 2, 3 y 4**, contados a partir de la fecha de comunicación escrita por parte del FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA de inicio de preventa de la respectiva **FASE**, contrato que se entenderá prorrogado, automáticamente por una vez y por un periodo igual al inicial, si **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra a Paz y Salvo en el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA** y si ninguna de las partes manifiestan por escrito su intención de darlo por terminado dentro de los quince (15) días hábiles anteriores al vencimiento del periodo inicial. En caso de no notificarse por parte del FIDEICOMITENTE el inicio de la respectiva **FASE**, la fecha de iniciación para la respectiva **FASE** se contará desde la fecha en la que se vincule el primer **ENCARGANTE** a la respectiva **FASE**. Las prórrogas posteriores se



VIGILADO

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Las obligaciones de la fiduciaria son de medio y no de resultado.

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE  
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

efectuarán por escrito de común acuerdo entre las partes, previa autorización de los **ENCARGANTES**.

**8.2. TERMINACIÓN:** Además de las causales expresamente previstas con anterioridad, serán causales de terminación de este contrato:

- 8.2.1. Decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 8.2.2. Por los hechos previstos en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo los referidos en los numerales 5, 6 y 11.
- 8.2.3. Por decisión tomada de común acuerdo por todas las personas que suscriben este contrato, previa autorización escrita de los **ENCARGANTES** de unidades inmobiliarias.
- 8.2.4. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la **FIDUCIARIA** en los siguientes casos:
- Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE** a la obligación de actualizar la información contemplada en la cláusula 14.1. del presente contrato.
  - Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE** a la obligación contenida en el numeral 15 de la 4.2 cláusula obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE**.
  - Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
  - Por inclusión de **EL FIDEICOMITENTE** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En el evento en que se llegare a dar por terminado el presente contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, la **FIDUCIARIA** tendrá derecho a título de indemnización al valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las partes aceptan que si quien ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** es persona natural y si ésta fallece, no se dará por terminado el presente contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente contrato.

**CAPÍTULO IX  
CONFLICTOS DE INTERES**

9.1. **CONFLICTOS DE INTERES:** La suscripción del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9° del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado la **FIDUCIARIA** al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, la **FIDUCIARIA** los revelará y regulará adecuadamente.

**CAPÍTULO X  
GESTION DE RIESGOS**

10.1. **GESTION DE RIESGOS:** La **FIDUCIARIA** previamente a la celebración del presente contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** para



**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE  
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de éste contrato, la **FIDUCIARIA** efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

**CAPÍTULO XI  
LIQUIDACIÓN**

**11.1. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO:** Ocurred la terminación del presente contrato, la gestión de la **FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del encargo. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas en la cláusula 8.2 del capítulo VIII, se procederá a la liquidación del encargo fiduciario en el siguiente orden:

(i) El pago de la suma de dinero que se deba a la **FIDUCIARIA** por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos de administración. (iii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden). (iv) Los demás gastos directos e indirectos en que se incurra.

Una vez se hubieran cancelado todas las obligaciones o se hubieran hecho las reservas para pagarlas, los recursos se entregarán a **EL FIDEICOMITENTE** si se cumple el requisito establecido en el Capítulo II del presente encargo, en caso contrario restituirá a los **ENCARGANTES** los valores depositados, previo descuento de la comisión de la **FIDUCIARIA**, mencionada en la Cláusula 7.2. Numeral 3° del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Posteriormente y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, la **FIDUCIARIA** presentará una rendición final de cuentas, de conformidad con la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Bancaria, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a dicha entrega, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Todos los gastos del encargo serán asumidos automáticamente por **EL FIDEICOMITENTE**, quien tendrán la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de **EL FIDEICOMITENTE** alguna suma de dinero a favor de la **FIDUCIARIA**, este se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

**PARÁGRAFO CUARTO:** En caso de que no se localice el **FIDEICOMITENTE**, y se venza el término para cumplir las condiciones de giro establecidas en el objeto del presente contrato, los recursos se devolverán a los **ENCARGANTES**, en los términos del párrafo primero de la cláusula 2.1 anterior.

**CAPÍTULO XII  
NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL**

**12.1 NOTIFICACIONES:** Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en:



Línea de Servicio al Cliente : Bogotá al 3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030  
y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C –  
PBX: 3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

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

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE  
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>1. EL FIDEICOMITENTE:</b> | <b>CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.</b>  |
| Dirección:                   | Calle 122 No. 23 – 55, Bogotá D.C.   |
| Teléfono:                    | 4430700  |
| Correo:                      | <a href="mailto:maria.bossa@constructoracapital.com">maria.bossa@constructoracapital.com</a> |
| <br>                         |  |
| <b>2. LA FIDUCIARIA:</b>     | <b>FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.</b>  |
| Dirección:                   | Calle 67 No. 7-37 Piso 3, Bogotá.  |
| Teléfono:                    | 3485400  |

**PARÁGRAFO.-** Con la suscripción del presente contrato, manifiesto bajo mi responsabilidad que autorizo a la **FIDUCIARIA** para que remita las comunicaciones así como los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al encargo al correo electrónico antes registrado, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de la **FIDUCIARIA** de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

De igual manera, me permito manifestarles que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederemos a notificarlas a la **FIDUCIARIA** para realizar los trámites de actualización correspondientes.

**12.2. DOMICILIO:** Para el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

**CAPÍTULO XIII  
CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN**

**13.1. EL FIDEICOMITENTE**, quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de **FIDEICOMITENTE** autoriza a la **FIDUCIARIA**, a reportar, procesar, solicitar y divulgar al "operador de información" u "operador de banco de datos" respectivo que maneje o administre bases de datos, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento del respectivo "operador de información" u "operador de banco de datos" y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, **EL FIDEICOMITENTE**, manifiesta que conocen y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en el operador de bases de datos, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichos operadores conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

**CAPÍTULO XIV  
ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN**

**14.1 EL FIDEICOMITENTE** se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la **FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el



**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo -SARLAFT-, exigidas por la Superintendencia Financiera.

**CAPÍTULO XV  
IMPUESTO DE TIMBRE**

**15.1. IMPUESTO DE TIMBRE:** En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1111 del 27 de diciembre de 2006, la suscripción del presente contrato no causa impuesto de timbre.

**CAPÍTULO XVI  
VALOR DEL CONTRATO**

**16.1. VALOR DEL CONTRATO:** El valor del presente contrato es la comisión FIDUCIARIA.

**CAPÍTULO XVII  
MODIFICACIÓN DEL CONTRATO**

17.1. Podrá modificarse este contrato, de común acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**. Las modificaciones a las condiciones financieras y técnicas del **PROYECTO** y aquellas que alteren los derechos consagrados para los **ENCARGANTES**, requerirán de previo consentimiento y autorización de estos.

**CAPÍTULO XVIII  
CESIÓN DEL CONTRATO**

**18.1. CESIÓN:** Una vez perfeccionado el presente contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes y de los **ENCARGANTES**. En el evento de ser cedido a otra sociedad **FIDUCIARIA**, por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE**, se deberá indemnizar a la **FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de comisión **FIDUCIARIA**.

**PARÁGRAFO:** Sin perjuicio de lo anterior **LA FIDUCIARIA**, se reserva el derecho de objetar la respectiva cesión de la calidad de **FIDEICOMITENTE**, previo al registro que se solicite realizar a la **FIDUCIARIA**, en cumplimiento al capítulo IV, título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica.

**CAPÍTULO XIX  
LEGISLACIÓN APLICABLE**

**19.1. LEGISLACIÓN APLICABLE:** En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente contrato se regulará por lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993) y en las normas del Código de Comercio Colombiano.

**CAPÍTULO XX  
PERFECCIONAMIENTO**

**20.1. PERFECCIONAMIENTO:** El presente contrato de encargo fiduciario se entenderá perfeccionado a partir de la fecha de su firma.



**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN CELEBRADO ENTRE CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

**21. COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO:** En atención a la ley 1474 de 2011 y 1778 de 2016, las normas que las modifiquen, aclaren, adicionen o subroguen, las partes declaran que se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier tipo de valor para retener, obtener o direccionar algún negocio a fin de obtener una ventaja ilícita, o incurrir en cualquiera de las conductas establecidas en las normas citadas.

Para constancia se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., dos (2) ejemplares de igual contenido, a los ( ) días del mes de del año dos mil veintidós (2.022).

**EL FIDEICOMITENTE,**

**LA FIDUCIARIA,**



**PABLO ECHEVERRI JARAMILLO**  
Representante Legal  
**CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**

*Andrés Noguera*

**ANDRÉS NOGUERA RICAURTE**  
Representante Legal  
**FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**

*Paola Espinosa*

*Viviana Córdoba*

*Jenny Liana Ibarra*

Elaboró: PAED



**Certificado de finalización**

Identificador del sobre: 623F2AF2F3C74EF1B265CE3B728D3CAC

Estado: Completado

Asunto: Primavera (CCB) - Encargo fiduciario para firma.

Sobre de origen:

Páginas del documento: 23

Firmas: 5

Páginas del certificado: 9

Iniciales: 0

Firma guiada: Activado

Sello del identificador del sobre: Activado

Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito, Rio Branco

Autor del sobre:

Pablo Eduardo Caro Guevara

Calle 122 No. 23 -55 (Bogotá)

Calle 19 N° 43G - 169 Ofi 601 (Medellín)

Bogota, dc 77777

pablo.caro@constructoracapital.com

Dirección IP: 200.91.241.226

**Seguimiento de registro**

Estado: Original

Titular: Pablo Eduardo Caro Guevara

Ubicación: DocuSign

16/03/2022 9:29:02

pablo.caro@constructoracapital.com

**Eventos de firmante****Firma****Fecha y hora**

Pablo Echeverri Jaramillo

pabloe@constructoracapital.com

Presidente

Constructora Capital Bogota SAS

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)



Adopción de firma: Imagen de firma cargada

Utilizando dirección IP: 191.95.48.198

Firmado con un dispositivo móvil

Enviado: 16/03/2022 9:44:45

Visto: 16/03/2022 12:53:16

Firmado: 16/03/2022 12:53:26

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos:**

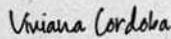
No ofrecido a través de DocuSign

Viviana Cordoba

vcordoba@fidubogota.com

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)



Adopción de firma: Estilo preseleccionado

Utilizando dirección IP: 190.144.253.118

Enviado: 16/03/2022 12:53:32

Visto: 16/03/2022 16:34:05

Firmado: 16/03/2022 16:35:37

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos:**

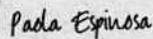
No ofrecido a través de DocuSign

Paola Espinosa

pespinosa@fidubogota.com

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)



Adopción de firma: Estilo preseleccionado

Utilizando dirección IP: 190.144.253.118

Enviado: 16/03/2022 16:35:41

Visto: 22/03/2022 14:35:49

Firmado: 22/03/2022 14:43:15

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos:**

Aceptado: 22/03/2022 14:35:49

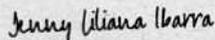
ID: 78d81e7f-1df3-43c4-8f99-01d82ad46604

Jenny Liliana Ibarra

jibarrao@fidubogota.com

Nivel de seguridad: Correo electrónico,

Autenticación de cuenta (ninguna)



Adopción de firma: Estilo preseleccionado

Utilizando dirección IP: 190.144.253.118

Enviado: 22/03/2022 14:43:19

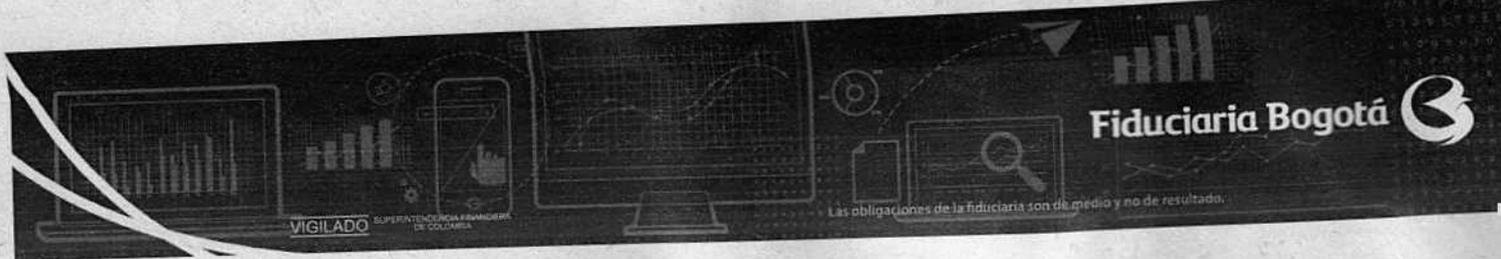
Visto: 22/03/2022 15:10:45

Firmado: 22/03/2022 15:12:33

**Información sobre confidencialidad de registros y firmas electrónicos:**

Aceptado: 22/03/2022 15:10:45

ID: f755e7ca-0614-4c54-afae-cc5f44405d36



**FIDUCIARIA BOGOTA S.A**  
**NIT 800.142.383-7**

Sociedad anónima de servicios financieros, constituida por medio de la escritura pública 3178 del 30 de septiembre de 1991, otorgada en la Notaria 11 de Santafé de Bogotá, con permiso de funcionamiento expedido por la Superintendencia Bancaria mediante Resolución 3615 del 4 de octubre de 1.991,

**CERTIFICA QUE**

- I. El día 24 de marzo de 2022 se celebró el contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión No. **2-3-105566**, con **CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S. NIT. 900.192.711-6** en calidad de Fideicomitente, para el desarrollo del proyecto denominado **PRIMAVERA**.

**OBJETO DEL CONTRATO:** El presente contrato de encargo fiduciario tendrá por objeto: (i) La recepción de los recursos que los **ENCARGANTES** consignen en la cuenta especial que indique la **FIDUCIARIA**, para lo cual cada uno de los **ENCARGANTES** deberán constituir encargos de inversión individuales. (ii) La administración de los recursos recibidos. (iii) La Inversión de los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**, en los términos establecidos en el numeral 3º de la cláusula 4.3. Adicionalmente, el objeto del presente contrato comprende la entrega a **EL FIDEICOMITENTE**, de las sumas consignadas por los **ENCARGANTES**, junto con los rendimientos financieros generados, cuando durante el término de duración del presente contrato, se cumplan los siguientes requisitos o condiciones de giro:

1. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
2. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a la **FIDUCIARIA** la licencia de construcción, en los términos establecidos en la normatividad vigente.
3. Que la **FIDUCIARIA** reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE** logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido **CONTRATOS DE ADHESIÓN** correspondientes al cincuenta por ciento (50%)



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 601-3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)  
 Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C – PBX: 601-3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077  
 Correo Electrónico: [defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co](mailto:defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co)

del total de los apartamentos que conforman cada FASE del PROYECTO, de manera independiente así:

- FASE 1: Cuando se reciban **CIENTO CUARENTA Y CUATRO (144) CONTRATOS DE ADHESIÓN**
- FASE 2: Cuando se reciban **CIENTO CUARENTA Y CUATRO (144) CONTRATOS DE ADHESIÓN**
- FASE 3: Cuando se reciban **CIENTO CUARENTA Y CUATRO (144) CONTRATOS DE ADHESIÓN**
- FASE 4: Cuando se reciban **CIENTO DOSCIENTOS DIECISÉIS (216) CONTRATOS DE ADHESIÓN**

Igualmente podrá cumplirse el punto de equilibrio de ventas para la totalidad de las fases del PROYECTO cuando se hayan recibido **SEISCIENTOS CUARENTA OCHO (648)**, correspondientes al cincuenta por ciento (50%) del total de los apartamentos que conforman las fases del PROYECTO, independientemente de la fase a la que correspondan.

Los **CONTRATOS DE ADHESIÓN** deberán estar suscritos por los **ENCARGANTES** interesados en separar inmuebles.

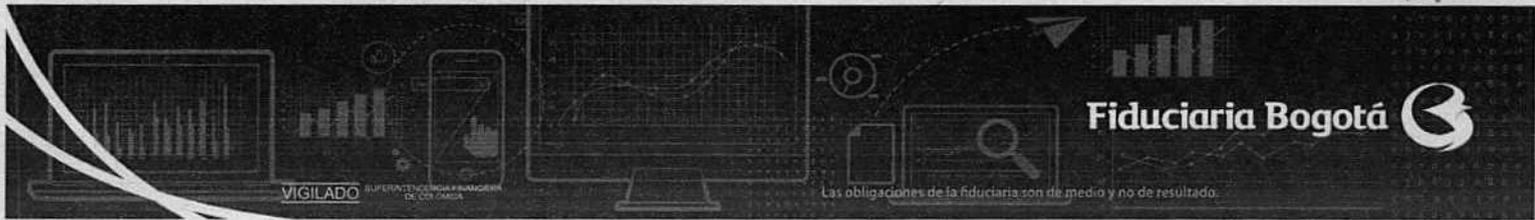
4. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, estudio de títulos realizado por alguno de los abogados externos autorizados por **LA FIDUCIARIA**, en donde conste que el **INMUEBLE** se encuentra libre de gravámenes y en general de cualquier limitación al derecho de dominio, para el desarrollo del presente **PROYECTO**, excepto el gravamen hipotecario que se constituya con una Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera para la financiación del proyecto, y que es propiedad del **FIDEICOMITENTE** o del **FIDEICOMISO** que el **FIDEICOMITENTE** constituya para el desarrollo del **PROYECTO** o acompañado de Certificación expedida por la fiduciaria vocera del fideicomiso en el que se encuentre el **INMUEBLE**, en la que certifique que existe instrucción irrevocable para registrar los derechos fiduciarios a favor de **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**, y en especial que se hayan cancelado los siguientes gravámenes y/o limitaciones al derecho de dominio:

Respecto del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S – 40463114 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur, se haya cancelado Hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A** como vocera del **FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO BOSA 37 – FIDUBOGOTÁ**, a través de la Escritura Pública Número ochenta y tres (83) del treinta y uno (31) de enero de dos mil dieciocho (2.018), ante la Notaría Sesenta y uno (61) de Bogotá.

Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 601-3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico atención.fidubogotá@fidubogotá.com

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. – PBX: 601-3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

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



Respecto del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-625397 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur, se haya cancelado la Medida cautelar – Demanda en proceso ordinario/expropiación, de **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ E.S.P** a **MARIA DEL PILAR SANINT**, Oficio 0374 del 16 de febrero de dos mil siete (2.007) del Juzgado 31 Civil del Circuito de Bogotá y la Hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A** como vocera del **FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO BOSA 37 – FIDUBOGOTÁ**, a través de la Escritura Pública Número setenta y siete (77) del treinta (30) de enero de dos mil dieciocho (2.018), ante la Notaría Sesenta y uno (61) de Bogotá.

Respecto del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S – 40463113 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur, se haya cancelado la Hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida por **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A** como vocera del **FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO BOSA 37 – FIDUBOGOTÁ**, a través de la Escritura Pública Número ochenta y cuatro (84) del treinta y uno (31) de enero de dos mil dieciocho (2.018), ante la Notaría Sesenta y uno (61) de Bogotá

5. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra de **EL FIDEICOMITENTE**, en las bases de datos administradas por la **FIDUCIARIA**.
  6. Que **EL FIDEICOMITENTE** presente a **LA FIDUCIARIA**, Carta de Aprobación de Crédito Constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera o certificación suscrita por el representante legal y revisor fiscal o contador del **FIDEICOMITENTE** en donde acredite que cuenta con los recursos necesarios para el desarrollo del **PROYECTO**
  7. Que **EL FIDEICOMITENTE** haya pagado la correspondiente comisión a la **FIDUCIARIA**, sobre la cual se hace mención en la cláusula 7.2 del capítulo séptimo, así como el pago de los gastos a los que alude la cláusula 7.1 del mismo capítulo, en el caso de que haya lugar a ellos.
- II. En desarrollo del presente contrato y con corte a la fecha se han recibido aportes por valor de **MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y UNO PESOS M/CTE (\$1.359.286.771,00)**, para el proyecto **PRIMAVERA ET 1 (T. 8-9)**, las cuales se detallan en el siguiente anexo.



Signatory of



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 601-3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)  
 Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C – PBX: 601-3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077  
 Correo Electrónico: [defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co](mailto:defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co)

ANEXO

No	ID	NOMBRE DEL CLIENTE	TORRE	INM	VALOR TOTAL	VALOR RECAUDO
1	23794403	GARCIA MORALES IDALY YERCY	PRIMAVERA TORRE 8	157	188.060.000	2.460.000
2	39099936	SEQUEIRA JARABA DANNIS MILENA	PRIMAVERA TORRE 8	158	203.030.000	-
3	1030627980	IBARRA PALACIOS MAYRA ALEJANDRA	PRIMAVERA TORRE 8	160	193.300.000	-
4	1061655290	HINCAPIE OSPINA LUZ DARY	PRIMAVERA TORRE 8	161	193.300.000	-
5	79902539	HERRERA TOCASUCHE OSCAR IVAN	PRIMAVERA TORRE 8	162	197.530.000	6.262.010
6	1233493733	LOPEZ SUAREZ STEFFANIA	PRIMAVERA TORRE 8	163	203.030.000	1.700.000
7	52072224	FERREIRA DUARTE MYRIAM	PRIMAVERA TORRE 8	164	193.300.000	-
8	1030620456	FORERO MOLINA KATTY ALEXANDRA	PRIMAVERA TORRE 8	257	193.300.000	-
9	53100218	ORTIZ CHIA YURY PAOLA	PRIMAVERA TORRE 8	258	197.530.000	5.011.223
10	24176144	RODRIGUEZ LEGUIZAMON CRISTINA	PRIMAVERA TORRE 8	259	197.530.000	4.013.840
11	1026557416	QUIROGA PEÑA LUZ PATRICIA	PRIMAVERA TORRE 8	260	188.060.000	7.630.000
12	53050003	PALOMINO PALOMINO YENCY VIANEY	PRIMAVERA TORRE 8	261	188.060.000	5.616.791
13	1001873652	QUITIAN GOMEZ ROSANGELA FERNANDA	PRIMAVERA TORRE 8	262	203.030.000	5.898.000
14	52976531	SANCHEZ ABRIL ANGELA LILIANA	PRIMAVERA TORRE 8	263	197.530.000	5.216.900
15	1071839980	MOSCOSO CASALLAS MERY ROCIO	PRIMAVERA TORRE 8	264	193.300.000	584
16	1087120087	BECERRA ARELLANO DORIS YOLANDA	PRIMAVERA TORRE 8	357	188.060.000	4.715.000
17	52840495	GOMEZ SOTO PAOLA JOHANNA	PRIMAVERA TORRE 8	359	197.530.000	2.010.745
18	52866386	LOPEZ YEPES MARIA DEL CARMEN	PRIMAVERA TORRE 8	360	188.060.000	12.330.000
19	52306975	CASTILLO RODRIGUEZ MARTHA ISABEL	PRIMAVERA TORRE 8	361	162.100.000	2.400.000
20	80280702	BELTRAN MENDEZ LEONARDO	PRIMAVERA TORRE 8	362	197.530.000	2.860.002
21	1014274148	MEDINA MORALES BYRON DAVID	PRIMAVERA TORRE 8	363	197.530.000	9.200.800
22	1020793273	FERNANDEZ CAMPO GEOVANA MARCELA	PRIMAVERA TORRE 8	364	193.295.000	6.180.491
23	1020759293	SANCHEZ PUERTO KAREN ALEJANDRA	PRIMAVERA TORRE 8	457	188.060.000	4.044.000
24	80252091	GONZALEZ GUERRERO JOHNATAN	PRIMAVERA TORRE 8	458	197.530.000	7.668.332
25	1030574351	UMAÑA ORTIZ LUIS CARLOS	PRIMAVERA TORRE 8	459	197.530.000	7.400.839
26	1023951174	QUIROGA PEÑA NORBERT ENRIQUE	PRIMAVERA TORRE 8	460	188.060.000	5.359.812
27	1124216790	GOMEZ JARAMILLO LEIDY JOHANNA	PRIMAVERA TORRE 8	461	188.060.000	4.877.000
28	52309560	GOMEZ SOTO MARTHA ROCIO	PRIMAVERA TORRE 8	462	197.530.000	7.855.725
29	1016010416	LATORRE RESTREPO LEIDY ROCIO	PRIMAVERA TORRE 8	463	170.300.000	12.911.934
30	52154357	RAMIREZ RINCON ANGELA MARIA	PRIMAVERA TORRE 8	464	188.060.000	2.000.000
31	1030645827	ACERO MATIZ ASTRID NATALIA	PRIMAVERA TORRE 8	557	188.050.000	7.392.309
32	28670313	PARRA DE LARA MARTHA NUBIA	PRIMAVERA TORRE 8	558	197.530.000	4.803.000
33	52466563	VILLADA ORTIZ ROSA AMELIA	PRIMAVERA TORRE 8	559	197.530.000	5.552.494
34	1016018403	GONZALEZ AVILA ERIKA ALEJANDRA	PRIMAVERA TORRE 8	560	188.060.000	4.584.947
35	1013664588	CASTILLO CELIS DAVISSON ALBERTO	PRIMAVERA TORRE 8	561	193.300.000	-
36	52530587	QUINTERO BULLA NELLY MATILDE	PRIMAVERA TORRE 8	562	203.030.000	4.300.000
37	1012389990	HERRERA NOVOA DIANA MARCELA	PRIMAVERA TORRE 8	563	203.030.000	1.000.000
38	1022347357	QUITIAN LOPEZ LUZ ANGELA	PRIMAVERA TORRE 8	564	162.100.000	2.300.000
39	1040494097	PALACIOS MOSQUERA YURLEY	PRIMAVERA TORRE 8	657	188.060.000	17.725.333
40	80897791	MARULANDA LASSO BERNABE	PRIMAVERA TORRE 8	658	197.530.000	2.815.000
41	1012405191	MENDEZ LOZANO JONATHAN CAMILO	PRIMAVERA TORRE 8	659	203.030.000	2.050.000
42	79999241	BRICEÑO TRIANA CARLOS CILBANO	PRIMAVERA TORRE 8	660	188.060.000	4.463.321
43	23360425	MARTINEZ PULIDO MARIA EMILCEN	PRIMAVERA TORRE 8	661	188.060.000	6.500.000
44	1016025565	DUEÑAS CARO CRISTIAN ANDRES	PRIMAVERA TORRE 8	662	203.030.000	-
45	52545186	ROMERO BALLESTEROS JENNY ADRIANA	PRIMAVERA TORRE 8	663	203.030.000	9.720.000
46	80197222	VILLA RODADO CARLOS ANDRES	PRIMAVERA TORRE 8	664	188.060.000	55.474
47	52802508	MESA ALBARRACIN SANDRA CAROLINA	PRIMAVERA TORRE 8	757	193.470.000	6.700.000
48	80857039	VILLA BARRETO DIDIER LIBARDO	PRIMAVERA TORRE 8	758	197.530.000	6.350.000
49	1022930792	CASTRO NEUTA MAURICIO	PRIMAVERA TORRE 8	759	197.530.000	4.205.000
50	1024557272	ROJAS ROJAS KIMBERLY DANIELA	PRIMAVERA TORRE 8	760	193.300.000	680
51	1024477721	GUTIERREZ PALTA KAROL PATRICIA	PRIMAVERA TORRE 8	761	188.060.000	3.900.000
52	1030574027	QUINTERO GONZALEZ IBETH	PRIMAVERA TORRE 8	762	203.030.000	1.910.000
53	1024527858	PERDOMO URUENA YESSIKA LORENA	PRIMAVERA TORRE 8	763	203.030.000	11.112.000
54	40342882	TOLOSA GRANADOS LIZ CAROLINA DEL PILAR	PRIMAVERA TORRE 8	764	188.060.000	4.420.000
55	1111453057	ALVAREZ VALENCIA JOHANNA ISABEL	PRIMAVERA TORRE 8	857	193.300.000	1.800.000

VIGILADO

Las obligaciones de la fiduciaria son de medio y no de resultado.

No	ID	NOMBRE DEL CLIENTE	TORRE	INM	VALOR TOTAL	VALOR RECAUDO
56	1024552455	MORENO RAMIREZ JOHN FREDY	PRIMAVERA TORRE 8	858	197.530.000	3.925.000
57	1016025902	BUITRAGO PEDRAZA BLANCA CECILIA	PRIMAVERA TORRE 8	859	197.530.000	6.300.000
58	51750900	OLARTE FLOR AZUCENA	PRIMAVERA TORRE 8	860	188.060.000	9.900.000
59	1000323522	BARBOSA ROJAS KATHERIN CAMILA	PRIMAVERA TORRE 8	861	188.060.000	2.520.667
60	1019039498	FIESCO BERMEO ANGELA LILIANA	PRIMAVERA TORRE 8	862	197.530.000	7.500.000
61	1014191729	JIMENEZ MOLINA KAREN GISEET	PRIMAVERA TORRE 8	863	197.530.000	13.664.000
62	1033694740	URIBE MORA AYDEE MAGALLY	PRIMAVERA TORRE 8	864	188.060.000	6.996.000
63	1012447556	BAQUERO FERNANDEZ LINDY NAYERI	PRIMAVERA TORRE 8	957	188.060.000	2.736.000
64	1057594491	ARISMENDY MONTAÑA LEIDY YOHANA	PRIMAVERA TORRE 8	959	170.300.000	15.100.000
65	1022402782	CARDENAS CASTAÑEDA LEIDY JOHANNA	PRIMAVERA TORRE 8	960	188.060.000	2.075.949
66	1020807616	PLATA DELGADO ANNGIE JULIANA	PRIMAVERA TORRE 8	961	188.060.000	6.065.000
67	1024568042	VERA VERA DORIS TATIANA	PRIMAVERA TORRE 8	962	197.530.000	3.735.000
68	1023873871	GONZALEZ LEON YENY PAOLA	PRIMAVERA TORRE 8	963	197.530.000	10.279.000
69	52780090	GAMBOA SANCHEZ LEIDY	PRIMAVERA TORRE 8	964	193.295.000	5.114.000
70	1020735519	CARO CARO PAOLA ANDREA	PRIMAVERA TORRE 8	1057	188.060.000	5.344.750
71	1015392373	MORENO CHACON NESTOR RAUL	PRIMAVERA TORRE 8	1058	197.530.000	5.709.856
72	52450701	RAMIREZ OICATA ANA VICTORIA	PRIMAVERA TORRE 8	1059	197.530.000	7.470.000
73	1022417002	TORO MARTIN JENNIFER CAMILA	PRIMAVERA TORRE 8	1060	188.060.000	15.000.000
74	79497890	RIAÑO PARRA TULIO MANUEL	PRIMAVERA TORRE 8	1061	188.060.000	4.445.000
75	52785518	SEGURA DELGADO ANGIE JOHANNA	PRIMAVERA TORRE 8	1062	170.300.000	5.994.000
76	1022996956	GUZMAN RODRIGUEZ ANGELA PAOLA	PRIMAVERA TORRE 8	1063	203.030.000	2.403.000
77	3743120	DE LA ROSA DE LA ROSA BENIS JOSE	PRIMAVERA TORRE 8	1064	188.060.000	5.818.000
78	1012453442	GUAVITA BUITRAGO LAURA VANESSA	PRIMAVERA TORRE 8	1157	188.060.000	3.631.860
79	1233192421	PEÑA GARCIA ANGY TATIANA	PRIMAVERA TORRE 8	1158	203.030.000	9.005
80	80765228	RODRIGUEZ CAGUEÑAS CARLOS ANDRES	PRIMAVERA TORRE 8	1159	203.030.000	9.520.000
81	1018491849	BERMUDEZ SIERRA JESSICA YORMARY	PRIMAVERA TORRE 8	1160	188.060.000	9.408.143
82	80796665	SANCHEZ SUAREZ JEISSON LEONARDO	PRIMAVERA TORRE 8	1161	162.100.000	5.308.022
83	80854103	DELGADILLO CARABALLO JOSE MIGUEL	PRIMAVERA TORRE 8	1162	197.530.000	7.136.500
84	1118310095	RAMIREZ VICTORIA PAULA ANDREA	PRIMAVERA TORRE 8	1163	197.530.000	8.400.000
85	1033718450	BARRIOS ARENAS JAIRO STEVEN	PRIMAVERA TORRE 8	1257	193.300.000	-
86	1030596039	MORALES CRUZ INGRID MAGNOLIA	PRIMAVERA TORRE 8	1258	203.030.000	-
87	1030674415	CANO RODRIGUEZ CRISTIAN CAMILO	PRIMAVERA TORRE 8	1259	197.530.000	4.518.669
88	1032446438	CANTE GONZALEZ PAOLA ANDREA	PRIMAVERA TORRE 8	1260	188.060.000	5.088.000
89	1030559280	MORA TRUJILLO YOHANA MARCELA	PRIMAVERA TORRE 8	1261	188.060.000	-
90	79310698	LUQUE LOPEZ JOSE SILVESTRE	PRIMAVERA TORRE 8	1262	170.300.000	9.319.200
91	53012175	ROJAS GUATAME DIANA BETSY	PRIMAVERA TORRE 8	1263	170.300.000	11.007.748
92	1024576709	ORJUELA GOMEZ JHON MICHAEL	PRIMAVERA TORRE 8	1264	193.300.000	-
93	1022368639	SUAREZ BLANCO JHOAN SEBASTIAN	PRIMAVERA TORRE 8	1358	203.030.000	-
94	1013619051	GARCIA PELUFFO LORENA PATRICIA	PRIMAVERA TORRE 8	1359	203.030.000	6.169.764
95	1015453213	QUENAN TENGANAN DORYS AMANDA	PRIMAVERA TORRE 8	1360	193.300.000	800
96	1024576152	QUIJANO DIAZ PAULA TATIANA	PRIMAVERA TORRE 8	1361	188.060.000	1.350.851
97	1104703481	VALLEJO PEÑA YEFERSON EREIDY	PRIMAVERA TORRE 8	1362	203.030.000	6.500.000
98	57290507	JIMENEZ HERNANDEZ ELIANA MARGARITA	PRIMAVERA TORRE 8	1363	197.530.000	4.300.000
99	53096529	CLAVIJO CORTES ELIZABETH	PRIMAVERA TORRE 8	1364	193.300.000	-
100	5110909	VALENZUELA LARA JAIR	PRIMAVERA TORRE 8	1457	188.060.000	2.045.217
101	1018446248	GAMBA BERMUDEZ JESSICA ALEXANDRA	PRIMAVERA TORRE 8	1459	197.530.000	9.746.000
102	1022375368	HURTADO MONROY DIANA KATHERIN	PRIMAVERA TORRE 8	1460	188.060.000	2.550.000
103	52449422	BERMUDEZ . YULY ISABEL	PRIMAVERA TORRE 8	1461	188.060.000	4.120.000
104	1193398083	ENRIQUEZ CASTILLO BRAYAN STIVEN	PRIMAVERA TORRE 8	1462	197.530.000	6.583.000
105	91011215	RIVERA GUIZA RAMIRO	PRIMAVERA TORRE 8	1463	203.030.000	-
106	52287948	MORENO CRUZ MONICA	PRIMAVERA TORRE 8	1557	188.060.000	6.781.451
107	32116696	ESPINOSA . LUZ ELENA	PRIMAVERA TORRE 8	1558	170.300.000	20.669.400
108	1030578440	ARANDIA VASQUEZ MAICOL ANDRES	PRIMAVERA TORRE 8	1559	203.030.000	1.240.000
109	80832730	VARGAS GUERRERO WILMAR HERNAN	PRIMAVERA TORRE 8	1560	188.060.000	5.746.000
110	1062082473	TOCONAS CUCHIMBA JUAN URIEL	PRIMAVERA TORRE 8	1561	193.300.000	440
111	1030548998	ROMERO NIÑO CINDY JOHANNA	PRIMAVERA TORRE 8	1562	197.530.000	9.447.200
112	52905659	POVEDA MUNEVAR YEIMY ALEXANDRA	PRIMAVERA TORRE 8	1563	197.530.000	24.000.543
113	1012449484	MENA CORDOBA LISET YOHANA	PRIMAVERA TORRE 8	1564	188.060.000	2.370.188
114	1010227363	MALDONADO GOMEZ WENDY TATIANA	PRIMAVERA TORRE 8	1659	203.030.000	505
115	1016098725	GONZALEZ CARRILLO ANGIE NATHALY	PRIMAVERA TORRE 8	1660	188.060.000	8.390.000
116	1010243353	FONSECA GALEANO JUAN SEBASTIAN	PRIMAVERA TORRE 8	1661	193.300.000	4.060.000
117	80730588	MUÑOZ CUCHIMBA JOSE YAMID	PRIMAVERA TORRE 8	1662	197.530.000	6.535.314

Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 601-3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. - PBX: 601-3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co



Signatory of



Principles for Responsible Investment

No	ID	NOMBRE DEL CLIENTE	TORRE	INM	VALOR TOTAL	VALOR RECAUDO
118	1010200060	ROJAS ARAQUE WILSON STIVEN	PRIMAVERA TORRE 8	1757	193.300.000	2.901.000
119	1030598130	URREA DIAZ CRISTHIAN EDUARDO	PRIMAVERA TORRE 8	1759	203.030.000	1.404.000
120	80147574	OVIEDO PARADA BALARAM ROEL	PRIMAVERA TORRE 8	1760	188.060.000	25.909.000
121	1024521624	SOLER FERRER YISET YURANI	PRIMAVERA TORRE 8	1761	188.060.000	8.084.455
122	52504671	CHITIVA BERNAL LAUDICE ISABEL	PRIMAVERA TORRE 8	1762	197.530.000	11.850.701
123	1022401013	JIMENEZ SANCHEZ LUISA ANGELICA	PRIMAVERA TORRE 8	1763	203.030.000	3.900.000
124	1031175453	TAPUYIMA GITOMA JESSURI FERNANDA	PRIMAVERA TORRE 8	1764	188.060.000	6.577.655
125	20933509	MANTILLA GARZON DIANA JUDITH	PRIMAVERA TORRE 8	1857	188.060.000	3.492.000
126	1024596623	GUASCA CASTAÑEDA DIEGO ALEJANDRO	PRIMAVERA TORRE 8	1858	203.030.000	-
127	1026285155	GONZALEZ PARRA KATHERINE	PRIMAVERA TORRE 8	1859	197.530.000	2.900.000
128	52730566	GUEVARA BAUTISTA JENNY ALEXANDRA	PRIMAVERA TORRE 8	1860	188.060.000	17.700.000
129	1031138721	GAMBA CANTOR JENNYFER ALEJANDRA	PRIMAVERA TORRE 8	1861	162.100.000	6.460.000
130	1023915085	RUEDA GUEVARA SONIA ANGELICA	PRIMAVERA TORRE 8	1862	197.530.000	22.753.705
131	1007298161	GRATEROL BASABE FAIBER STIVEN	PRIMAVERA TORRE 8	1863	203.030.000	-
132	1022387524	LANCHEROS CHAVARRO HEIDY JOHANNA	PRIMAVERA TORRE 9	165	188.060.000	6.468.000
133	1014286156	MEDINA LAMVERTINO JESSICA PAOLA	PRIMAVERA TORRE 9	166	203.030.000	-
134	7254576	IBAGUE TORRES ALEXANDER	PRIMAVERA TORRE 9	168	193.300.000	-
135	1121896851	CARDONA ALVARADO DONERGES	PRIMAVERA TORRE 9	169	193.300.000	1.240.000
136	52840775	BARBOSA RODRIGUEZ ADRIANA MARIA	PRIMAVERA TORRE 9	170	203.030.000	-
137	36346936	BERMUDES LOZANO DIANA PAOLA	PRIMAVERA TORRE 9	171	196.180.000	4.173.336
138	1063364651	MESTRA SEQUEDA DAVID MANUEL	PRIMAVERA TORRE 9	172	193.300.000	-
139	56058277	MARTINEZ DIAZ MARIA PAULINA	PRIMAVERA TORRE 9	265	193.300.000	-
140	1012440775	SANCHEZ SANCHEZ MERLI	PRIMAVERA TORRE 9	266	197.530.000	4.560.000
141	1030699680	GONZALEZ GARCIA ANDRES	PRIMAVERA TORRE 9	267	197.530.000	9.365.000
142	1022381714	MATAMOROS RODRIGUEZ JHON EDISON	PRIMAVERA TORRE 9	268	193.300.000	1.310.000
143	40326170	GARCIA GALINDO YURY CRISTINA	PRIMAVERA TORRE 9	269	193.300.000	695
144	1065608751	RAMOS PALACIO OMAR FABIAN	PRIMAVERA TORRE 9	270	197.530.000	3.966.000
145	1051287189	GARAVITO SANCHEZ YONARDA PRISCILA	PRIMAVERA TORRE 9	271	197.530.000	8.180.000
146	1147687783	BARBOSA CASTILLA HAILANDER	PRIMAVERA TORRE 9	272	193.300.000	13.180.000
147	76300285	REBOLLEDO PUNI MANUEL ANTONIO	PRIMAVERA TORRE 9	365	188.060.000	4.391.760
148	53099068	NARANJO OCAMPO BEATRIZ	PRIMAVERA TORRE 9	366	170.300.000	15.432.200
149	1032473037	CASTILLO CRUZ PAULA GINETH	PRIMAVERA TORRE 9	367	203.030.000	3.640.000
150	1022985146	RUTH PULIDO RODRIGUEZ	PRIMAVERA TORRE 9	368	188.060.000	4.900.000
151	9692567	OTERO TORRECILLA NALBER	PRIMAVERA TORRE 9	369	188.060.000	10.226.918
152	1075874054	GUZMAN USAQUEN MARIA ANGELICA	PRIMAVERA TORRE 9	370	197.530.000	10.318.000
153	52345296	PRECIADO MESA LINA MARIA	PRIMAVERA TORRE 9	372	188.060.000	5.589.562
154	1022333063	MENESES SILVA CINDY CAROLINA	PRIMAVERA TORRE 9	465	188.060.000	3.600.000
155	52030695	IPUS RINCON NOHORA ISABEL	PRIMAVERA TORRE 9	466	170.300.000	22.701.024
156	1022330380	RUIZ SOTELO BRAYAN ESNAIDER	PRIMAVERA TORRE 9	467	197.530.000	2.088.000
157	1022405388	GARCIA HOLGUIN YESICA PAOLA	PRIMAVERA TORRE 9	468	188.060.000	1.370.000
158	1012362029	AROCA TIQUE LIZETH YAMIL	PRIMAVERA TORRE 9	469	193.300.000	860
159	1118539931	AVILA BARRERO JINNET CRISTINA	PRIMAVERA TORRE 9	470	197.530.000	1.284.048
160	1069282333	SOLANO ZULUAGA JOHANA JANEY	PRIMAVERA TORRE 9	471	197.530.000	8.800.000
161	1000348590	BAUTISTA REALPE YENNI HASBLEIDY	PRIMAVERA TORRE 9	472	188.060.000	7.605.000
162	52819020	LOPEZ GOMEZ DIANA ALEJANDRA	PRIMAVERA TORRE 9	565	188.060.000	21.500.000
163	1018468273	SOLANO GUZMAN OSCAR JAIR	PRIMAVERA TORRE 9	566	203.030.000	14.932.000
164	1024540743	VALENCIA OCAMPO DIEGO FERNANDO	PRIMAVERA TORRE 9	567	197.530.000	3.395.000
165	1030560166	MATEUS NIÑO ANGERNY MILENA	PRIMAVERA TORRE 9	568	188.060.000	7.325.000
166	1030595852	VASQUEZ TAMAYO JOHN HENRY	PRIMAVERA TORRE 9	569	188.060.000	11.323.000
167	1111742106	SATIZABAL ARBOLEDA SANDRA PATRICIA	PRIMAVERA TORRE 9	570	197.530.000	2.730.000
168	1130767337	ANGULO ESPAÑA LINA MARCELA	PRIMAVERA TORRE 9	571	203.030.000	-
169	1012410464	VARGAS CARDENAS BREINER EDUARDO	PRIMAVERA TORRE 9	572	188.060.000	3.120.000
170	1012433406	RAMIREZ AREVALO CINDY LORENA	PRIMAVERA TORRE 9	665	188.060.000	989
171	1097035087	PEÑA ERAZO MONICA YULIETH	PRIMAVERA TORRE 9	666	203.030.000	618.235
172	1020795836	CERON GARZON JENIFER TATIANA	PRIMAVERA TORRE 9	667	203.030.000	7.065.000
173	1105689848	MOLANO YAGUARA DEYANIRA	PRIMAVERA TORRE 9	668	188.060.000	3.924.000
174	52191130	ROMERO CAMACHO LILIANA	PRIMAVERA TORRE 9	669	188.060.000	9.758.800
175	1012398317	QUIJANO BARRERA YEIMY CATALINA	PRIMAVERA TORRE 9	670	197.530.000	8.960.000
176	1022977079	CASTRO NEUTA VIVIANA	PRIMAVERA TORRE 9	671	203.030.000	-
177	1012455870	ORTEGA RODRIGUEZ STEFANIA	PRIMAVERA TORRE 9	672	193.300.000	4.621.367
178	1030673627	QUINTERO PARRA LUISA FERNANDA	PRIMAVERA TORRE 9	765	188.060.000	4.914.000
179	1015425280	PEÑUELA RODRIGUEZ GUILLERMO ANDRES	PRIMAVERA TORRE 9	766	197.530.000	5.220.000

Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 601-3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030

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

Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. - PBX: 601-3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077

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



Signatory of



VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Las obligaciones de la fiduciaria son de medio y no de resultado.

No	ID	NOMBRE DEL CLIENTE	TORRE	INM	VALOR TOTAL	VALOR RECAUDO
180	1033698506	CELIS RAMIREZ JONATHAN ALEXANDER	PRIMAVERA TORRE 9	767	197.530.000	12.179.000
181	1022393365	SALAZAR SUAREZ YENY FERNANDA	PRIMAVERA TORRE 9	768	193.300.000	2.300.000
182	1012449176	LOZANO RODRIGUEZ JOHAN STEVEN	PRIMAVERA TORRE 9	769	188.060.000	3.200.000
183	52366565	FORERO CASTELLANOS OFELIA	PRIMAVERA TORRE 9	770	197.530.000	1.540.000
184	1087129676	MORENO YIRLY PAOLA	PRIMAVERA TORRE 9	771	197.530.000	7.060.857
185	1233910463	CASTILLO PETRO AMILKAR JOSE	PRIMAVERA TORRE 9	772	162.100.000	1.945.122
186	1026588349	CONTRERAS GUTIERREZ ERIKA JOHANNA	PRIMAVERA TORRE 9	865	188.060.000	4.536.000
187	20932707	ALMANZA MURCIA TERESA	PRIMAVERA TORRE 9	866	197.530.000	6.259.647
188	1012372245	ROBLES CORREA YURANY	PRIMAVERA TORRE 9	867	197.530.000	9.809.644
189	80108715	LUGO LOZANO JAIRO	PRIMAVERA TORRE 9	868	193.300.000	-
190	1030599110	RODRIGUEZ HUERFANO NESLY CATALINA	PRIMAVERA TORRE 9	869	193.300.000	-
191	1024529661	MEDINA RUEDA CINDY YULAY	PRIMAVERA TORRE 9	870	197.530.000	10.000.000
192	1007206847	SANCHEZ GUACHE ANDREA FELISA	PRIMAVERA TORRE 9	871	203.030.000	2.222.514
193	1012323710	ALFONSO AGUILAR JOHN STEVENS	PRIMAVERA TORRE 9	872	193.300.000	1.700.000
194	1030667658	BEJARANO FONSECA MICHAEL STEVEN	PRIMAVERA TORRE 9	965	193.300.000	-
195	80057029	RUBIANO SANTOS LEONEL	PRIMAVERA TORRE 9	966	197.530.000	4.371.302
196	1007454163	RAMIREZ PINZON KARENT DAYANA	PRIMAVERA TORRE 9	967	197.530.000	8.727.000
197	52482103	MARTINEZ GOMEZ OLGA ESPERANZA	PRIMAVERA TORRE 9	968	193.300.000	-
198	1023930055	BELTRAN PINILLA CRISTHIAN CAMILO	PRIMAVERA TORRE 9	969	188.060.000	4.008.000
199	1030563136	AREVALO ARAGON LORENA VANESSA	PRIMAVERA TORRE 9	970	197.530.000	9.700.000
200	52744076	LEGARDA RODRIGUEZ LADY VIVIANA	PRIMAVERA TORRE 9	971	197.530.000	5.132.764
201	1057436591	ROJAS FONSECA LEYDY JHOANA	PRIMAVERA TORRE 9	972	193.300.000	-
202	1069266072	CABALLERO CUESTA JUAN CARLOS	PRIMAVERA TORRE 9	1065	193.300.000	3.600.000
203	1000213067	JAIMES RODRIGUEZ YESSICA LICETH	PRIMAVERA TORRE 9	1066	203.030.000	583
204	1083902929	MOTTA SEMANATE FABIAN STEVENS	PRIMAVERA TORRE 9	1067	197.530.000	5.320.000
205	1016078025	LOZANO SANCHEZ RUBYS MILDRETH	PRIMAVERA TORRE 9	1068	193.300.000	1.494.000
206	1016050226	MEJIA CRISTANCHO JENNIFER ANDREA	PRIMAVERA TORRE 9	1069	193.300.000	990
207	52471322	GUALTEROS RESTREPO ROCIO	PRIMAVERA TORRE 9	1070	203.030.000	2.000.000
208	1022421372	VARGAS JIMENEZ INGRID CATHERINE	PRIMAVERA TORRE 9	1071	197.530.000	6.000.000
209	1002230038	IGLESIAS BARRIOS KAREN VIVIANA	PRIMAVERA TORRE 9	1072	193.300.000	-
210	1233503989	SARMIENTO LAVERDE GINNETH ALEXANDRA	PRIMAVERA TORRE 9	1165	193.300.000	-
211	1085041389	JOSE DANIEL CANTILLO SAMPAYO	PRIMAVERA TORRE 9	1166	197.530.000	9.040.001
212	1030645348	DIAZ QUINTERO JORLAN FERNEY	PRIMAVERA TORRE 9	1167	203.030.000	5.000.000
213	52813435	ANZOLA GUERRERO VIVIANA ISABEL	PRIMAVERA TORRE 9	1169	193.300.000	-
214	1012365274	PARRA SANCHEZ JENNY PAOLA	PRIMAVERA TORRE 9	1170	197.530.000	25.808.815
215	53168115	GUERRERO BOLAÑOS DIANA MILENA	PRIMAVERA TORRE 9	1171	197.530.000	5.601.336
216	1031140816	BELTRAN RODRIGUEZ YERALDYN	PRIMAVERA TORRE 9	1172	193.300.000	-
217	1012394243	BELTRAN MORENO JIMMY MARCELA	PRIMAVERA TORRE 9	1265	193.300.000	2.735.471
218	1032388951	VERGARA GRIMALDOS MARIA ANGELICA	PRIMAVERA TORRE 9	1266	203.030.000	-
219	1030576858	GRANADOS TORO BIBIANA KATHERINE	PRIMAVERA TORRE 9	1267	203.030.000	-
220	52845664	MUÑOZ CASTRO DIANA SIRLEY	PRIMAVERA TORRE 9	1268	193.300.000	-
221	1022422537	BAUTISTA QUIROGA ALISON DAHIANA	PRIMAVERA TORRE 9	1269	193.300.000	-
222	1001046160	GANTIVA RODRIGUEZ NICOLAS ALEJANDRO	PRIMAVERA TORRE 9	1270	197.530.000	6.810.000
223	1012321750	MORENO ATUESTA MARLENY	PRIMAVERA TORRE 9	1271	197.530.000	7.680.000
224	1049627218	LARROTA HERNANDEZ VILLALDINA	PRIMAVERA TORRE 9	1272	193.300.000	-
225	1012396474	LOPEZ SANCHEZ ANNY LIZETH	PRIMAVERA TORRE 9	1365	193.300.000	-
226	1012409116	CASTIBLANCO GUALTEROS MARIA VIRGELINA	PRIMAVERA TORRE 9	1366	197.530.000	18.300.000
227	1015474401	RAMOS BERNATE JUAN DAVID	PRIMAVERA TORRE 9	1367	197.530.000	9.749.000
228	1030585739	SUESCA SANABRIA LEIDY JOHANNA	PRIMAVERA TORRE 9	1368	188.060.000	2.072.000
229	1077465436	GONZALEZ LOPEZ NERLIN	PRIMAVERA TORRE 9	1369	193.300.000	-
230	1192780649	JIMENEZ GONZALEZ MARIA ALEJANDRA	PRIMAVERA TORRE 9	1370	203.030.000	19.591.579
231	65552762	LEYVA ZABALA ELEUTERIA	PRIMAVERA TORRE 9	1372	193.300.000	-
232	1016110145	ROJAS CARRILLO OMAR YESITH	PRIMAVERA TORRE 9	1465	188.060.000	3.695.225
233	1127044116	GUERRA MARTINEZ GERSON ENRIQUE	PRIMAVERA TORRE 9	1466	197.530.000	3.922.000
234	1010248890	RAMIREZ ROBAYO MATEO FERNANDO	PRIMAVERA TORRE 9	1467	197.530.000	4.360.000
235	1000180725	VERA SANCHEZ JULIETH ELISA	PRIMAVERA TORRE 9	1468	193.300.000	-
236	53053439	LOPERA GUZMAN EDNA ROCIO	PRIMAVERA TORRE 9	1469	193.300.000	-
237	73203488	RAMIREZ TRIVIÑO AUGUSTO ALEXANDER	PRIMAVERA TORRE 9	1470	197.530.000	8.310.000
238	1113660660	CARMONA SANCHEZ HECTOR FABIAN	PRIMAVERA TORRE 9	1471	197.530.000	5.000.000
239	1010127411	MARQUEZ DIAZ YOSNAIDER JOSE	PRIMAVERA TORRE 9	1565	193.300.000	3.300.000
240	1014195773	GONZALEZ ROMERO ELICETH	PRIMAVERA TORRE 9	1566	197.530.000	3.280.000

Linea de Servicio al Cliente: Bogotá al 601-3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico [atencion.fidubogota@fidubogota.com](mailto:atencion.fidubogota@fidubogota.com)  
 Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez. Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C. - PBX: 601-3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077  
 Correo Electrónico: [defensoriaconsumidorfinanciero@bancofidubogota.com.co](mailto:defensoriaconsumidorfinanciero@bancofidubogota.com.co)





No	ID	NOMBRE DEL CLIENTE	TORRE	INM	VALOR TOTAL	VALOR RECAUDO
241	1024569687	MONSALVE TOLOZA LUDY YAJAIRA	PRIMAVERA TORRE 9	1567	197.530.000	13.120.000
242	1030692080	PINEDA GOMEZ LIZETH CAMILA	PRIMAVERA TORRE 9	1568	188.060.000	880.421
243	1000686987	SERRANO MELENDEZ YESHUA ALEJANDRO	PRIMAVERA TORRE 9	1569	193.300.000	-
244	1143376897	RUBIO BELEÑO LUIS FERNANDO	PRIMAVERA TORRE 9	1570	197.530.000	5.585.000
245	1056994481	FLOREZ QUINTERO NELSON JAVIER	PRIMAVERA TORRE 9	1571	170.300.000	7.194.791
246	1003531070	FICHAS MALDONADO JULIO CESAR	PRIMAVERA TORRE 9	1572	193.300.000	-
247	28956170	MUÑOZ MURILLO VERONICA	PRIMAVERA TORRE 9	1665	188.060.000	2.750.000
248	96361158	GONZALES TREJOS JOSE MANUEL	PRIMAVERA TORRE 9	1666	197.530.000	5.249.000
249	1001329102	MARIN CARANTON ARNOLD STIVEN	PRIMAVERA TORRE 9	1667	197.530.000	3.500.000
250	1026302424	MEDINA CRUZ LEIDY TATIANA	PRIMAVERA TORRE 9	1668	188.060.000	4.750.000
251	1026276102	MENESES GUAVITA YURY MARCELA	PRIMAVERA TORRE 9	1669	188.060.000	2.044.000
252	1022404876	LUCENA VELASQUEZ YAZMIN EDITH	PRIMAVERA TORRE 9	1670	203.030.000	5.477.000
253	1023038613	QUESADA CHAPARRO JOHAN DAVID	PRIMAVERA TORRE 9	1765	193.300.000	11.751.771
254	7171211	SANTAMARIA SOSA ANGEL	PRIMAVERA TORRE 9	1766	197.530.000	9.700.000
255	1006866896	PAEZ JIMENEZ BRAYAN SEBASTIAN	PRIMAVERA TORRE 9	1767	197.530.000	-
256	1012376784	SUAN CASTAÑEDA DILSA JOHANA	PRIMAVERA TORRE 9	1768	188.060.000	4.770.000
257	1032363108	SILVA DIAZ LILIANA	PRIMAVERA TORRE 9	1769	188.060.000	18.100.000
258	52556427	MUNAR BASTIDAS OLGA LUCIA	PRIMAVERA TORRE 9	1770	197.530.000	4.492.000
259	1018464634	VILLANUEVA ALAPE KELLY JOHANA	PRIMAVERA TORRE 9	1772	162.100.000	5.241.000
260	1032381802	RINCON GUTIERREZ RICARDO	PRIMAVERA TORRE 9	1866	203.030.000	1.120.000
261	1022389505	PRIETO MORENO SONIA LUCIA	PRIMAVERA TORRE 9	1867	197.530.000	2.612.000
262	1013098565	MEDINA CRUZ GERALDYN ALEJANDRA	PRIMAVERA TORRE 9	1868	188.060.000	9.900.000
263	1030611826	CARDENAS VERA JINEHT ANDREA	PRIMAVERA TORRE 9	1869	193.300.000	-
264	1020778211	HERNANDEZ CUBILLOS MARIA DANIELA	PRIMAVERA TORRE 9	1870	197.530.000	2.624.000
<b>TOTALES</b>					<b>51.000.080.000</b>	<b>1.359.286.771</b>

Se expide en Bogotá D.C. a los nueve (09) días del mes de octubre del 2023, a solicitud del Fideicomitente.

Mariela Nieves Pardo  
 Firmado digitalmente por Mariela Nieves Pardo  
 Fecha: 2023.10.09 11:15:17 -05'00'

**MARIELA NIEVES PARDO**  
 Gerente de Fiducia Inmobiliaria  
**Fiduciaria Bogotá S.A.**

Carol Tatiana Velasquez Alonso  
 Firmado digitalmente por Carol Tatiana Velasquez Alonso  
 Fecha: 2023.10.09 10:41:07

Elaboró: Leidl Rojas  
 Revisó: Carol Velasquez



Signatory of:



Línea de Servicio al Cliente: Bogotá al 601-3485400, opción 2 y a nivel nacional al 018000526030 y/o al correo electrónico atención.fidubogota@fidubogota.com  
 Defensor del Consumidor Financiero: Álvaro Rodríguez Pérez, Calle 36 No. 7-47, Piso 5, Bogotá D.C – PBX: 601-3320101, Fax: 3400383 Celular: 318-3730077  
 Correo Electrónico: defensoriaconsumidorfinanciero@bancodebogota.com.co

## INSCRIPCIÓN DE NEGOCIOS

5 - 22 FIDUCIARIA BOGOTÁ S A - MAIRA ALEJANDRA HERNANDEZ SANCHEZ

INFORMACIÓN ACTUALIZADA DE UN NEGOCIO RADICADO VIGENTE

Reporte Generado: 2022/03/29 03:04:08 PM

Tipo Entidad	Entidad	
5 SF-Sociedad Fiduciaria	22 FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.	
Tipo de Negocio	Subtipo de Negocio	
2 FIDUCIA INMOBILIARIA	3 PREVENTAS	
Entidad Custodio	Fecha Firma Contrato	Fecha Vencimiento Contrato
Código Asignado al Negocio	Nit del Negocio	
105566	9001927116	
Fecha de Constitución del Negocio	Fecha Inicio de Operación	
24/03/2022	29/03/2022	
Nombre del Negocio:	Grupo Contable al que pertenece:	
PRIMAVERA	Grupo 3: SFC	
Objeto del Negocio *		

"El presente contrato de encargo fiduciario tendrá por objeto: (i) La recepción de los recursos que los ENCARGANTES consignen en la cuenta especial que indique la FIDUCIARIA para lo cual cada uno de los ENCARGANTES deberán constituir encargos de inversión individuales. (ii) La administración de los recursos recibidos. (iii) La Inversión de los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA, en los términos establecidos en el numeral 3º de la cláusula 4.3. Adicionalmente, el objeto del presente contrato comprende la entrega a EL FIDEICOMITENTE de las sumas consignadas por los ENCARGANTES, junto con los rendimientos financieros generados, cuando durante el término de duración del presente contrato, se cumplan los siguientes requisitos o condiciones de giro: 1. Que EL FIDEICOMITENTE presente a la FIDUCIARIA la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la normatividad vigente. 2. Que EL FIDEICOMITENTE presente a la FIDUCIARIA la licencia de construcción, en los términos establecidos en la normatividad vigente. 3. Que la FIDUCIARIA reciba y administre los dineros de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias, hasta tanto EL FIDEICOMITENTE logre alcanzar el punto de equilibrio de ventas. Se encuentra que se llegó al punto de equilibrio, cuando se hayan recibido CONTRATOS DE ADHESIÓN correspondientes al cincuenta por ciento (50%) del total de los apartamentos que conforman cada FASE del PROYECTO de manera independiente así: - FASE 1: Cuando se reciban CIENTO CUARENTA Y CUATRO (144) CONTRATOS DE ADHESIÓN - FASE 2: Cuando se reciban CIENTO CUARENTA Y CUATRO (144) CONTRATOS DE ADHESIÓN - FASE 3: Cuando se reciban CIENTO CUARENTA Y CUATRO (144) CONTRATOS DE ADHESIÓN - FASE 4: Cuando se reciban CIENTO DOSCIENTOS DIECISÉIS (216) CONTRATOS DE ADHESIÓN. Igualmente podrá cumplirse el punto de equilibrio de ventas para la totalidad de las fases del PROYECTO cuando se hayan recibido SEISCIENTOS CUARENTA OCHO (648), correspondientes al cincuenta por ciento (50%) del total de los apartamentos que conforman las fases del PROYECTO, independientemente de la fase a la que correspondan. Los CONTRATOS DE ADHESIÓN deberán estar suscritos por los ENCARGANTES interesados en separar inmuebles. 4. Que EL FIDEICOMITENTE presente a LA FIDUCIARIA, estudio de títulos realizado por alguno de los abogados externos autorizados por LA FIDUCIARIA, en donde conste que el INMUEBLE se encuentra libre de gravámenes y en general de cualquier limitación al derecho de dominio, para el desarrollo del presente PROYECTO, excepto el gravamen hipotecario que se constituya con una Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera para la financiación del proyecto, y que es propiedad del FIDEICOMITENTE o del FIDEICOMISO que el FIDEICOMITENTE constituya para el desarrollo del PROYECTO o acompañado de Certificación expedida por la fiduciaria vocera del fideicomiso en el que se encuentre el INMUEBLE, en la que certifique que existe instrucción irrevocable para registrar los derechos fiduciarios a favor de CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. y en especial que se hayan cancelado los siguientes gravámenes y/o limitaciones al derecho de dominio: Respecto del inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50S 7 40463114 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá ? Zona Sur, se haya cancelado Hipoteca abierta sin limite de cuantía constituida por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A como vocera del FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO BOSA 37 ? FIDUBOGOTÁ, a través de la Escritura Pública Número ochenta y tres (83) del treinta y uno (31) de enero de dos mil dieciocho (2.018), ante la Notaría Sesenta y uno (61) de Bogotá."

Calidad de Inversionistas \*

Estado:

Activo

Emisor:

No

Clasificación por Objeto:

Negocios de administración inmobiliaria Fideicomisos de Renovación Urban

Existe Contrato de Adhesión:

No

Observaciones del Contrato de Adhesión:

Administra Recursos Públicos?:

No

Presenta participación directa o indirecta del estado?:

No

Patrimonio Autónomo / Encargo:

ENCARGO FIDUCIARIO

Periodo Rendición de Cuentas:

SEMESTRAL

## Descripción de las Comisiones:

"La FIDUCIARIA recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión: 1. Una comisión fija mensual de UN (1) salario mínimo legal mensual vigente, pagaderos mes vencido dentro de los cinco (5) días hábiles del mes siguiente, desde la firma del contrato de Encargo Fiduciario. 2. Una comisión de CERO PUNTO CINCO (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada Otrosí que se suscriba durante la vigencia del presente contrato, por solicitud de EL FIDEICOMITENTE. 3. Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión administrados por la FIDUCIARIA, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del fondo de inversión como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento. 4. Una comisión de un (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente contrato por un (1) mes. PARÁGRAFO PRIMERO: La comisión FIDUCIARIA referida en el numeral primero, se causará, liquidará y cobrará mensualmente. Por su parte, la comisión FIDUCIARIA referida en el numeral tercero se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración, como un gasto a cargo del respectivo fondo de inversión. PARÁGRAFO SEGUNDO: La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo de EL FIDEICOMITENTE. PARÁGRAFO TERCERO: La FIDUCIARIA podrá descontar de manera automática la comisión FIDUCIARIA que se encuentre causada y no pagada y los costos indicados en el presente capítulo, de los recursos que se encuentran en el presente Encargo Fiduciario, una vez cumplidas las condiciones establecidas en la cláusula segunda del presente contrato."

El Revisor Fiscal es diferente al de la Entidad?

Ciudad de Ejecución del Negocio:

No

BOGOTA

Es administrado en Consorcio o Unión Temporal?

Nombre del Consorcio:

No

## Obligaciones de la sociedad administradora

"Son obligaciones de la FIDUCIARIA las siguientes: 1. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del Contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y en las instrucciones impartidas por EL FIDEICOMITENTE. 2. Verificar el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en la cláusula 2.1 denominada OBJETO, a efectos de proceder a desembolsar los recursos al FIDEICOMITENTE en los términos indicados en el presente contrato. 3. Recibir de los ENCARGANTES las cuotas de separación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO y administrarlos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, en un encargo único por cada uno de los clientes pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. En consecuencia, los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA generarán rendimientos a favor del ENCARGANTE que haya realizado el depósito, a partir de la fecha en la cual se haya realizado la apertura del respectivo encargo fiduciario individual a su nombre. LA FIDUCIARIA sólo recibirá recursos de los ENCARGANTES hasta un número igual al de las unidades inmobiliarias del PROYECTO. 4. Invertir los recursos recibidos de los ENCARGANTES en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, en un encargo único por cada uno de los clientes pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. LA FIDUCIARIA invierte estos recursos, una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los ENCARGANTES. LA FIDUCIARIA sólo realizará la apertura de encargos fiduciarios individuales hasta un número igual al de las unidades inmobiliarias del PROYECTO. LA FIDUCIARIA ha remitido el reglamento de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA, y por tanto, EL FIDEICOMITENTE y ENCARGANTES declaran conocerlos y aceptarlos. EL FIDEICOMITENTE autoriza de forma expresa mediante la firma del presente Contrato que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de LA FIDUCIARIA. En ningún caso el monto de estos depósitos podrá exceder del diez por ciento (10%) del valor de los activos del respectivo fondo de inversión colectiva. 5. Entregar los dineros recibidos de los ENCARGANTES a EL FIDEICOMITENTE dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda del presente Contrato. 6. Entregar al FIDEICOMITENTE, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Cláusula Segunda del presente Contrato, los rendimientos producidos por los recursos entregados por los ENCARGANTES como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas con los ENCARGANTES en los respectivos CONTRATOS DE ADHESIÓN. 7. Entregar al FIDEICOMITENTE, una vez cumplidas las condiciones establecidas en el Capítulo Segundo del presente Contrato, los recursos de los ENCARGANTES que hayan sido invertidos en encargos individuales. EL FIDEICOMITENTE con la firma del presente Contrato declara que responderá directamente por estos recursos frente a LA FIDUCIARIA, los ENCARGANTES y terceros, de igual manera responderá en relación con los giros por concepto de desistimientos que se encuentren en la situación descrita en este numeral."

Reporta a la Contaduría General de la Nación\*

No

Fecha de preinscripción:

Última fecha de actualización:

29/03/2022

29/03/2022

Fecha de radicación:

Fecha de cierre:

29/03/2022

## CAMBIOS DE TIPO DE NEGOCIO

## FIDEICOMITENTES INSCRITOS

FIDEICOMITENTE	FECHA DESDE	FECHA HASTA
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S	24/03/2022	24/03/2024

## BENEFICIARIOS INSCRITOS

BENEFICIARIO	FECHA DESDE	FECHA HASTA
CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA S.A.S	24/03/2022	24/03/2024

## AGENTES INSCRITOS

## BIENES INSCRITOS

BIEN
1 DINERO

119

ADMINISTRADORES INSCRITOS

TIPO ENTIDAD	ENTIDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN REAL	ES REPRESENTANTE LEGAL?	NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL	CÓDIGO NEGOCIO
5 SF- Sociedad Fiduciaria	22 FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.	100 0	0 0	SI	JULIAN GARCIA	0

VIGENCIA INSCRITA

FECHA HASTA 24/03/2024
---------------------------



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

## 1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: PRIMAVERA  
ESTRATO: 2 No. de unidades de vivienda: 1296  
DIRECCIÓN: LAS MERCEDES N 3 AREAS RESTANTES 1 / LAS MERCEDES N 3 AREAS RESTANTES 2 / LAS MERCEDES N 2 / CL 89 A S 93 D 98  
CONSTRUCTORA: CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.  
FECHA (dd-mm-aa): 28/11/2023

## 2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

### 2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Placa aligerada de concreto reforzado y en zonas comunes cimentación con zapatas de concreto reforzado

### 2.2. PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Cimentación con pilotes y losa de fundación

### 2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

El sistema estructural fue diseñado con muros en concreto y mampostería estructural con ladrillo a la vista. Losa de entrepiso y cubierta maciza en concreto reforzado.

### 2.4. MAMPOSTERÍA

#### 2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo de arcilla de perforación vertical en muros de fachada.

#### 2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque de arcilla de perforación vertical en muros interiores de los apartamentos y muros de los puntos fijos.

#### 2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI

NO

Tipo de división y localización:

### 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:

Todos los muros irán a la vista, algunos en concreto y otros en ladrillo y bloque. El techo es una losa maciza en concreto reforzada

### 2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI Cual?

159 760  
101

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI

NO

Características y materiales a utilizar:

La puerta del baño social se entrega en madera con marco pintado en tintilla

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

La puerta del acceso principal metálica con lámina por su parte exterior, marco y cerradura.

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES Losa de concreto a la vista

4.2.2. HALL'S Losa de concreto a la vista

4.2.3. HABITACIONES Losa de concreto a la vista

4.2.4. COCINAS Losa de concreto a la vista

4.2.5. PATIOS Losa de concreto a la vista

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES Ladrillo y bloque a la vista algunos iran en concreto al a vista

4.3.2. HABITACIONES Ladrillo y bloque a la vista algunos iran en concreto al a vista

4.3.3. COCINAS Ladrillo y bloque a la vista algunos iran en concreto al a vista

4.3.4. PATIOS Ladrillo y bloque a la vista algunos iran en concreto al a vista

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO  SI

4.4.2. ESTUFA  SI

4.4.3. MUEBLE  SI

4.4.4. MESÓN  SI

4.4.5. CALENTADOR  SI

4.4.6. LAVADERO  SI

NO

NO

NO

NO

NO

Mueble bajo en madecor o o similar

Mesón en acero inoxidable de 0.52 x 1.52 mts. con lavaplatos

Instalación para salida calentador de paso de tiro forzado de máximo 23 KW/h

Lavadero plástico de 45cm x 50cm sin poceta

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE  SI

4.5.2. ENCHAPE PISO  SI

4.5.3. ENCHAPE PARED  SI

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO  SI

4.5.5. ESPEJO  SI

NO

NO

NO

NO

NO

El baño social enchapado en cerámica ref. Hara mate beige 45.8 cm x 45.8 cm  
la ducha enchapadas en cerámica ref. Salma plana beige 25 cm x 35cm de Coro  
las demás paredes se entregan en ladrillo o concreto a la vista.

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.

Firma representante legal o persona natural

**CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.**

**ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO**

Acto Administrativo No. **11001-2-22-2597**

EXPEDICIÓN: **20 OCT 2022** EJECUTORIA: **15 NOV 2022** VIGENCIA: **15 NOV 2025**

No. DE RADICACIÓN: **11001-2-21-3240** PÁGINA: **1**

FECHA DE RADICACIÓN: **29-dic.-2021** CATEGORÍA: **IV**

El Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., GERMÁN MORENO GALINDO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 610 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Nacional 1783 de 2021 y Decreto Distrital 389 de 2021

**RESUELVE**

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, CERRAMIENTO para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 89 A S 93 D 96 / LAS MERCEDES N 3 AREA RESTANTE 2 / LAS MERCEDES N 2 / LAS MERCEDES N 3 AREA RESTANTE 1 con Chip(s) AAAD140ETCX / AAAD253MMSK / AAAD140EVLV / AAAD253MMTO Matricula(s) Inmobiliaria(s) 508633118/ 50540463114/ 505825397/ 50540463113. Número de Manzana Catastral 001 y lote(s) de manzana catastral 101 / 004 / 039 / 038, Manzana Urbanística 6 del Lote Urbanístico UNICO, de la urbanización SAN BERNARDINO XXI URBANO (Localidad Bosa), para el Proyecto PRIMAVERA, el cual se desarrolla en una edificación de 17 pisos para 136 unidades de vivienda multifamiliar (VIS) y una edificación de 1 piso para servicios comunales, con 22 cupos de parqueo de residentes, 6 cupos para visitantes que incluye 1 cupo con dimensiones para personas con movilidad reducida y 12 cupos de parqueo para bicicletas. Titular(es): CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S A S FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTÁ con NIT 900192711-6 (Representante Legal: ISABEL CRISTINA VASQUEZ ROLDAN con CC. 32562961). Constructor responsable: ECHEVERRI JARAMILLO PABLO con CC 71375076 Mat. 06202-120554 - Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO			
1.1 POT-UPZ	a. UPZ No: 87 (Tinaf Sur) Decr. No Reglamentado	b. SECTOR NORMATIVO: N/A	c. USOS: N/A
e. AREA ACTIVIDAD:	URBANA INTEGRAL	f. ZONA:	RESIDENCIAL
g. TRATAMIENTO:	DESARROLLO	h. MODALIDAD:	NORMAL
1.2 Amenazas:	a. Mov. en Masa: Baja	b. AV. Torrencial: Baja	c. Incendios Forestales: NO
	d. Encharcamiento: Alta	e. Desbordamiento: NO	f. Rompimiento Jarrillón: Alta
1.3 Microzonificación:	a. Microzonificación: ALUVIAL-200		

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO							
2.1 USOS				2.2 ESTACIONAMIENTOS			2.3 DEMANDA
DESCRIPCIÓN USO	TIPO VIVIENDA	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.	D
Vivienda Multifamiliar	VIS	No Aplic	136	22	8	12	2
Sistema: Agrupación			Total despues de la intervención:	22	8	12	
				2.4 ESTRATO			

3. CUADRO DE AREAS											
3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:			PRIMAVERA							ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1	
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO			3.3 AREAS CONSTR.								
LOTE	19915.44		Obra Nueva	Reconstr.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzamiento	TOTAL	
SÓTANO (S)	0.00		VIVIENDA	2.080,00	0,00	0,00	7.080,00	0,00	0,00	7.080,00	
SEMISÓTANO	0,00		COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PRIMER PISO	632,70		OFICINAS / SERVICIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PISOS RESTANTES	8447,30		INSTIT / DOTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL CONSTRUIDO	7080,00		INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
LIBRE PRIMER PISO	19282,74		TOTAL INTERVENIDO	7.080,00	0,00	0,00	7.080,00	0,00	0,00	7.080,00	
			GESTION ANTERIOR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
			TOTAL CONSTRUIDO	7.080,00	0,00	0,00	7.080,00	0,00	0,00	7.080,00	
							M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			562,26	

4.1 VOLUMETRÍA			4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		
a. No PISOS HABITABLES	17		a. TIPOLOGÍA:			a. ANTEJARDÍN		
b. ALTURA MAX EN METROS	38,93		b. AISLAMIENTO		MTS	3,00 mts por V-6		
c. SÓTANOS	0		LATERAL			7,00 mts por V-6		
d. SEMISÓTANO	0		LATERAL					
e. No EDIFICIOS	2		POSTERIOR			b. CERRAMIENTO		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		POSTERIOR			Altura: 1,60 mts - Longitud: 562,26 mts		
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION	No		ENTRE EDIFICACIONE			c. VOLADIZO		
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No		PATIOS			NO PLANTEA		
i. INDICE DE OCUPACION	0,02					NO PLANTEA		
l. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	0,16		4.5 ESTRUCTURAS			d. RETROCESOS		
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			a. TIPO DE CIMENTACION	PLACA - PILOTES		HOLOGRAMA		
DESTINACION	%	Mts	b. TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS DE CONCRETO DMO		h. DIMENSION DE RETROCESOS		
ZONAS RECREATIVAS	2284,97	18482,97	c. METODO DE DISEÑO	Resistencia última		CONTRA ZONAS VERDES O		
SERVICIOS COMUNALES	15,80	129,13	d. GRADO DESEMPEÑO	Bajo		ESPACIOS PÚBLICOS		
ESTACIONAM. ADICIONALES	0	0	e. ANALISIS SISMICO	Análisis dinámico elástico (Modal)		0		

**5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA**

Proyecto Arquitectónico (12) / Estudios de Suelos (1) / Anexo Estudio de suelos (1) / Memoria de Cálculo (2) / Anexo Memoria de Cálculo (1) / Planos Estructurales (70) / Memoria de Elementos No Estructurales (1)

**6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO**

EL AREA Y LINDEROS DEL PREDIO CORRESPONDEN CON LOS APROBADOS EN EL PLANO URBANISTICO No CU289304-35 DE LA URBANIZACION ALLEGRA. EL PROYECTO PLANTEA DISEÑO DE VIVIENDA PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA DE ACUERDO CON LA REGLAMENTACION VIGENTE SOBRE LA MATERIA. EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR LA RESOLUCION 813 DE 2017 DE LA PERSONERIA DE BOGOTÁ, DEL ACTO QUE RESUELVE LA SOLICITUD SE DEBERA SURTIR EL PROCESO DE NOTIFICACION A DICHA ENTIDAD EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 2.2.6.1.2.3.7. DEL DECRETO 1077 DE 2016.

DEBERÁ REALIZAR PUBLICACION EN UN DIARIO DE AMPLIA CIRCULACION DE LA PARTE RESOLUTIVA DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO EN VIRTUD DE LO CONSIGNADO EN EL ARTICULO 2.2.6.1.2.3.8 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2016. REQUIERE SUPERVISION TECNICA DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1798 DEL 13 DE JULIO DE 2016, NSR-10 TITULO 1 Y DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. EL PROYECTO REQUIERE INSTRUMENTACION SISMICA, DANDO CUMPLIMIENTO A LA NSR-10 TITULO A.11. EL PROYECTO PREVÉ LOS ESPACIOS PARA SU CUMPLIMIENTO. CUENTA CON CONCEPTO DEL IDIGER NO-127597, DONDE SE INFORMA QUE NO REQUIERE ESTUDIOS DETALLADOS DE AMENAZA Y RIESGO POR INUNDACION. NO OBTANENTE, ES RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR DAR CUMPLIMIENTO A LOS ARTICULOS 2, 42 Y 44 DE LA LEY 1523 DE 2021 Y 1061 DE 2016 ADICIONADO POR EL DECRETO 2157 DE 2017. PRESENTAN REVISION TECNICA INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES REALIZADA POR EL ING. ANA MARIA BADILO MUNERA CON M.P. No 05292-9804ANT ACOMPAÑADO DE DOS MEMORIALES DE RESPONSABILIDAD Y DOS INFORMES, CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN EL APENDICE A-6 DEL DECRETO 845 DEL 05 DE JUNIO DE 2017 QUE MODIFICA PARCIALMENTE LA NSR-10, REGLAMENTADO POR LA LEY 1798 DEL 13 DE JULIO DE 2016 Y DECRETO 1203 DEL 12 DE JULIO DE 2017.

**PUBLIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

VIGENCIA Y PRORROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.

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

SEGÚN EL DECRETO 485 DE 2021- PLAN PARCIAL BOSA 37, EL PREDIO OBJETO DE SOLICITUD, ES GENERADOR DEL EFECTO PLUSVALÍA. SIN EMBARGO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 181 DEL DECRETO LEY 0016 DE 2012, MODIFICATORIO DEL ARTICULO 83 DE LA LEY 388 DE 1997, PARA LA EXPEDICION DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE LA PARTICIPACION EN PLUSVALIA, EN RAZON A QUE EL EFECTO POR DICHO CONCEPTO NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA DEL PREDIO

**APROBACION CURADURIA URBANA No. 2 - GERMÁN MORENO GALINDO**

Vo. Bo. Jurídica <i>[Firma]</i> Martha Carrillo T.P. 73.160	Vo. Bo. Ingeniería <i>[Firma]</i> Luis Echeverri Sanchez Ruiz M.P. 2520229572CND	Vo. Bo. Arquitectura <i>[Firma]</i> Catherine Gil M.P. A25152004-4641637	FIRMA CURADOR <i>[Firma]</i>
--	---	---	---------------------------------

CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN		PÁGINA	
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO		11001-2-21-3240		2	
Acto Administrativo No. 11001-2-22-2597		FECHA DE RADICACIÓN			
FECHA DE EXPEDICIÓN: 20 OCT 2022		FECHA DE EJECUTORIA: 15 NOV 2022		CATEGORÍA: IV	
CONDICIONES					
IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL	VALOR	
Delineación Urbana	00022320004852	11-oct-22	7.080,00	\$0	

- Constituyen obligaciones del titular de la licencia urbanística, las definidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 - Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio (modificado por el artículo 23 del Decreto Nacional 1783 de 2021), así:
- 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.
  - 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.
  - Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 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 el 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.
- El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
  - 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 la adicione, modifique o sustituya.
  - Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
  - Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
  - 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.
  - Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
  - Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
  - Dar cumplimiento al Reglamento Interno de Telecomunicaciones (RITEL) para las nuevas construcciones que incluyan el uso de vivienda y que sean objeto de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, aprobadas a partir del 1° de julio de 2018.
  - Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
  - 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.
  - Los contribuyentes del Impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
  - En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la misma.
  - Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MJAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
  - De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015 modificado por el 5 del Decreto 1203 de 2017, el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.
  - El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018).
  - La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
  - No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
    - Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
    - Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
    - Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
    - Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
    - Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.

**ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO**  
 Acto Administrativo No. 11001-3-23-2006 11001-2-22-2597  
 Expedida: 20-oct-2022 - Ejecutoriada: 15-nov-2022 - Vigencia: 15-nov-2025  
 FECHA DE EXPEDICIÓN: 17 NOV 2023 FECHA DE EJECUTORIA: 14 NOV 2023  
 CATEGORIA: III

La Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentados, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones, Decreto Distrital 0956 de 2023.

Objeto: MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 69 A 5 83 D 98 (ACTUAL) / LAS MERCEDES N 2 (ACTUAL) / LAS MERCEDES N 3 AREA RESTANTE 1 (ACTUAL) / LAS MERCEDES N 3 AREA RESTANTE 2 (ACTUAL) con CNP(s) AAA0140ETCX / AAA0140EWLF / AAA0253MMTO / AAA0253MM5K Matricula(s) Inmobiliaria(s) 505833116 / 505825307 / 50540483113 / 50540483114, Numero de Manzana Catastral 001 y lote(s) de manzana catastral 001, Manzana Urbanística 6 del Lote Urbanístico UNICO, correspondiente a la Urbanización ALEGRA (Localidad Bosa), PARA PERMITIR LA MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN, CERRAMIENTO, PERRAMIENTO Y PROPIEDAD HORIZONTAL DEL PROYECTO PRIMAVERA, EL CUAL SE DESARROLLA EN 1 EDIFICACIÓN PARA 9 PISOS DE 18 PISOS Y 1 SÓTANO PARA 1296 UNIDADES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VIS), 4 VOLUMENES DE 1 Y 2 PISOS PARA SERVICIOS COMUNALES Y 2 VOLUMENES DE 1 PISO PARA 13 LOCALS DE COMERCIO ZONAL. EL PROYECTO PLANTEA PARA EL USO DE LA VIVIENDA 216 CUPOS DE PÁRQUEO PARA RESIDENTES, 292 CUPOS PARA VISITANTES, PARA EL USO DEL COMERCIO SE PLANTEA 1 CUPO PRIVADO, 11 CUPOS PARA VISITANTES, SE PLANTEAN 377 CUPOS PARA BICICLETAS Y 80 CUPOS PARA MOTOS. Titular(es) DIMENSIONES PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA INCLUIDOS DENTRO DE LOS CUPOS DE VISITANTES. ADICIONALMENTE SE PLANTEAN 377 CUPOS PARA BICICLETAS Y 80 CUPOS PARA MOTOS. Titular(es) CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ SAS EN CALIDAD DE FIDUCIARIENTE DEL FIDUCIARIO BOGOTÁ 37 FIDUCIARIO BOGOTÁ CON NIT 800182711-8 (Representante Legal: VÁSQUEZ ROLDAN ISABEL CRISTINA con CC. 32582961). Constructor responsable: HERNANDEZ GUTIERREZ JUAN DIEGO con CC 89000581 Mail: 8320387078 QND. Características básicas.

1. MARCO NORMATIVO			
1.1 POT-UPZ	a. UPZ No. 87 (Tintal Sur), Decr. No Reglamentado	b. SECTOR NORMATIVO: NA	c. USOS: NA
e. AREA ACTIVIDAD:	URBANA INTEGRAL	f. ZONA	RESIDENCIAL
g. TRATAMIENTO:	DESARROLLO	h. MODALIDAD:	NORMAL
1.2 ZN RIEBGO:	a. Remoción en Masa: Baja	b. Enchamamiento: Alta-Baja Desbordamiento: No Romp Jarill: Alta Torranciales: Baja	1.3 MICRO ZONIFICACIÓN ALUVIAL-200

1.1 ANTECEDENTES				
ACTO ADMINISTRATIVO	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	NO DE RADICACIÓN
11001-2-22-2597	20-oct-2022	15-nov-2022	15-nov-2025	11001-2-21-3240

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO						
2.1 USOS		2.2 ESTACIONAMIENTOS			2.3 DEMANDA	
DESCRIPCIÓN USO	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.
Vivienda Multifamiliar - VIS	Si	No Aplica	1296	216	292	371
Comercio	No	Zonal	13	1	11	6
Sistema: Agrupación	Total despues de la intervención:		1309	217	303	377

3. CUADRO DE AREAS										
3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		PRIMAVERA /								
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.						ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1		
LOTE	19915.44	VIVIENDA	0.00	0.00	82.313,69	82.313,69	0.00	7.080,00	0.00	89.393,69
SÓTANO (S)	6052,25	COMERCIO	0.00	0.00	451,07	451,07	0.00	0.00	0.00	451,07
SEMISÓTANO	0.00	OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	6914,05	INSTII / DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	78878,46	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	89844,76	TOTAL INTERVENIDO	0.00	0.00	82.764,76	82.764,76	0.00	7.080,00	0.00	89.844,76
LIBRE PRIMER PISO	13001,39	GESTION ANTERIOR								DEMOLICION TOTAL: 0.00
		TOTAL CONSTRUIDO								89.844,76 M. LINEALES DE CERRAMIENTO: 494,21

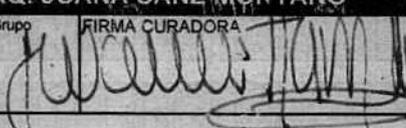
4.1 VOLUMETRIA			4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PUBLICO			
a. No PISOS HABITABLES	18		a. TIPOLOGIA		AISLADA	a. ANTEJARDIN			
b. ALTURA MAX EN METROS	41,22		b. AISLAMIENTO		MTS	NIVEL	3,00 mts por V-6		
c. SÓTANOS	1		LATERAL				10,00 mts por V-6		
d. SEMISÓTANO	0		LATERAL				b. CERRAMIENTO		
e. No. EDIFICIOS	3		POSTERIOR				Altura: 1,60 mts - Longitud: 494,21 mts		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		POSTERIOR				c. VOLADIZO		
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION	No		ENTRE EDIFICACIONE	18,49	T		NO PLANTEA		
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No		PATIOS				NO PLANTEA		
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0,17		4.5 ESTRUCTURAS			d. RETROCESOS			
l. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	1,75		a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PILOTES		h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS			
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			b. TIPO DE ESTRUCTURA	MUROS DE CONCRETO DMO		CONTRA ZONAS VERDES O			
DESTINACIÓN	%	Mts	c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última		ESPACIOS PÚBLICOS			
ZONAS RECREATIVAS	74,59	7111,24	d. GRADO DESEMPÑO	Bajo		0			
SERVICIOS COMUNALES	23,10	2202,76	e. ANALISIS SISMICO	Análisis dinámico elástico (Modal)					
ESTACIONAM. ADICIONALE	24,95	2378,20							

**5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA**  
 Planos Arquitectónicos (14) / Planos Alinderamiento (14) / Proyecto División (1) / Anexo Estudio de suelos (1) / Anexo Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (19) / Informe de Seguridad Humana (1) / Planos de Elementos No Estructurales (32) / Planos de Evacuación (5) / Planos Estructurales (192)

**6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO**  
 EL PREDIO CUENTA CON LICENCIA DE URBANISMO VIGENTE SEGÚN RESOLUCIÓN No 11001-2-22-2011 DE 2022 APROBADA BAJO LA NORMA DE LOS DECRETOS 18004, 327/04 Y PLAN PARCIAL BOSA 37 ADOPTADO MEDIANTE RESOLUCIÓN No DECRETO 485 DE 2021 Y CON LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN VIGENTE APROBADA MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO No 11001-2-22-2597 EL 20 DE OCTUBRE DE 2022. EL AREA Y LINDEROS DEL PREDIO CORRESPONDEN CON LOS REGISTRADOS EN EL PLANO URBANÍSTICO No CUB28538-36 DE LA URBANIZACIÓN ALEGRA Y LOS APROBADOS EN LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ANTERIOR. EL PROYECTO CUENTA CON DISEÑO PARA VIVIENDA PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA DANDO CUMPLIMIENTO A LA NORMA REGLAMENTARIA SOBRE LA MATERIA. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADROS DE AREAS PARA SU SOMETIMIENTO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN LEY 875 DE 2001. EL PROYECTO SE DESARROLLA EN 19 UNIDADES ESTRUCTURALES INDEPENDIENTES. ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DE LAS NORMAS COLOMBIANAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10 EL CONSTRUCTOR QUIEN SUSCRIBE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DEBE CUMPLIR LO INDICADO EN A.1.3.8.5 DE NSR-10 Y ES EL RESPONSABLE DE QUE SU CONSTRUCCIÓN SE REALICE APROPIADAMENTE. SEGÚN EL LITERAL A.1.3.8.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR ES RESPONSABLE DE QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO. EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR ES RESPONSABLE DE RECOPIAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DE DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTONICOS SEGÚN LA RESOLUCIÓN 0017 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL REGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES. REQUIERE SUPERVISION TÉCNICA DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1798 DEL 13 DE JULIO DE 2018, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. INGENIERA ANA MARIA MURILLO MUNERA con MP. 95262-88004 ANT. CUMPLE COMO REVISOR EXTERNO DE ACUERDO CON EL TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y DECRETO 617 DE DICIEMBRE DE 2017. SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H.2.2.3 ASESORIA GEOTÉCNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. EL PROYECTO CUENTA CON LA RESPUESTA OFICIAL DE DISEÑO RD 139878. RESPECTO DE FENÓMENO DE INUNDACIÓN Y POR ROMPIMIENTO DE JARILLON, POR EL CUAL, POR EL CUAL NO REQUIERE ESTUDIOS DETALLADOS LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE MITIGACIÓN ES RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR RESPONSABLE O, EN SU DEFECTO, DEL TITULAR DURANTE LA VIGENCIA DE LA LICENCIA.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE  
 LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LICENCIA NO PRORROGA LOS TÉRMINOS DE LA LICENCIA No. 11001-3-23-2597.  
 Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.  
 \*DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 181 DEL DECRETO LEY 0019 DE 2012, MODIFICATORIO DEL ARTÍCULO 83 DE LA LEY 388 DE 1997, PARA LA EXPEDICIÓN DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. EN RAZÓN A QUE EL EFECTO POR DICHO CONCEPTO NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL MISMO.

**APROBACION CURADURIA URBANA No. 3 - ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO**

Vo. Bo. Jurídica Alexandra Landeta T.P.110366	Vo. Bo. Ingeniería Giovanni Vega T.P.2521267201 CND	Vo. Bo. Arquitectura Catherine Zely T.P.251122004-46451637	Vo. Bo. Director Grupo Juana Sanz T.P.25700-23859	FIRMA CURADORA 
---	---	--	---	--

CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.		No DE RADICACIÓN		PÁGINA	
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO		11001-3-23-0481		2	
Acto Administrativo No. 11001-3-23-2006 11001-2-22-2597		FECHA DE RADICACIÓN			
Expedida: 20-oct-2022 - Ejecutoriada: 15-nov-2022 - Vigencia: 15-nov-2025		03-abr-2023			
FECHA DE EXPEDICIÓN		FECHA DE EJECUTORIA		CATEGORÍA: III	
07 NOV 2022		14 NOV 2023			

### 7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL	VALOR
Delineación Urbana	00023320004368	28-sept-23	90.338,97	\$18.055.000

### 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.
- 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.
- Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, 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, o la norma que la modifique o sustituya.
- Someterse el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere.
- 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 el 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 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- 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 Distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- 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 la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso que aplique.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015.
- Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).
- Cumplir con la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 263 de 2023).
- Esta licencia no autoriza tala de árboles, para lo cual deberá contar con autorización de la respectiva Entidad.
- Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017).
- Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras.
- El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015).
- En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.
- El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. (Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008).
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP). (Resolución 630 de 2019 UAESP, o la norma que la modifique, sustituya o adicione).
- Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Por su parte, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. Ni el constructor, ni el enajenador, ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5405 de 2018 y 5993 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.
- Dar cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) adoptado mediante Anexo General de la Resolución 9 0708 de 2013 y sus modificaciones (Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40157 de 2017 y 40259 de 2017) expedidas por el Ministerio de Minas y Energía y las normas que la modifiquen, sustituyen o adicionan, y la adopción de carácter permanente efectuada mediante Resolución 40908 de 2018.
- El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO  
Bogotá D.C. - Colombia

464  
162  
164

REFERENCIA: 11001-2-21-3233

**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

**EL CURADOR URBANO No. 2 DE BOGOTÁ, D.C.**  
**ARQ. GERMAN MORENO GALINDO**

En ejercicio de las facultades legales que le confiere la Ley 388 de 1997, la Ley 675 de 2001, el Decreto 1077 de 2015 modificados por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017 y 1783 de 2021, el Decreto Distrital 389 de 2021 y,

**CONSIDERANDO**

Que el señor PABLO ECHEVERRI JARAMILLO identificado con cédula de ciudadanía 71.375.076 en calidad de Representante Legal de la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S con NIT 900.192.711-6, sociedad Fideicomitente del FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTA, constituido sobre los predios identificados con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual) y con matrícula inmobiliaria No. 50S-40463113, 50S-40463114, 50S-625397 y 50S-633118, solicitó ante esta Curaduría Urbana, mediante referencia No 11001-2-21-3233 de diciembre 28 de 2021, la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Decreto Distrital 485 de 7 de diciembre de 2021 por medio del cual se adoptó el Plan Parcial de Desarrollo "Bosa 37", ubicado en la localidad de Bosa, en el Decreto 327 de 2004, reglamentario del Tratamiento de Desarrollo y en el Decreto 190 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial.

Que el Decreto Distrital 190 de junio 22 de 2004, "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003", establece en su artículo 478, numeral 1, que las solicitudes de licencias de Urbanismo y Construcción en sus diferentes modalidades serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, tal y como lo establece el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.



## CURADOR URBANO 2 ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

Que los predios ubicados en la CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), con CHIP AAA0140ETCX, AAA0253MMSK, AAA0140EWLF y AAA0253MMTO, cuentan con planos topográficos con código de sector Nos. 105325000038, 105325000039, 105325000004 y 004577001001 incorporados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficios No. 2020EF20939 de junio 9 de 2020, 2020EF46638 de diciembre 18 de 2020, 2020EE20938 de junio 9 de 2020 y 2020EE22214 de junio 24 de 2020, localizados en Tratamiento de Desarrollo y Área de Actividad Urbana Integral, Zona Múltiple y Residencial de acuerdo con la establecido en el Decreto 190 de 2004.

Que el Plan de Ordenamiento Territorial vigente para Bogotá, D.C., fue adoptado mediante el Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004.

Que el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, define los planes parciales como "(...) los instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial."

Que los numerales 1 y 2 del artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, establecen la obligatoriedad de formular planes parciales, entre otros casos: "Para todas aquellas áreas clasificadas como suelo de expansión urbana" y "Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable."

Que el Decreto Distrital 436 de 2006 establece las normas que regulan los planes parciales en suelos sujetos al tratamiento de desarrollo y prevé la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios en los mismos.

Que el plano anexo N.º 1 del Decreto Distrital 436 de 2006, realizó la delimitación preliminar del Plan Parcial "Bosa 37" señalando de manera general en el artículo 4 los criterios para la delimitación del área de los planes parciales, indicando además que: "La delimitación de los Planes Parciales deberá propiciar la equidad en el reparto de cargas y beneficios, la conformación de áreas de planeamiento cuyo desarrollo y funcionamiento pueda ser autónomo, y facilitar el proceso de gestión e implementación."

Página 2 de 60



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

165  
163

**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

Que el artículo 5 ibidem señala que: "(...) La delimitación preliminar de las áreas sujetas a plan parcial es indicativa y tiene como finalidad orientar las actuaciones públicas y privadas; en todo caso, estará sujeta a la verificación del DAPD para cada caso específico."

Que el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 - Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, unificó la reglamentación sobre las disposiciones relativas a planes parciales y suclos con tratamiento de desarrollo y de expansión urbana, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación y adopción de un plan parcial.

Que de acuerdo con lo anterior, mediante Decreto 485 de 7 de diciembre de 2021, se adoptó el Plan Parcial de Desarrollo "Bosa 37" ubicado en la Localidad de Bosa y se dictaron otras disposiciones.

Que el citado Plan Parcial "Bosa 37" aprobó dos Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión, siendo el área objeto de Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo la Unidad 2 denominada "Las Mercedes".

Que los planos que contienen el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado ALEGRA, se encontraron aceptables por esta Curaduría Urbana, por cuanto mantienen los linderos, la paramentación, coordenadas y el trazado de la malla vial definidos en los planos topográficos con código Nos. 105325000038, 105325000039, 105325000004 y 004577001001 incorporados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, los cuales son la base cartográfica para adelantar la licencia de urbanización, encontrándose igualmente aceptable en el aspecto cartográfico.

Que adicionalmente, el Proyecto Urbanístico correspondiente a las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA, ha sido encontrado aceptable por esta Curaduría Urbana por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y el Decreto 485 de 2021 Plan Parcial de Desarrollo "Bosa 37", entre otras.

Que de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", los predios sujetos a Tratamiento de Desarrollo deberán destinar un porcentaje del 20% del área útil para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritario (V.I.P).

Que para el cumplimiento de la obligación establecida en el Decreto Nacional 1077 de 2015 (Artículo 2.2.2.1.5.3.1), el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

*RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022*

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CI. 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

- a. En el mismo proyecto.
- b. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito.
- c. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que crecen los municipios y distritos para el efecto.

Que para el cumplimiento de la obligación establecida en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el propietario y/o urbanizador optó por destinar en el proyecto las manzanas 5, 12, 13 y el lote 2 de la manzana 6 del Plan Parcial "Bosa 37" al desarrollo de unidades de Vivienda de Interés Prioritario (V.I.P), tal y como lo establece el artículo 41 del Decreto 485 de diciembre 7 de 2021.

Que de acuerdo con la política de consolidación de metas establecidas al respecto por el Plan Maestro de Espacio Público, precisadas por el artículo 9 del Decreto Distrital 436 de 2006, modificado parcialmente por el Decreto Distrital 676 de 2018, la relación existente entre la densidad poblacional y la cantidad de metros cuadrados de zonas verdes proyectadas, el plan parcial "Bosa 37" deberá cumplir la relación de zonas verdes públicas por habitante la cual se calcula sobre las unidades de Vivienda VIS propuestas para el plan parcial, de acuerdo con lo señalado en los numerales 1 y 2 del citado artículo adicionado por el Decreto Distrital 676 de 2018.

Que se podrá aumentar el número de viviendas que se indica en el parágrafo 2° del artículo 22 del Decreto 485 de 2021, haciendo uso de los 23.271,73 m<sup>2</sup> de superávit de zonas verdes dentro del plan parcial. Dicho superávit podrá ser utilizado por parte de ambas Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión, independientemente de su localización, y en todo caso, el número de viviendas licenciadas siempre debe garantizar el estándar mínimo de 4 m<sup>2</sup> de zonas verdes por habitante en el Plan Parcial "Bosa 37" para los productos inmobiliarios diferentes a la Vivienda de Interés Prioritario.

Que de acuerdo con lo reglamentado en el Plan Parcial "Bosa 37" en ningún momento el total de viviendas del plan parcial podrá superar en conjunto las 14.915 viviendas señaladas en el oficio con radicado No. 30100-2019-1329 - S-2019-249867 del 30/08/2019 de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y en el Acta de Concertación Ambiental del presente Plan Parcial con la Corporación Autónoma Regional CAR. En caso de que se requiera superar ese número de viviendas permitidas, se deberá realizar la modificación del Plan Parcial atendiendo el trámite establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el cual incluye el proceso de concertación con la Autoridad Ambiental.

*AV*  
Página 4 de 60



466  
164

**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

Que el Decreto 485 de 7 de diciembre de 2021, mediante el cual se adoptó el Plan Parcial de Desarrollo "Bosa 37" precisó que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, subsume el Plan Director para el Parque Zonal Bosa 37, definiendo sus condiciones de ordenamiento de acuerdo con lo estipulado en los artículos 43, 243, 252 y siguientes del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT.

Que según los planos Nos. 3 y 4 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT), el terreno en el cual se adelantará el desarrollo urbanístico denominado ALEGRA, se encuentra localizado en zona de riesgo por inundación baja y no se localiza en zona de amenaza de riesgo por fenómenos de remoción en masa.

Que la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación a través del radicado No. 2-2019-31576 del 23 de mayo de 2019, solicitó al Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, la actualización del concepto técnico emitido para el proyecto del Plan Parcial "Bosa 37", dada la actualización del mapa de inundación por desbordamiento realizada a través de la Resolución SDP No 1631 de 2018. En atención a lo anterior, el IDIGER mediante radicado SDP No 1-2019-44679 del 4 de julio de 2019, remitió concepto técnico CT-8617 del 18 de junio de 2019, a través del cual se actualizó la condición de riesgo en el ámbito del Plan Parcial "Bosa 37" encontrando que, desde el punto de vista de amenaza, se considera factible la adopción del plan parcial de desarrollo ya que la condición de amenaza por inundación por desbordamiento para la zona de estudio, es considerada como inferior a la baja.

Que conforme a los numerales 3 y 4 del artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 los planes parciales 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, los que se desarrollen en suelo de expansión urbana, como es el caso del Plan Parcial "Bosa 37", serán objeto de concertación con la autoridad ambiental.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente expidió la Resolución N° 02764 del 17 de diciembre de 2020, declarando concertados los asuntos ambientales de suelo urbano del Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo "Bosa 37", de conformidad con lo establecido en el Acta de Concertación del 21 de octubre del mismo año suscrita entre dicha Secretaría y la Secretaría Distrital de Planeación.

Que en el proceso de concertación con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR, se realizaron sesiones de concertación, culminando el proceso con la suscripción del Acta de Concertación de los asuntos ambientales del proyecto Plan Parcial "Bosa 37" de fecha 6 de noviembre de 2020, la cual fue incluida posteriormente en la Resolución DGEN N° 2021000065 del 29 de enero de 2021.



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

Que el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, relacionado con el procedimiento para planes parciales, y en el párrafo 2 estableció que: (...) *En todo caso, desde la aprobación del plan parcial se deberán tener definidos y resueltos todos los impactos de la operación, sin que se requiera para su ejecución o desarrollo la aprobación de instrumentos de planificación complementarios*".

Que conforme a dicha disposición, en Plan Parcial subsume el Plan de Implantación para Comercio Metropolitano, definiendo sus condiciones de ordenamiento de acuerdo con lo estipulado en los artículos 43, 44, 236, 237 y 347 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT.

Que el párrafo del artículo 334 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT dispone que: "(...) *Cuando a un uso se le señale la obligación de acogerse a planes de implantación, planes de regularización y manejo, planes directores para parques, planes de reordenamiento y planes de recuperación geomorfológica, y estos se localicen en zonas en las que se exija plan parcial, prevalece el Plan Parcial.*"

Que conformidad con lo anterior el Plan Parcial definió los impactos y medidas de mitigación de los usos de comercio de escala metropolitana que se podrán desarrollar en el ámbito del Plan Parcial "Bosa 37".

Que el Plan Parcial "Bosa 37" cuenta con Estudio de Tránsito No SDM-DSVCT-165515-18 y acta de compromiso que hace parte del mismo, aprobado por la Secretaría de Movilidad.

Que el citado Plan Parcial, estableció que previo a la expedición de la licencia de urbanización, el propietario de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 2 deberá acreditar el cumplimiento de las transferencias por compensación a la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 1, para lo cual se podrán presentar certificaciones fiduciarias u otros documentos jurídicamente válidos para demostrar el cumplimiento de la obligación.

Que de acuerdo a lo anterior, el señor Carlos Alfonso Ernesto Sierra Galindo identificado con cedula de ciudadanía No. 19.262.328 de Bogotá, en calidad de Representante Legal de Constructora Bolívar quien es el propietario de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 1 del plan Parcial "Bosa 37", certificó el cumplimiento total de la transferencia por compensación de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 2 por un valor de \$2.592.302,629 (indexado al 2022), de acuerdo con lo previsto en el artículo 52 del Decreto 485 de 2021 por medio del cual se adoptó el Plan Parcial.

GM

Página 6 de 60



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

467  
765

**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; u desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

Que para efectos de la disponibilidad de servicios a que se refiere el artículo 2 de la Resolución 462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, los interesados presentaron copia de los certificados de las empresas de servicios públicos sobre disponibilidad definida para la prestación de los mismos y sus condiciones.

Que el Decreto Distrital 485 de diciembre 7 de 2021 establece en su artículo 57 que "De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, y en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017 y su Decreto Distrital reglamentario 790 de 2017, como consecuencia de la adopción del presente plan parcial, si se configuran hechos generadores de participación en plusvalía por beneficio normativo por cambio en la clasificación del suelo y cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo y por incremento en la edificabilidad, tal como lo señala el "Estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía", elaborado por la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación."

Que adicionalmente, el artículo 58 del Decreto Distrital 485 de diciembre 7 de 2021 establece: "EXIGIBILIDAD, CÁLCULO, LIQUIDACIÓN Y PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN EL EFECTO PLUSVALÍA. Las condiciones para la exigibilidad, cálculo, liquidación, cobro y pago de la participación en plusvalía se regulan por el procedimiento y las competencias asignadas sobre el particular en la normativa vigente y aplicable."

Que para efectos de la expedición de la licencia, el Artículo 11 del Decreto Nacional 2218 de 2015, establece la obligación de acreditar el pago de la plusvalía previo a la expedición de la correspondiente licencia, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara(n) afectado(s) por ese beneficio, y sólo será exigible cuando la liquidación esté inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de licencia, en concordancia con el artículo 15 del Decreto 803 de 2018.

Que el Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, regula lo referente a la "Exigibilidad y Cobro de la Participación en Plusvalía", en los siguientes términos:

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

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

DA

Página 7 de 60



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

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

Que a la fecha de expedición del presente acto administrativo, consultado los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40463113, 50S-40463114, 50S-625397 y 50S-633118, no aparece la inscripción sobre la participación de plusvalía para los predios.

Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante escritos de fecha 13 de mayo de 2022, publicándose en la página WEB de esta Curaduría Urbana el mismo día, por cuanto fueron devueltas unas de las comunicaciones a vecinos, no presentándose hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, pronunciamiento alguno.

Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia número 11001-2-21-3121, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, aportando registro fotográfico de la misma el 3 de enero de 2022, no presentándose hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, pronunciamiento de algún tercero al respecto.

Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana igualmente la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 1 y 2 del desarrollo urbanístico denominado ALEGRA.

Que la presente solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para las Etapas 1 y 2 del desarrollo urbanístico denominado ALEGRA, ha sido tramitada de conformidad con las normas de las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017 y 1783 de 2021, el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT).

Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá los planos que contienen las Etapas 1 y 2 del desarrollo urbanístico denominado ALEGRA, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación les asignó a dichos planos los números CU2B630/4-35, CU2B630/4-36, CU2B630/4-37 y CU2B630/4-38.

lu

Página 8 de 60



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO  
Bogotá D.C. - Colombia

468  
166

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

En virtud de lo expuesto anteriormente, el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., ARQ. GERMAN MORENO GALINDO,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO 1° APROBACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO**

Aprobar las Etapas 1 y 2 del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado ALEGRA, de conformidad con los planos CU2B630/4-35, CU2B630/4-36, CU2B630/4-37 y CU2B630/4-38, radicado por el interesado mediante referencia No. 11001-2-21-3233, los cuales se adoptan mediante la presente Resolución en el artículo siguiente.

**ARTÍCULO 2° ADOPCIÓN DE LOS PLANOS URBANÍSTICOS.**

Adoptar como planos que contienen las Etapas 1 y 2 del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado ALEGRA, los distinguidos con los Nos. CU2B630/4-35, CU2B630/4-36, CU2B630/4-37 y CU2B630/4-38, en un original, los cuales reposarán en esta Curaduría Urbana y un segundo original, los cual serán remitidos a la Secretaría Distrital de Planeación para que, en ejercicio de sus funciones, efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría en la plancha No. 11-51, 11-61 y G70 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, los cuales reposarán en el archivo de la entidad precitada.

**ARTÍCULO 3° PLANOS URBANISTICOS**

Remitir copia del presente acto administrativo junto con los planos urbanísticos Nos. CU2B630/4-35, CU2B630/4-36, CU2B630/4-37 y CU2B630/4-38 a la Secretaría Distrital de Planeación para los fines pertinentes.

**ARTÍCULO 4° LICENCIA QUE SE CONCEDE.**

Conceder Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado ALEGRA, a la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S con NIT 900.192.711-6, sociedad Fideicomitente del FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTA representada

Página 9 de 60



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO  
Bogotá D.C. - Colombia

*RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022*

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

legalmente por el señor PABLO ECHEVERRI JARAMILLO identificado con cédula de ciudadanía 71.375.076, constituido sobre los predios identificados con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual) y con matrícula inmobiliaria No. 50S-40463113, 50S-40463114, 50S-625397 y 50S-633118.

La presente Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se expide de acuerdo con los planos urbanísticos y demás documentación que forman parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-2-21-3233.

**ARTÍCULO 5° TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO.**

El término de la vigencia de la Licencia de Urbanización que se otorga mediante la presente Resolución para las Etapas 1 y 2 del proyecto urbanístico denominado ALEGRA, será de treinta y seis (36) meses, prorrogables por una vez hasta por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución (Artículo 27° del Decreto Nacional 1783 de diciembre 20 de 2021).

La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable. (Artículo 27° del Decreto Nacional 1783 2021).

**ARTÍCULO 6° DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO.**

• **TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE.**

Establecer como titular de las Licencia de Urbanización y como Urbanizador responsable a la sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL S.A.S con NIT 900.192.711-6, representada legalmente por el señor PABLO ECHEVERRI JARAMILLO identificado con cédula de ciudadanía 71.375.076, firma que actúa en calidad Fideicomitente del FIDEICOMISO BOSA 37 - FIDUBOGOTA., constituido sobre los predios identificados con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual) y con matrícula inmobiliaria No. 50S-40463113, 50S-40463114, 50S-625397 y 50S-633118.

Página 10 de 60



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO  
Bogotá D.C. - Colombia

469  
167

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

• **CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y OTROS PROFESIONALES.**

Según información contenida en el Formulario de Solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-2-21-3233, los profesionales responsables de las obras son:

**Constructor responsable del Proyecto Urbanístico:** Ing. PABLO ECHEVERRI JARAMILLO, identificado con cédula de ciudadanía número 71.375.076 y Matrícula Profesional No. 05202120554ANT.

**Arquitecto Projectista:** Arq. ANGELA BIBIANA RODRIGUEZ PUENTES, identificada con cédula de ciudadanía número 23.783.758 y Matrícula Profesional No. A25542006-23783758.

**ARTÍCULO 7°** La ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento correspondientes a las Etapas 1 y 2 del proyecto urbanístico denominado ALEGRA deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 5° de la presente Resolución y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- Presentación ante las empresas de servicios públicos que los correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías locales a construir ante la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano.
- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

**ARTÍCULO 8°** Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:

Página 11 de 60



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

#### 1. INFORMACION DEL PREDIO

- 1.1. Nombre: ALEGRA ETAPAS 1 Y 2
- 1.2. Folios de Matrícula Inmobiliaria: 50S-40463113, 50S-40463114, 50S-625397 y 50S-633118.
- 1.3. CHIP del predio: AAA0257TODF
- 1.4. Nomenclatura: CL. 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 Y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2
- 1.5. Área Bruta: 425.680,69 M2
- 1.6. Área No Objeto de Reparto: 8.933,47 M2
- 1.7. Área Objeto Reparto: 416.747,22 M2
- 1.8. Área de Reserva: 138.998,19 M2
- 1.9. Área Neta Urbanizable: 277.749,03 M2

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

Terreno que cobija: El Área Neta Urbanizable de las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA.

#### 3. DE LOS CERTIFICADOS ACTUALIZADOS DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS SOBRE DISPONIBILIDAD DEFINIDA DE PRESTACIÓN DE LOS MISMOS.

E.A.B: Oficio No. 3531003-S-2022-023780 de enero 31 de 2022.  
CODENSA: Oficio No. 247441266 de abril 18 de 2022.  
GAS: Oficio No. CD-004187-2022 de mayo 31 de 2022.

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

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

Según planos anexos al Decreto 394 de julio 28 de 2017, mediante el cual se adopta la actualización de la estratificación urbana de la ciudad de Bogotá, para los inmuebles residenciales, el sector donde se localiza el predio colinda con áreas desarrolladas clasificadas en estrato 2, no obstante, la Secretaría Distrital de Planeación - Subsecretaría de Información y Estudios estratégicos le asignará el estrato definitivo conforme a la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C.

gjm

Página 12 de 60



# CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

440  
168

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

**ARTÍCULO 9°** Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en esta Resolución para la Etapas 1 y 2 del desarrollo urbanístico denominado ALEGRA, se tendrá en cuenta la información contenida en los planos Nos. CU2B630/4-35, CU2B630/4-36, CU2B630/4-37 y CU2B630/4-38 que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 2°.

• **AREAS PROYECTO GENERAL URBANISTICO**

PLAN PARCIAL BOSA 37 UG / UAU 2	
AREA BRUTA	425.680,69 m2
AREA NO OBJETO DE REPARTO	8933,47 m 2
PROYECTO URBANISTO ALEGRA AREAS ETAPA 1 Y 2	
SUELO OBJETO DE REPARTO	416.747,22 m2

AREA	CUADRO GENERAL DE AREAS ETAPA 1	CUADRO GENERAL DE AREAS ETAPA 2	TOTALES
AREA BRUTA	300.567,52	116.179,70	416.747,22
ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL	58.809,72	155,09	58.964,81
ZMPA Río Bogotá 4A	16733,13		
ZMPA Río Bogotá 4C	18386,82		
ZMPA Río Bogotá 4C	20653,54		
ZMPA Río Bogotá 5A	4,55		
ZMPA Río Bogotá 5C	3031,68		
ZMPA Río Bogotá 6		155,09	

MALLA VIAL ARTERIAL	23.425,85	29.342,27	52.768,12
Vía V-1 Avenida Circunvalar del Sur 1B	3.092,18		
Vía V-1 Avenida Circunvalar del Sur 1B	11.092,81		
Vía V-1 Avenida Circunvalar del Sur 1B	9.240,86		
Vía V-1 Avenida Circunvalar del Sur 2		9.186,55	
Intersección Av. - Circunvalar del Sur Av. Santa Fe		20.155,72	

Página 13 de 60



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

<b>CESIÓN DE PARQUE EN ZMPA</b>			<b>27.265,26</b>
Parque Zonal en ZMPA 3	27.265,26		
<b>TOTAL AFECTACIONES / RESERVAS</b>	<b>109.500,83</b>	<b>29.497,36</b>	<b>138.998,19</b>
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>191.066,69</b>	<b>86.682,34</b>	<b>277.749,03</b>
50% Área ZMPA válido en parque	13632,63		
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE (Base Cálculo)</b>	<b>204.699,32</b>	<b>86.682,34</b>	<b>291.381,66</b>
<b>CONTROLES AMBIENTALES</b>	<b>2.322,6</b>	<b>8.123,85</b>	<b>10.446,45</b>
C.A. Av. Santa Fe - 1	1.219,15		
C.A. Av. Santa Fe - 2A	1.004,21		
C.A. Av. Santa Fe - 2B	99,24		
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 1		2.104,85	
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 2		2.001,28	
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 3		1.704,54	
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 4		1.662,42	
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 5		650,76	
<b>ÁREA BASE PARA EL CÁLCULO CESIONES</b>	<b>188.744,09</b>	<b>78.558,49</b>	<b>267.302,58</b>
<b>CESIONES OBLIGATORIAS (17% PARQUES Y ZONAS VERDES)</b>	<b>45.442,10</b>		<b>45.442,10</b>
Parque Zonal - Central 3	9.830,84		
Parque Zonal - Central 3	3.632,67		
Parque Zonal - Central 4	12.164,25		
Alameda 4A	2.466,40		
Alameda 4A	3.715,31		
Parque Zonal ZMPA (traslado 1 a 2 m2)	13.632,63		
<b>CESION PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (8% EQUIPAMIENTO)</b>	<b>21.384,52</b>		<b>21.384,52</b>
E.P.2. - Equipamiento Público 2 - LOTE 1	8.781,97		
E.P.2. - Equipamiento Público 2 - LOTE 2	4.476,70		
E.P.2. - Equipamiento Público 2 - LOTE 2	4.305,26		
E.P.2. - Equipamiento Público 3	3.820,59		



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

471  
169

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Par la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

ZONAS PARA PARQUE Y ZONAS VERDES ADICIONALES	18.734,11	8.701,84	27.435,95
Zona Verde 1	1.780,51		
Zona Verde 2	1.214,64		
Zona Verde 6	226,79		
Zona Verde 7	992,42		
Zona Verde 8	2.730,16		
Alameda 4B	785,21		
Alameda 4C	2.289,47		
Alameda 4D	2.133,78		
Alameda 5	3.605,46		
Alameda 6A	1.717,02		
Alameda 6B	1.258,65		
Alameda 7A		124,55	
Alameda 7B		889,84	
Alameda 8A		2.745,27	
Alameda 8B		4.942,18	

CESIÓN MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	31.066,81	8.931,01	39.997,82
Vía V-4 Santa Fe		4.045,64	
Vía V-6 1 Tr 3	4.823,55		
Vía V-6 2 Tr 2	1.068,21		
Vía V-6 2 Tr 3	3.150,23		
Vía V-6 3 Tr 2	758,97		
Vía V-6 4 Tr 1	3.273,38		
Vía V-6 4 Tr 2	2.943,93		
Vía V-6 2 Tr 2	6.564,06		
Vía V-6 6	1.435,18		
Vía V-6 7	4.625,63		
Vía V-6 7	1.588,52		
Vía V-6 8		4.885,37	
Vía V-7 1	835,15		

TOTAL CESIONES PÚBLICAS + CONTROLES AMBIENTALES	105.317,51	25.756,70	131.074,21
---	------------	-----------	------------

aw



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

ÁREA ÚTIL	85.749,18	60.925,64	146.674,82
<b>ÁREA ÚTIL VIS</b>	<b>53.885,21</b>	<b>51.285,43</b>	<b>105.170,64</b>
Manzana 6 - Lote 1 VIS	14.000,00		
Manzana 7 - VIS	19.969,77		
Manzana 8 - VIS	19.915,44		
Manzana 9 - VIS		18.188,25	
Manzana 10 - VIS		19.952,87	
Manzana 11 - VIS		13.144,31	
<b>ÁREA ÚTIL VIP</b>	<b>16.652,46</b>	<b>9.640,21</b>	<b>26.292,67</b>
Manzana 5 - VIP	10.652,46		
Manzana 6 - Lote 2 VIP	6.000,00		
Manzana 12 - VIP		4.681,75	
Manzana 13 - VIP		4.958,46	
<b>ÁREA ÚTIL COMERCIAL</b>	<b>15.211,51</b>		<b>15.211,51</b>
Manzana 14 - Comercial	15.211,51		

El detalle de estas áreas está contenido en los planos No. CU2B630/4-35, CU2B630/4-36, CU2B630/4-37 y CU2B630/4-38 que se adoptan mediante la presente Resolución.

#### ARTICULO 10° NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

Las Etapas 1 y 2 del proyecto urbanístico denominado ALEGRA, se regirá por las normas generales y específicas contenidas en el Decreto N° 485 de 7 de diciembre de 2021, por medio del cual se adoptó el Plan Parcial de Desarrollo "Bosa 37" de 2016, los Decretos 190 de 2004, 327 de 2004 y 080 de 2016.

#### 1. ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN

##### 1. ZONIFICACIÓN DECRETO 190 DE 2004

Tratamiento: Desarrollo  
Área de Actividad: Urbana Integral.  
Zona: Múltiple y Residencial.



172  
170

**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

**2. ZONIFICACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA E INUNDACIÓN:**

- El IDIGER mediante radicado SDP No 1-2019-44679 del 4 de julio de 2019, remitió a la Secretaría Distrital de Planeación concepto técnico CT-8617 del 18 de junio de 2019, a través del cual se actualizó la condición de riesgo en el ámbito del Plan Parcial "Bosa 37" encontrando que, desde el punto de vista de amenaza, se considera factible la adopción del plan parcial de desarrollo ya que la condición de amenaza por inundación por desbordamiento para la zona de estudio, es considerada como inferior a la baja, lo anterior teniendo en cuenta la actualización del mapa de inundación por desbordamiento realizada a través de la Resolución SDP No 1631 de 2018.
- Según mapa No. 4 de amenaza por fenómeno de remoción en masa, que hace parte integrante del Decreto 190 de 2004, el predio NO se encuentra en zona de amenaza de riesgo por remoción en masa.

**II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.**

- La Zona Verde 6 por su localización hace parte del Parque Zonal, por ende, le es aplicable el instrumento del Plan Director.
- Si bien las escalas de los parques y zonas verdes proyectados en el Plan Parcial "Bosa 37" se indican de acuerdo con su tamaño y de conformidad con lo establecido en el artículo 243 del Decreto Distrital 190 de 2004, se debe tener en cuenta que la precisión tanto de las escalas, como de la vocación, el diseño y demás, deberá ser definida por el Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD, y su titularidad estará a cargo del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP.
- El promotor, titular y/o urbanizador del Plan Parcial "Bosa 37" y el Distrito Capital a través de las entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a cesiones de suelo para espacio público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 845 de 2019 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
- El Parque de Escala Zonal generado por el Plan Parcial "Bosa 37" Se compone de los siguientes elementos: áreas denominadas Parque Zonal - Central 1, Parque Zonal - Central 2, Parque Zonal Central 3 y Parque Zonal - Central 4, las áreas denominadas Parque Zonal en ZMPA 1, Parque Zonal en ZMPA 2 y Parque Zonal en ZMPA 3, la Zona Verde 6, parte del área del Interceptor Fucha - Tunjuelo 6, la Alameda 3A y la Alameda 3B con un área total de 81.464,64 m<sup>2</sup>, tal como se indica en el Plano No 3 de 4 "Plano Plan Director Parque Zonal "Bosa 37" que forma parte integral del Decreto 485 de 2021.



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL. 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

Los parques vecinales generados por Plan Parcial deberán dar cumplimiento a las especificaciones mínimas establecidas por el artículo 259 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT.

- Conforme con lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 4 de 1978, el Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 134 de 2017, el Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDR D –, directamente o a través de terceros, será el encargado de la administración del Parque Zonal del Plan Parcial “Bosa 37”.
- Las actividades de mantenimiento y preservación de los elementos constitutivos de los Parques Zonales deberán sujetarse a las disposiciones del Plan Maestro de Espacio Público de Bogotá D.C, a la Resolución No 321 del 24 de julio de 2002 del Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDR D, en la cual se estableció el “Programa de Mantenimiento y Preservación de los parques metropolitanos, urbanos y zonales de Bogotá D.C.” y al Decreto Distrital 552 de 2018 “Por medio del cual se establece el Marco Regulatorio del Aprovechamiento Económico del Espacio Público en el Distrito Capital de Bogotá y se dictan otras disposiciones”, o a las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

#### 1. LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO.

El Proyecto Urbanístico debe dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño del espacio público, los cuales se verificarán al momento de la expedición de los actos administrativos y posterior ejecución por parte de las autoridades competentes para cada una de las actividades aquí establecidas:

- 1.1. El diseño de la red de andenes se ajustará a las normas para espacio público establecidas en los artículos 263 y 264 del POT, la Cartilla de Andenes Decreto Distrital 308 de 2018, la Cartilla del Mobiliario Urbano Decreto Distrital 603 de 2007, la Guía Técnica para el Manejo de Franjas de Control Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente, y las normas los deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.
- 1.2. El tratamiento de arborización de los andenes y control ambiental debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico, el Manual Verde, la Guía Técnica para el Manejo de Franjas de Control Ambiental y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura o las normas que los deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.

AM

Página 18 de 60



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO  
Bogotá D.C. - Colombia

173  
171

**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosu en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

- 1.3. Los desarrolladores del proyecto urbanístico deberán proveer rampas y/o pasos pompeyanos en los accesos de vehículos a parqueaderos que cumplirán con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y superficie, atendiendo los lineamientos establecidos en la Cartilla de Andenes adoptada mediante el Decreto Distrital 308 de 2018 y la Cartilla de Mobiliario Urbano adoptada mediante el Decreto Distrital 603 de 2007, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan. La accesibilidad vehicular y peatonal se debe plantear de manera separada y respetar la continuidad de los andenes. En cuanto al acceso a los predios se debe garantizar la continuidad de los andenes de conformidad con lo establecido en el literal b) del numeral 1 del artículo 264 del POT con el fin de dar prioridad al peatón.
- 1.4. El Plan Parcial deberá incorporar en el diseño las disposiciones de la Ley 361 de 1997 "Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones", al Decreto Nacional 1538 de 2005 "Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997", a 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", a las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009, al Capítulo 4 - "ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO" del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas vigentes en la materia, garantizando el libre tránsito, accesibilidad, movilidad y transporte de las personas, así como los mecanismos de integración de las personas con limitaciones físicas.
- 1.5. En el caso del parque zonal, el diseño e intervención de la Estructura Ecológica Principal como zonas verdes arborizadas con vegetación nativa y propia del ecosistema, cobertura vegetal y elementos paisajísticos, jardines ornamentales (correspondiente al Componente Ecológico -E-); se debe garantizar en la totalidad de los globos que componen el parque zonal como mínimo un 36% en zonas verdes permeables, que serán arborizadas por el promotor dichas condiciones son las establecidas en el Plan Director del parque zonal, indicadas en el Plano No.3 de 4 "Plano Plan Director Parque Zonal "Bosa 37".

*[Handwritten signature]*

FOLIO 17 DE 20



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

2. **CONSOLIDACIÓN DE LAS METAS DE ESPACIO PÚBLICO.** Teniendo en cuenta la política de consolidación de metas establecidas al respecto por el Plan Maestro de Espacio Público, precisadas por el artículo 9 del Decreto Distrital 436 de 2006, modificado parcialmente por el Decreto Distrital 676 de 2018, la relación existente entre la densidad poblacional y la cantidad de metros cuadrados de zonas verdes proyectadas, el plan parcial "Bosa 37" establece la siguiente relación de zonas verdes públicas por habitante:

CÁLCULO DEL ESTÁNDAR PARA LA CONSOLIDACIÓN DE LAS METAS DE ESPACIO PÚBLICO	
ITEM	CANTIDAD
Número de unidades de vivienda proyectadas NO VIP	10.588
Habitantes promedio por vivienda, factor 2.98 h/vivienda	2.98 hab/vivienda
Número de habitantes Plan Parcial	31.552,24
Estándar zonas verdes exigidas por habitante	4 m2/hab
Total zonas verdes exigidas	126.208,96 m2
Total zonas verdes propuestas (controles ambientales, alamedas, parques y parque ZMPA)	149.480,69 m2
Estándar zonas verdes resultante por habitante	4,74 m2/hab
Superávit de zonas verdes dentro del Plan Parcial	23.271,73 m2

- La relación de zonas verdes públicas por habitante se calcula sobre las unidades de Vivienda VIS propuestas para el plan parcial, de acuerdo con lo señalado en los numerales 1 y 2 del artículo 9 del Decreto Distrital 436 de 2006 adicionado por el Decreto Distrital 676 de 2018.
- Se podrá aumentar el número de viviendas que se indica, haciendo uso de los 23.271,73 m2 de superávit de zonas verdes dentro del plan parcial. Dicho superávit podrá ser utilizado por parte de ambas Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión, independientemente de su localización, y en todo caso, el número de viviendas licenciadas siempre debe garantizar el estándar mínimo de 4 m2 de zonas verdes por habitante en el Plan Parcial "Bosa 37" para los productos inmobiliarios diferentes a la Vivienda de Interés Prioritario. Será responsabilidad del Curador Urbano verificar el cumplimiento de este estándar al momento de la expedición de las correspondientes licencias, atendiendo lo establecido en el literal a del numeral 3.2 del artículo 2 del Decreto Distrital 676 del 2018 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya, para lo cual no será necesario recurrir a consultas adicionales ante la Secretaría Distrital de Planeación.

AA

Página 20 de 60



A74  
172

**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

- En ningún momento el total de viviendas del plan parcial podrá superar en conjunto las 14.915 viviendas señaladas en el oficio con radicado No. 30100-2019-1329 - S-2019-249867 del 30/08/2019 de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y en el Acta de Concertación Ambiental del presente Plan Parcial con la Corporación Autónoma Regional CAR. En caso de que se requiera superar ese número de viviendas permitidas, se deberá realizar la modificación del Plan Parcial atendiendo el trámite establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el cual incluye el proceso de concertación con la Autoridad Ambiental.
- 3. **NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS PARA EL PARQUE ZONAL BOSA 37.** Las normas específicas para el Parque Zonal "Bosa 37" son las establecidas en el artículo 23 del Decreto 485 de 2021 por medio del cual se adoptó el Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37.
- 4. **SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.** Las áreas de cesión de suelo destinadas a equipamiento comunal público de la Unidad de Gestión/Unidad de Actuación Urbanística 2 del Plan Parcial "Bosa 37" deben cumplir con lo siguiente:
  - Los sectores de equipamientos colectivos - Educación, Salud, Integración Social, Cultural, Deportivo y Recreativo- y equipamientos servicios urbanos básicos -Seguridad, Defensa y Justicia- para las escalas vecinal, zonal y urbana tienen prioridad para desarrollar proyectos en las zonas de cesión para equipamiento comunal del Plan Parcial "Bosa 37"; precisando que se podrán desarrollar proyectos en nodo de equipamientos, de acuerdo al déficit establecido en el estudio realizado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación en su concepto técnico N.º 3-2016-21365 del 30 de noviembre de 2016.
  - El promotor, titular y/o urbanizador del Plan Parcial "Bosa 37", y el Distrito Capital a través de las entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a equipamiento comunal público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 845 de 2019 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

W



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CI. 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

- Los usos desarrollados al interior de las áreas destinadas para equipamiento comunal público deben garantizar la mitigación de los impactos negativos que puedan generar, para lo cual se deberán tomar las medidas necesarias para controlar impactos sobre el espacio público, ambientales, de movilidad y sociales en el área de influencia de acuerdo con las normas vigentes y aplicables.
- Las áreas de cesión públicas destinadas a equipamiento comunal del Plan Parcial "Bosa 37" se regulan por las normas generales previstas en el artículo 262 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, los planes maestros correspondientes y demás normas aplicables.

### III. NORMAS URBANÍSTICAS.

#### 1. USOS PERMITIDOS

Los usos permitidos de acuerdo con el Plan Parcial "Bosa 37" y de conformidad con lo contenido en el Cuadro Anexo No. 1 y 2 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, el Cuadro Anexo 2 del Decreto Distrital 327 de 2004 y las manzanas descritas en el Plano No. 1 de 4 "Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro General de Áreas" del citado plan, son los siguientes:

MANZANAS U.G / U.A.U	AREA DE ACTIVIDAD Y ZONA	USOS PERMITIDOS	USOS COMPLEMENTARIOS Y RESTRIINGIDOS (ver nota)
MZ 5	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Vivienda de Interés Prioritario	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal
MZ 6 LT 1	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Vivienda de Interés Social	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal
MZ 6 I.T 2	Área Urbana Integral Zona Residencial	Vivienda de Interés Prioritario	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO  
Bogotá D.C. - Colombia

475-  
173

**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

MZ 7	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Vivienda de Interés Social	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal
MZ 8	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Vivienda de Interés Social	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal
MZ 9	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Vivienda de Interés Social	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal
MZ 10	Área Urbana Integral Zona Residencial	Vivienda de Interés Social	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal
MZ 11	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Vivienda de Interés Social	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal
MZ 12	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Vivienda de Interés Prioritario	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal
MZ 13	Área Urbana Integral Zona Residencial	Vivienda de Interés Prioritario	Servicios Personales de escala vecinal. Comercio de escala vecinal
MZ 14	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Comercio Escala Metropolitana	Comercio de escala vecinal y Servicios Personales de escala vecinal. Servicios Alimentarios, restaurantes Comidas Rápidas escala zonal

El Plan Parcial "Bosa 37" prevé destinar 40.254,49m<sup>2</sup>, para Vivienda de Interés Prioritario (VIP). Del mismo modo prevé un área de 161.017,94m<sup>2</sup> para Vivienda de Interés Social equivalente al 74% del área útil total del proyecto, cumpliendo así con lo señalado en el artículo 40 del Decreto 485 de 2021.



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

**Nota.** Para los usos complementarios y restringidos se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en el Anexo No 2 "Cuadro de usos" del Decreto Distrital 327 de 2004. Párrafo 1°. - La clasificación e identificación de los usos es la dispuesta en el Cuadro Anexo No 2: "Cuadro Indicativo de Clasificación de Usos del Suelo" del Decreto Distrital 190 de 2004 -POT.

- El uso de comercio se permite conforme a las condiciones de mitigación establecidas en el Estudio de Tránsito y Acta de Compromisos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, y tal como se indica en el Plano No 4 de 4 del Decreto 485 de 2021 "Plano Propuesta General de Áreas Indicativas de Mitigación de Impactos, Esquema Indicativo de Deslinde, Cuadro de Áreas Indicativas Afectas al Uso Público para la Mitigación de Impactos por Aglomeración de Peatones y Perfiles Viales".
- Todas las manzanas que cuentan con uso de vivienda se desarrollarán mediante el sistema de Agrupación de Vivienda Multifamiliar. De conformidad con lo establecido en el artículo 389 del Decreto Distrital 190 de 2004 el área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m<sup>2</sup>.

## 2. ACCIONES DE MITIGACIÓN COMERCIO DE ESCALA METROPOLITANA

La manzana 14 de la Etapa 1 del Proyecto Urbanístico denominado ALEGRA contiene la implantación del uso comerciales de escala metropolitana que requieren medidas de mitigación de impactos urbanísticos conforme al Decreto Distrital 1119 de 2000, modificado por el Decreto Distrital 079 de 2015, y al Decreto Distrital 596 de 2007.

En los términos del artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 el Plan Parcial "Bosa 37" incorporó las condiciones, acciones y obras mínimas que exige el plan de implantación para mitigar los posibles impactos negativos que se generen en el entorno urbano del uso comercial.

En todo caso el urbanizador y/o desarrollador responsable debe cumplir con todas las exigencias requeridas en el momento de ejecución de las obras, en concordancia con lo señalado en el artículo 56 del Decreto 485 de 2021.

W

Página 24 de 60



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

476  
174

**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

2.1 Acciones de mitigación de impactos sobre el espacio público. Se deberán plantear áreas de mitigación de impactos para la circulación y el acceso peatonal que tendrán la naturaleza de áreas privadas afectas al uso público – APAUP, cuyos lineamientos se especifican en el siguiente numeral. Estas áreas cumplen la función de transición entre la edificación y el espacio público para la mitigación de impactos por aglomeración de peatones en horas pico de ingreso y salida de usuarios.

Las áreas de mitigación señaladas en el Plano No. 4 de 4 del Decreto 485 de 2021 “Plano Propuesta General de Áreas Indicativas de Mitigación de Impactos, Esquema Indicativo de Deslinde, Cuadro de Áreas Indicativas Afectas al Uso Público para la Mitigación de Impactos por Aglomeración de Peatones y Perfiles Viales”, son indicativas y se precizarán en las respectivas licencias urbanísticas; no obstante, podrán ser inferiores o superiores a las establecidas en el mencionado plano, y en caso de que se aumente o disminuya el número de usuarios señalado, las áreas de mitigación deberán aumentarse o disminuirse proporcionalmente propendiendo por mantener como mínimo el indicador de 0.90 m2 por peatón sobre la cantidad de usuarios, tal como se establece en artículo 28 del Decreto 485 de 2022. Las áreas de mitigación son las relacionadas a continuación:

Área indicativas privadas afectas a uso público (APAUP) para mitigación de impactos por aglomeración de peatones			
USOS MANZANA 14	ACCESOS	% MINIMO	AREA DE MITIGACIÓN M2
Comercio de escala metropolitana	ACCESO 1	40%	2.255,76
	ACCESO 2	30%	1.691,82
	ACCESO 3	30%	1.691,82
<b>TOTALES MANZANA 14</b>	<b>6.266 USUARIOS</b>	<b>100%</b>	<b>5.639,40</b>

2.2 Acciones de mitigación de impactos sobre el ambiente. El desarrollo urbanístico ALEGRA se debe acoger tanto a las consideraciones establecidas en el Acta de Concertación del 21 de octubre de 2020 suscrita por la SDP y la SDA y la Resolución n.º 02764 del 17 de diciembre de 2020 de la SDA, así como a las consideraciones establecidas en el Acta de Concertación del 06 de noviembre de 2020 suscrita por la SDP y la CAR y la Resolución DGFEN No. 20217000065 de la CAR del 29 de enero de 2021.

2.3 Acciones de mitigación de impactos sobre la movilidad y manejo vehicular. Para garantizar la mitigación de impactos en la movilidad que genera el tráfico que atraca el uso comercial de escala metropolitana, y optimizar las condiciones operativas y de seguridad vial, se deberá dar cumplimiento a las acciones y lineamientos establecidos por la Secretaría Distrital de Movilidad en el Acta de Compromiso y el Estudio de Tránsito – SDM-DSVCT-165515-18 del 30 octubre 2018, y oficios de

Página 25 de 60



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCIÓN N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

prórroga SDM-SI-210004-19 de 30 de septiembre de 2019 y SDM-SI-170265-20 de 27 de octubre de 2020 que hacen parte integral del decreto 485 de 2021.

Si el proyecto presenta modificación respecto a los planos revisados por la Secretaría Distrital de Movilidad que alteren en (+/-) el 5% de la oferta (número de parqueaderos, accesos o salidas y/o servicios prestados), se deberá actualizar el estudio de tránsito ante la Secretaría Distrital de Movilidad para su revisión y aprobación.

La Secretaría Distrital de Movilidad como autoridad de tránsito y transporte en la ciudad de Bogotá D.C., podrá adelantar medidas de seguimiento tendientes a garantizar el cumplimiento de las condiciones operativas de los usos sobre las vías adyacentes, de acuerdo con lo consignado en el Estudio de Tránsito. En caso de generar afectaciones sobre la movilidad vehicular, requerirá al interesado para que tome las medidas correctivas del caso, de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente.

En caso de que las acciones de mitigación de impactos descritas en este artículo requieran modificaciones y/o ajustes, éstas se podrán realizar mediante resolución debidamente motivada por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, sin necesidad de modificar el plan parcial adoptado en el presente decreto. Lo anterior, siempre y cuando las medidas de mitigación no impliquen un ajuste o una modificación del cuadro de áreas respecto a las áreas públicas y/o privadas del Plan Parcial.

### 3. LINEAMIENTOS PARA LAS ÁREAS DE MITIGACIÓN SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO – ÁREAS PRIVADAS AFECTAS A USO PÚBLICO.

El desarrollo denominado ALEGRA deberá dar cumplimiento a las siguientes condiciones para el manejo de las áreas de mitigación de impactos sobre el espacio público consideradas como áreas privadas afectas a uso público:

- 3.1. Deben ser descubiertas y exteriores a la edificación. Excepcionalmente pueden cubrirse hasta en un 30% del total del área de mitigación, con elementos livianos transparentes como marquesinas o similares dependiendo de las características del uso. Por lo cual, cada área dispuesta debe ser un espacio destinado exclusivamente al tránsito y permanencia de peatones.
- 3.2. 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.



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

177  
175

**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CI. 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

- 3.3. No deberán ser utilizadas para actividades lúdicas o recreativas. En principio, la disposición de dichas áreas no se exige como medida para el manejo de riesgos o la evacuación de personas en situaciones de emergencia. No obstante, se pueden destinar adicionalmente para cumplir esta función, caso en el cual se deberán atender las normas relativas en la materia determinadas por el IDIGER o la entidad competente.
- 3.4. Deberán estar directamente conectadas a los accesos de las edificaciones. En el caso de tener más de un acceso, el área respectiva se deberá distribuir proporcionalmente en cada uno de ellos en relación directa con los flujos peatonales identificados en el diagnóstico soporte a la formulación y el Estudio de Tránsito aprobado.
- 3.5. Las áreas previstas deben cumplir la función de zonas de transición que permitan la disolución de aglomeraciones de personas, sin impactar negativamente el normal funcionamiento de los elementos de espacio público construido en el área de influencia.
- 3.6. Cada área dispuesta debe ser un espacio destinado exclusivamente al tránsito y permanencia de peatones.
- 3.7. Estas áreas deberán distribuirse proporcionalmente en cada uno de los accesos peatonales en relación directa con los flujos peatonales identificados en el diagnóstico soporte a la formulación, señalando en la cartografía respectiva el porcentaje y área correspondiente a cada acceso peatonal.
- 3.8. Deben ser áreas en superficie dura, continua y a nivel con el espacio público adyacente y, en general, descubiertas y exteriores a la(s) edificación(es).
- 3.9. Deben disponerse como áreas abiertas, libres de cerramientos, construcciones u obstáculos que limiten el óptimo funcionamiento del área para el fin establecido.
- 3.10. El objetivo del Plan es evitar los impactos urbanísticos negativos en la zona de influencia del predio y, por lo tanto, la propuesta para la generación de áreas para la mitigación de impactos debe plantearse a través de un espacio libre y óptimo para el desplazamiento y para los momentos de aglomeración por entrada y salida de los usuarios, en especial de gran afluencia o contingencia, sin impactar el espacio público existente.

Página 27 de 60



# CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

## RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

- 3.11. En todo caso, como mínimo la propuesta de área libre para mitigación de impactos debe dimensionarse y justificarse con base en la aplicación de un indicador de área requerida de 0.90 m<sup>2</sup> por peatón sobre la cantidad de usuarios que ingresan o salen peatonalmente a través del espacio público en momentos de mayor afluencia (horas pico de ingreso o salida)

En caso que los lineamientos descritos en este artículo requieran modificaciones y/o ajustes, éstas se podrán realizar mediante resolución debidamente motivada por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, sin necesidad de modificar el plan parcial adoptado en el Decreto 485 de 2022. Lo anterior, siempre y cuando los ajustes realizados no impliquen un ajuste o una modificación del cuadro de áreas respecto a las áreas públicas y/o privadas del Plan Parcial.

#### 4. NORMAS SOBRE ESTÁNDARES ARQUITECTÓNICOS.

Además de las normas establecidas en el Decreto 485 de 2021, la construcción de las edificaciones deberá dar cumplimiento a lo establecido en los Decretos Distritales 327 de 2004 y 080 de 2016, y demás normas complementarias.

#### 5. ÍNDICES DE OCUPACIÓN, DE CONSTRUCCIÓN Y EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA.

Según el Mapa No 28 "Índices de Desarrollo" del Decreto Distrital 190 de 2004, el Plan Parcial "Bosa 37" se localiza en Rango 3.

La edificabilidad autorizada para el Plan Parcial "Bosa 37" es el resultado del reparto de cargas y beneficios sin superar los índices de construcción máximos establecidos de acuerdo con el rango de edificabilidad y dando cumplimiento a los estándares de habitabilidad, de conformidad con lo dispuesto en el literal a) del numeral 6 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004.

El índice de ocupación para proyectos que desarrollen usos de vivienda, comercio, servicios y complementarios en la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 2 del Plan Parcial "Bosa 37", resultará de la aplicación de las normas volumétricas y en ningún caso será superior a 0,28 sobre el área neta urbanizable en el caso de la vivienda, y en ningún caso será superior a 0,45 sobre el área neta urbanizable en el caso de los comerciales, servicios y complementarios, proporcional en cada manzana útil.

MA

Página 28 de 60



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

178  
176

**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CT. 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

El índice de construcción final corresponde a la aplicación de los siguientes rangos:

**Rango 1:** Manzanas 9, 10, 11

**Rango 3:** Manzanas 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14

El área destinada a los usos complementarios se entiende incluida dentro de los índices de construcción señalados, por lo cual los índices de construcción indicados para la Unidad Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 2 se entienden como finales.

INDICES DE CONSTRUCCIÓN								
MANZ.	PRODUCTO INMOB.	AREA ÚTIL	% PART. AREA UTIL.	A.N CALCULO EDIF.	A.N CONST. USO	I.C	I.C RESUL	I.C ADIC.
MZ 5	Vivienda VIP	10.652,46	7,26	21.161,99	25.394,39	1,20	1,00	0,20
MZ 6 LT 1	Vivienda VIS*	14.000,00	9,54	27.812,16	48.671,28	1,75	0,80	0,95
MZ 6 LT 2	Vivienda VIP	6.000,00	4,09	11.919,50	15.495,35	1,30	1,00	0,30
MZ 7	Vivienda VIS	19.969,77	13,61	39.671,60	69.425,30	1,75	0,80	0,95
MZ 8	Vivienda VIS	19.915,44	13,58	39.563,67	69.236,42	1,75	0,80	0,95
MZ 9	Vivienda VIS	18.188,25	12,40	36.132,46	83.104,66	2,30	0,80	1,50
MZ 10	Vivienda VIS	19.952,87	13,60	39.638,03	91.167,46	2,30	0,80	1,50
MZ 11	Vivienda VIS	13.144,31	8,96	26.112,26	60.058,20	2,30	0,80	1,50
MZ 12	Vivienda VIP	4.681,75	3,19	9.300,68	11.160,82	1,20	1,00	0,20
MZ 13	Vivienda VIP	4.958,46	3,38	9.850,39	11.820,47	1,20	1,00	0,20
MZ 14	Comercio Metropolitano	15.211,51	10,37	30.218,92	30.218,92	1,00	0,60	0,40
UG / UAU		146.674,82	100	291.381,66	515.753,26			

Para efectos de la aplicación del índice de construcción se acogen las definiciones contenidas en el artículo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016.

WA



**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas; se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

**6. NORMAS VOLUMÉTRICAS.**

Las normas volumétricas aplicables a las construcciones que se desarrollen en el suelo útil del Plan Parcial "Bosa 37", son las previstas en el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004 y las demás normas que reglamenten la materia.

La altura máxima de las edificaciones será la resultante de la correcta aplicación de las normas volumétricas; no obstante, se deberá tener en cuenta para la expedición de las licencias, en caso de en caso de requerirse según la definición del cono de aproximación, el concepto que expida la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil - AEROCIVIL.

**6.1. SÓTANOS, SEMISÓTANO, RAMPAS y ESCALERAS**

Se permiten sótanos en las siguientes condiciones:

**Manejo de sótanos:**

- Los sótanos no podrán sobresalir más de 0,25 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno.
- Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3,00 metros respecto de la línea de demarcación del predio.

**Manejo de semisótano:**

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

**Usos permitidos en sótanos y semisótanos:**

Serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación. En semisótano se permitirá con fachada directa al exterior, la localización de equipamientos comunales y patio de ropas.



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

479  
177

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Basa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

#### Manejo de rampas y escaleras:

- En proyectos con antejardín: No se permiten en el área del antejardín exigido.
- En proyectos sin antejardín: El inicio de las rampas debe retrocederse un (1.0 mt) metro como mínimo, respecto del paramento de construcción.

Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con movilidad reducida y/o limitaciones físicas se pueden desarrollar en el área de antejardín, cumpliendo con las condiciones normativas establecidas en las normas vigentes (Decreto 1538 de 2005, reglamentario de la Ley 361 de 1997 y las normas que lo modifiquen y complementen).

#### 6.2. AISLAMIENTOS

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

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (En metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros)
Vivienda multifamiliar VIS o VIP	De 1 a 3	5.00	3.00
	De 4 a 5	7.00	4.00
	De 6 a 7	9.00	5.00
	De 8 o más	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública para parque o equipamiento o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, 3 metros de ancho. Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2 metros de ancho.

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

MM



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

- Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres (3) metros, se asumen tres (3) metros de altura por cada piso.
- Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.
- El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable. En terreno inclinado, el área correspondiente a este piso puede descomponerse en varios niveles.

#### 6.3. PATIOS.

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

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

#### 6.4. VOLADIZOS

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines o áreas de control ambiental, con las siguientes dimensiones máximas:

LOCALIZACION	DIMENSION MAXIMA
Sobre vías mayores a 10 hasta 15 metros	0.80 metros

#### 6.5. ANTEJARDINES Y RETROCESOS

##### ANTEJARDINES

Se exigen sobre las vías locales vehiculares, a nivel del terreno, de acuerdo con la altura propuesta, con las siguientes dimensiones mínimas, en metros:



# CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

190  
178

## RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

PISOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MÍNIMO (m)
Vivienda multifamiliar VIS o VIP	1 a 3	3,00
	4 a 5	4,00
	6 a 7	5,00
	8 a 17	7,00
	18 o más	10,00

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

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

### 6.6. CERRAMIENTOS

Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones:

- a) Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial y/o dotacional, el cual se hará con las siguientes especificaciones: Un cerramiento de hasta 1,20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0,40 metros.
- b) Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida de 2.50 metros.

GN



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

c) No se permite cerrar las zonas de cesión al Distrito Capital ni las vías públicas.

#### 6.7. CERRAMIENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL

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

a) Para cerrar predios sin urbanizar.

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

#### 7. ESTACIONAMIENTOS

Según lo dispuesto en el artículo 391, el CUADRO ANEXO No. 4 y plano N° 29 del Decreto 190 de 2004, la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes, se determina teniendo en cuenta que el predio se encuentra en el sector D, Demanda Baja, y el requerimiento mínimo será el establecido en el Cuadro Anexo N° 4 - "Exigencia General de Estacionamientos por Uso" según el uso permitido a desarrollar.

CLASE	TIPO	SECTOR DE DEMANDA D
Vivienda multifamiliar VIS / VIP	Privados	1 x 8 viviendas *
	Visitantes	1 x 18 viviendas *

\* Exigencia según Nota 1 del cuadro anexo N 4 del Decreto 190 de 2004.

La exigencia para los demás usos permitidos según cuadro anexo N 4 del Decreto 190 de 2004, para el uso de Comercio de escala Metropolitana se deberá dar cumplimiento a las acciones y lineamientos establecidos por la Secretaría Distrital de Movilidad en el Acta de Compromiso y el Estudio de Tránsito -SDM-DSVCT-165515-18 del 30 octubre 2018, y oficios de prórroga SDM-SI-210004-19 de 30 de septiembre de 2019 y SDM-SI-170265-20 de 27 de octubre de 2020 que hacen parte integral del decreto 485 de 2021.

Página 34 de 60



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

182  
179

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

Las cuotas de estacionamientos señaladas se aplicarán sobre las áreas netas construidas, una vez descontadas las áreas que no generan estacionamientos, a saber: área de instalaciones, subcentrales, puntos fijos (caja de escaleras y ascensores) y el área de circulación que no exceda en una vez la de estos puntos, la estructura, los muros de fachada, los distintos espacios que componen el equipamiento comunal privado, y la propia área de estacionamientos. Una vez descontadas dichas áreas se obtendrán LAS ÁREAS GENERADORAS DE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y DE VISITANTES, en todas las escalas, y para todas las zonas de demanda, salvo que se señale una unidad de medida diferente.

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

Por cada 30 cupos privados exigidos en cualquier uso, se deberá plantear un (1) cupo para discapacitados con dimensiones mínimas de 4,50 M. por 3,80 M. libres

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

#### 8. EQUIPAMIENTO COMUNAL:

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

Todo proyecto de vivienda con cinco (5) o más unidades, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

Para el uso de vivienda de interés social (VIS / VIP).

- Para las primeras 150 viviendas por hectárea neta urbanizable: 6 M2 por cada unidad de vivienda.
- Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable, 8,5 M2 por cada unidad de vivienda.

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALFEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Basa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

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

#### Destinación y localización del equipamiento comunal privado

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

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

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

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



**CURADOR URBANO 2**

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

483  
180

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosu en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

#### 10. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

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

**DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES:** Los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización se sujetarán a las siguientes reglas en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser construidos según la "Cartillas de Andenes"
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de minusválidos, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) y resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de protección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicarán cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal.

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

101

Página 37 de 60



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

#### OTRAS NORMAS

- **Sismo resistencia:** Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, Ley 400 de 1997 (modificada por la Ley 1229 de 2008, Ley 1797 de 2016 y el Decreto 019 de 2012), Decreto 926 marzo 19 de 2010, Decreto 2525 de julio 13 de 2010, Decreto 092 de enero 17 de 2011, Decreto 340 de febrero 13 de 2012, Decreto 945 de 2017, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- **Microzonificación sísmica:** Decreto 523 de diciembre 16 de 2010.
- **Buzones e hidrantes:** Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y Ley 400 de 1997.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo de la ciudad. Decretos 261 de 2010 y 2981 de 2013 y Acuerdo 20 de 1995.
- **Tanque de Almacenamiento de Agua:** El Reglamento de Agua Potable y Saneamiento Básico RAS-2000 reglamentado por la Ley 142 de 1994, por el Decreto 1077 de 2015 y las normas de la E.A.A.B NS-028 y NS-062, y por el Reglamento de Construcciones Sismo-resistentes NSR-10, capítulo C.23 – Tanques y estructuras de ingeniería ambiental de concreto.
- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995:** En lo que no le sea contrario a las normas técnicas vigentes.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por lo tanto deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios y cumplir con lo establecido en los Títulos J y K de la norma reglamentaria NSR-10 de la Ley 400/97, y demás normas modificatorias o complementarias.



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

184  
18-1

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** Resolución No. 1115 de 2012 modificada parcialmente por la Resolución No. 932 de 2015 y el Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.:** Resolución IDU N° 113583 de diciembre 26 de 2014, y las normas que la complementen y/o modifiquen.
- **Promoción y comercialización del proyecto.** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital No. 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda, y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.
- **Escrituración y entrega material de áreas de cesión al Distrito:** Decretos Distritales N° 845 de 2019 y 190 de 2004 (Artículos 275 y 478) -Compilación del P.O.T), en lo que no contravenga lo dispuesto en los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
- **Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público - RETILAP.** Resoluciones Nos.: 18 0540 de marzo 30 de 2010, 18 1568 de septiembre 1 de 2010, 18 2544 de diciembre de 2010, 18 0173 de febrero 14 de 2011, 9 1872 de diciembre 28 de 2012, 9 0980 de noviembre 15 de 2013 y 4 0122 de febrero 8 de 2016.
- **Estacionamientos y condiciones de diseño,** Decreto 1108 de 2000.
- **Normas aplicables al espacio público:** Decretos 190 de 2004, Decreto 308 de 2018 "Cartilla de Andenes".



## CURADOR URBANO 2

ARG. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

*RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022*

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

### REMISIÓN A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

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

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.,** Decreto 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- **Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo:** Según Asignación del Tratamiento de Desarrollo Decreto 327 de 2004, con las complementaciones por el Decreto 190 de 2004.
- **Incorporación de las áreas públicas (incorporación del espacio público resultante):** Decreto Distrital 190 de 2004, Decreto Distrital 327 de 2004, Decreto Distrital 845 de 2019 y Decreto Nacional 1077 de 2015 (Artículo 2.2.6.1.4.6).
- **Decreto 1203 de julio 12 de 2017,** por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la I.cy 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones.

### ARTICULO 12°. CONSTRUCCIÓN PROVISIONAL PARA SALA DE VENTAS.

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

### ARTICULO 13°. LINEAMIENTOS AMBIENTALES

Página 40 de 60



785  
182

**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

**1. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS AMBIENTALES DEL PLAN PARCIAL.**

Los lineamientos ambientales que deberá cumplir el desarrollo denominado ALEGRA según lo estipulado en el plan parcial "Bosa 37" concertados con la autoridad ambiental distrital son los contenidos en el Acta de Concertación del 21 de octubre de 2020 suscrita entre la Secretaría Distrital de Ambiente y la Secretaría Distrital de Planeación y en la Resolución n.º 02764 del 17 de diciembre de 2020 de la SDA, así como en el Acta de Concertación del 6 de noviembre de 2020 suscrita entre la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR y la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, y en la Resolución DGEN n.º 20217000065 del 29 de enero de 2021 expedida por la Corporación.

En el marco de la ejecución del Plan Parcial, el propietario y/o urbanizador responsable de cada licencia de urbanización deberá informar a la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA y a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR sobre el inicio de las obras, con el fin que dichas entidades realicen el seguimiento al cumplimiento de las actas de concertación ambiental, de acuerdo con sus competencias.

**2. MARCO NORMATIVO GENERAL EN MATERIA AMBIENTAL.**

Conforme a lo establecido en el acta de concertación de los asuntos ambientales suscrita entre la Secretaría Distrital de Planeación - SDP y la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR, el Plan Parcial "Bosa 37" debe cumplir el siguiente marco normativo general, así como las normas que los modifiquen, subroguen, adicionen, deroguen, y/o sustituyan:

**Normativa Nacional.**

- Decreto Nacional 3102 de 1997 "Por el cual se reglamenta el artículo 15 de la Ley 373 de 1997 en relación con la instalación de equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua"
- Resolución 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio "Por la cual se reglamenta el capítulo 1 del título 7 de la parte 2 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en cuanto a los parámetros y lineamientos de construcción sostenible y se adopta la guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones".
- Resolución 0472 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible "Por la cual se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición - RCD y se dictan otras disposiciones".



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

#### Normativa Distrital.

- Decreto Distrital 566 de 2014 Por el cual se adopta la Política Pública de Ecurbanismo y Construcción Sostenible de Bogotá, Distrito Capital 2014-2024”.
- Resolución 1115 de 2012 de la Secretaría Distrital de Ambiente “Por medio de la cual se adoptan los lineamientos Técnico - Ambientales para las actividades de aprovechamiento y tratamiento de los residuos de construcción y demolición en el Distrito Capital”.
- Resolución 01138 de 2013 de la Secretaría distrital de Ambiente “Por el cual se adopta la Guía de Manejo Ambiental para el sector de la construcción y se toman otras determinaciones”.
- Resolución 03654 de 2014 de la Secretaría Distrital de Ambiente “Por la cual se establece el programa de reconocimiento - BOGOTÁ CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE-”.
- Resolución 1874 de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación “Por la cual se adopta el Protocolo de Implementación para el cumplimiento de los porcentajes de ahorro en agua y energía para la ciudad de Bogotá D.C., establecidos en la Resolución 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y se dictan otras disposiciones”.

Adicionalmente, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR solicitó que se precise que los lineamientos para dar cumplimiento con los objetivos de conservación y preservación de los elementos de la Estructura Ecológica Principal son los consignados en el en el Documento Técnico de Soporte, en el Capítulo que trata de “Sistemas Estructurantes”, en el título denominado “Sistema Ambiental”. Dichos lineamientos serán de obligatorio cumplimiento.

El promotor deberá elaborar una modelación acústica con el fin de garantizar que los niveles de ruido se encuentren entre los márgenes permitidos al interior de las edificaciones colindantes con los elementos de la malla vial arterial (Av. ALO, Av. Circunvalar del Sur y Av. Santa Fe). Lo anterior con el fin de que se cumpla con lo determinado por la Resoluciones 6918 de 2010, 627 de 2006 y 8321 de 1983, especificando y modelando las medidas propuestas en el urbanismo (aislamientos, áreas de control ambiental) y las medidas propuestas para la arquitectura de los proyectos, según lo establecido en el Estudio Ambiental del proyecto.



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

186.  
183

**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

El proyecto deberá cumplir con lo establecido en el Estudio Ambiental para mitigación de ruido y emisiones atmosféricas de una franja de aislamiento de promedio de 6 metros adicional a la franja de control ambiental sobre la Avenida Longitudinal de Occidente. Lo anterior, permitirá un aislamiento en distancia y una filtración del ruido con apoyo en el arbolado urbano.

**ARTICULO 14° REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL**

**1. SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS**

**1.1. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.** De conformidad con lo establecido por los artículos 2 y 38 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo dispuesto en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 436 de 2006, el Plan Parcial "Bosa 37" establece mecanismos que garantizan el sistema de reparto equitativo de las cargas y los beneficios. Por lo tanto, en el Decreto 485 de 2021 se determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios de los predios incluidos en el ámbito de aplicación del plan parcial.

**Parágrafo.** - Las obligaciones relativas al reparto equitativo serán asumidas por los titulares del derecho de dominio, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles que se presenten entre el momento de adopción del plan parcial y la solicitud de las correspondientes licencias urbanísticas.

**1.2. CARGAS LOCALES.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT y en el artículo 15 del Decreto Distrital 436 de 2006, se entienden como cargas locales las correspondientes a:

- El sistema vial intermedio y local, sea vehicular o peatonal y los parqueaderos de uso público.
- Las redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos domiciliarios.
- Las cesiones y la dotación del suelo destinado a equipamientos de educación, salud, cultura, centros asistenciales, seguridad y demás servicios de interés público y social.
- Los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial.
- La cesión del suelo para espacio público, su adecuación y dotación.

Página 43 de 60



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO  
Bogotá D.C. - Colombia

*RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022*

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

En el Plan Parcial "Bosa 37" las cargas locales objeto de reparto incluirán la construcción y entrega de parques, alamedas, zonas verdes, vías vehiculares, peatonales intermedias y locales, y los predios urbanizados para la localización de los equipamientos comunales públicos. Así mismo, incluirá la ejecución de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos domiciliarios.

El suelo para cargas locales cuya construcción, dotación, entrega y transferencia será asumida por los propietarios y/o urbanizadores, dichas áreas se encuentran registradas en el artículo 9° del presente Acto Administrativo.

Nota. La cesión para parques incluye el área válida como parque en ZMPA en una proporción 1 a 2 de acuerdo al literal d del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2014.

Parágrafo. - Las cargas locales se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador y adelantado la entrega material y la titulación de ellas a satisfacción al Distrito Capital por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - 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.

- 1.3. **CARGAS GENERALES.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, en concordancia con lo previsto en el artículo 13 del Decreto Distrital 436 de 2006, se entienden como cargas generales las correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, que se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de estas y deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

Las cargas generales que se localizan en el ámbito del Plan Parcial "Bosa 37" corresponden a los elementos de la estructura ecológica principal y de la malla vial arterial, que se indican en el artículo 9° del presente Acto Administrativo.

Parágrafo. - De acuerdo con lo señalado por la Secretaría Distrital de Movilidad en el Estudio de Tránsito y Acta de Compromisos expedida mediante Oficio SDM-DSVC1-165515-18 del 30 octubre 2018 y oficios de prórroga SDM-SI-210004-19 del 30 de septiembre 2019, y SDM-SI\_170265-20 de 27 de octubre de 2020, entre otras medidas, corresponde al promotor, titular y/o urbanizador de la Etapa 2 de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 2 "Las Mercedes", la ejecución de una calzada y la ciclorruta

Página 44 de 60 <sup>44</sup>



**CURADOR URBANO 2**  
**ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO**

Bogotá D.C. - Colombia

187  
184

**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

de la Avenida Santafé hacia el oriente de la Av. Circunvalar del Sur la cual se encuentra fuera del ámbito del plan parcial, con el objeto de garantizar una efectiva conectividad y libre circulación tanto peatonal como vehicular con el sector.

Por tanto, es una obligación el diseño, construcción e interventoría de dichas obras, salvo que la Administración Distrital haya adelantado las mismas. Lo anterior, según lo establecido en el artículo 44 del Decreto 485 de 2021.

Para tal fin, el urbanizador responsable deberá suscribir un convenio con el IDU o la entidad que haga sus veces o implementará el mecanismo que esa entidad considere pertinente, para garantizar la efectiva ejecución de las obras contenidas en el citado decreto.

En el evento en el cual el propietario y/o urbanizador adelante las obras señaladas en el presente artículo, el valor equivalente de las obras será descontado del monto del pago compensatorio por concepto de carga general que debe asumir la respectiva Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión.

**Nota 1.** El Plan Parcial tiene obligación de construir parte del perfil de la Avenida Santafé, incluido el tramo ubicado en el Plan Parcial Campo verde, en las condiciones de tiempo y perfil dadas por la Secretaría Distrital de Movilidad SDM en el Acta de Compromisos.

**Nota 2.** El urbanizador responsable de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 2 "Las Mercedes" construirá a título de Carga General por Obra, un tramo de la Avenida Santafé en terrenos del Plan Parcial Campo Verde, que permitirá el correcto nivel de servicio y acceso a la segunda etapa de la UAU/UG 2 "Las Mercedes" del Plan Parcial Bosa 37.

En consideración a que el área sobre la cual se cumplirá la obligación de obra deberá ser cedida como carga general por el promotor del plan parcial Campo Verde, si al momento de cumplir la obligación de obra, el plan parcial no ha realizado la cesión correspondiente, el Distrito a través del DADEP deberá garantizar la disponibilidad del suelo para la construcción de la obra mediante los instrumentos que la normatividad vigente contemple. De no llegarse a contar con la disponibilidad de suelo, el promotor podrá solicitar ante DADEP dicha disponibilidad de suelo y en caso tal, de no obtenerse dicho suelo, el promotor podrá cumplir la obligación mediante la modalidad compensación en dinero de que trata el artículo 50 del Decreto 485 de 2021.



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

#### 2. EDIFICABILIDAD RESULTANTE EN EL PLAN PARCIAL Y CARGAS GENERALES.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del Decreto Distrital 436 de 2006, para los productos inmobiliarios de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario, no se exige cesión de suelo para componentes de cargas generales en la edificabilidad resultante. Para el uso dotacional de escala urbana y/o metropolitana, se exige cesión de suelo para el componente de cargas generales.

En este sentido, la cesión de suelo para componentes de carga general por índice de construcción resultante en el Plan Parcial "Bosa 37" es de 6.043,81 m<sup>2</sup> conforme se establece en el artículo 47 del Decreto 485 de 2021.

#### 3. EDIFICABILIDAD ADICIONAL A LA RESULTANTE EN EL PLAN PARCIAL Y CARGAS GENERALES.

Según lo establecido en los artículos 22 y 23 del Decreto Distrital 436 de 2006, la asignación de un índice de construcción adicional al índice de construcción resultante producto del reparto equitativo de cargas y beneficios se autoriza directamente en el plan parcial.

Para tal efecto, el aprovechamiento urbanístico adicional en el Plan Parcial "Bosa 37", establece cesiones adicionales de suelo correspondientes a 97.176,99 m<sup>2</sup>, conforme se muestra en la tabla del artículo 48 del Decreto 485 de 2021.

#### 4. CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS PARA COMPONENTES DE CARGA GENERAL. Como resultado del reparto equitativo de cargas y beneficios, las obligaciones de cesiones de suelo para elementos de las cargas generales requeridas para el Plan Parcial "Bosa 37" son las siguientes:

USO	CESION DE SUELO OBLIGATORIA DE CARGA GENERAL		TOTAL
	Por edificabilidad resultante	Por edificabilidad adicional	Total (m <sup>2</sup> )
UAU / UG 1	Vivienda VIP	-	1.188,60
	Vivienda VIS	-	36.509,46
Total UAU / UG 1		-	37.698,07
	Vivienda VIP	-	2.424,69

Página 46 de 60



188  
185

**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosu en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

UAU / UG 2	Vivienda VIS	-	53.025,03	53.025,03
	Comercio	6.043,81	4.029,21	10.073,01
<b>Total UAU / UG 2</b>		<b>6.043,81</b>	<b>59.478,92</b>	<b>65.522,73</b>
<b>Total Plan Parcial</b>		<b>6.043,81</b>	<b>97.176,99</b>	<b>103.220,80</b>

**5. MODALIDAD DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS REFERIDAS A LAS CARGAS GENERALES.**

Las obligaciones podrán cumplirse mediante las siguientes opciones, en el orden que se indica a continuación:

- **Cumplimiento de la obligación en obras:** Mediante la ejecución de obras de infraestructura de la malla vial arterial correspondientes a la construcción de un tramo de la Avenida Santa Fe, de conformidad con lo establecido en el Acta de Compromisos SDM-DSVCT-165515-18 del 30 de octubre de 2018, y oficios de prórroga SDM-SI-210004-19 de 30 de septiembre de 2019 y SDM-SI170265-20 de 27 de octubre de 2020 que hacen parte integral del Decreto 485 de 2021. Dicha obra deberá cumplirse en la etapa 2 de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 2 "Las Mercedes".

Para lo anterior, el valor de las obras deberá ser validado y certificado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU o la autoridad competente conforme a las condiciones técnicas de la entidad.

El valor que se tendrá en cuenta para la equivalencia del cumplimiento de la obligación en obras será de \$ 103.578 pesos colombianos del mes de noviembre 2019, indexados con base al mes anterior, al momento del cumplimiento de la obligación, conforme al análisis contenido en el Documento Técnico de Soporte y sus anexos.

- **Cumplimiento de la obligación mediante el aporte de suelo de carga general en el plan parcial:** Para cumplir la obligación de cesión de suelo de cargas generales el propietario y/o urbanizador podrá aportar suelos de carga general conforme a lo señalado en los artículos 14 y 24 del Decreto Distrital 436 de 2006.

La entrega y escrituración de suelo por concepto de cesiones de suelo para elementos de las cargas generales a la autoridad competente, se realizará conforme a lo previsto en los Decretos Distritales 190 de 2004, 436 de 2006 y 845 de 2019, o la norma que los adicione, modifique o sustituya.



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en las predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos u cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

- **Cumplimiento de la obligación mediante el pago en dinero destinado a los fondos para pago compensatorio:** En cumplimiento de las obligaciones derivadas del reparto equitativo de cargas y beneficios en el plan parcial, para el pago compensatorio se aplicará la fórmula establecida en el artículo 31 del Decreto Distrital 436 de 2006. Esta modalidad de pago es subsidiaria, en la medida que se debe garantizar de manera prioritaria la ejecución de las obras de carga general, las cuales están sustentadas en el Acta de Compromisos y el Estudio de Tránsito aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad y la transferencia y entrega de los suelos requeridos.

Para el pago de cesiones de suelo para carga general, se determinó un valor residual del suelo por metro cuadrado equivalente a \$103.578 pesos colombianos del mes de noviembre 2019 indexados con base al mes anterior al momento del cumplimiento de la obligación, conforme al análisis contenido en el Documento Técnico de Soporte y sus anexos.

El pago de cesiones de suelo para vías de la malla vial arterial se debe realizar ante el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU conforme a lo previsto en el Decreto Distrital 323 de 2004 modificado por el Decreto Distrital 603 de 2016, o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

En todo caso, el cumplimiento de la obligación mediante el pago en dinero es subsidiario, en la medida que prima la entrega de los suelos y ejecución de obras de carga general dentro y/o fuera del plan parcial, las cuales tienen sustento en el Acta de Compromisos y el Estudio de Tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad los cuales hacen parte integral del Decreto 485 de 2021.

**Parágrafo 1º.** - Si llegare el caso que la obligación de suelo y obras de cargas generales sea inferior a lo señalado en el artículo anterior (equivalente a 103.220,8 m<sup>2</sup> de área de suelo requerida para cargas generales), lo que corresponde a suelo de carga general disponible en el ámbito del Plan Parcial y el valor de la carga general por obra a ejecutar, el propietario y/o urbanizador deberá adelantar el pago por compensación en los términos de los Decretos Distritales 436 de 2006 y 323 de 2004, modificado por el Decreto Distrital 603 de 2016.

**Parágrafo 2º.** - En el caso que se opte por cumplimiento de la obligación en obras de carga general y el valor de estas obras supere el equivalente de la obligación de suelo de carga general a un valor residual del suelo por metro cuadrado equivalente a \$103.578 pesos colombianos del mes de noviembre 2019 indexados con base al mes anterior al momento del cumplimiento de la obligación, conforme al análisis contenido en el Documento Técnico de Soporte y sus anexos. El Distrito lo deberá tener en cuenta en la liquidación de la participación en plusvalía o podrá dar aplicación a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 85 de la Ley 388 de 1997 adicionado por el artículo 32 de la Ley 2079 de 2021.

Página 48 de 60



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

189  
186

RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL. 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.

**6. BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL.**

Los beneficios en el Plan Parcial "Bosa 37" se entienden como los aprovechamientos urbanísticos que son objeto de distribución equitativa y que corresponden a metros cuadrados de construcción, de acuerdo con los usos autorizados en este plan parcial, y según las condiciones establecidas por el Decreto Distrital 436 de 2006 tal y como se muestra en el siguiente cuadro:

PRODUCTO INMOBILIARIO UAU / UG 2	A.N CALCULO EDIFICAB	I.C RESULTANTE	AREA CONSTRUIDA RESULTANTE	I.C FINAL	AREA CONSTRUIDA TOTAL
MZ 5 Vivienda VIP	21.161,99	1,00	21.161,99	1,20	25.394,39
MZ 6 Vivienda VIS I.T 1	27.812,16	0,80	22.249,72	1,75	48.671,28
MZ 6 Vivienda I.T 2 VIP	11.919,50	1,00	11.919,50	1,30	15.495,35
MZ 7 Vivienda VIS	39.671,60	0,80	31.737,28	1,75	69.425,30
MZ 8 Vivienda VIS	39.563,67	0,80	31.650,93	1,75	69.236,42
MZ 9 Vivienda VIS	36.132,46	0,80	28.905,08	2,30	83.104,66
MZ 10 Vivienda VIS	39.638,03	0,80	31.710,42	2,30	91.167,46
MZ 11 Vivienda VIS	26.112,26	0,80	20.889,80	2,30	60.058,20
MZ 12 Vivienda VIP	9.300,68	1,00	9.300,68	1,20	11.160,82
MZ 13 Vivienda VIP	9.850,39	1,00	9.850,36	1,20	11.820,47
MZ 14 Comercio Metropolitano	30.218,92	0,60	18.131,35	1,00	30.218,92
UG / UAU	291.381,66		237.507,11		515.753,26

CM.



**CURADOR URBANO 2**

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

**7. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE UNIDADES DE GESTION Y/O ACTUACION.**

El equilibrio del reparto equitativo de cargas y beneficios entre Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión se garantiza en el Plan Parcial "Bosa 37" mediante el pago compensatorio entre unidades de acuerdo a lo establecido en el artículo 52 del Decreto 485 de 2021. Para equilibrar la participación en los aportes estimados con la participación en los beneficios estimados, la UAU/UG 2 el citado artículo estableció que se debe transferir a la UAU/UG 1 \$2.327.050.092,87 pesos de noviembre del año 2019, los cuales deberán ser traídos a valor presente al momento del cumplimiento de la obligación.

Dando cumplimiento a la obligación prevista en el Plan parcial "Bosa 37", el titular de la UGU/UA 2 anexó la certificación del pago por compensación suscrita por el señor Carlos Alfonso Ernesto Sierra Galindo identificado con cédula de ciudadanía No 19.262.328, Representante Legal de Sociedad Constructora Bolívar S.A, titular de la UGU/UA 1.

**ARTÍCULO 15° IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADAS A LA APROBACIÓN DE LA LICENCIA.**

**PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.**

El Parágrafo 3° del Artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece que el pago de la participación en plusvalía sólo será exigible cuando la liquidación esté inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de la licencia.

El Artículo 3° del Acuerdo 682 de julio 5 de 2017, determina que la participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía.

A la fecha de expedición del presente acto administrativo, consultados los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50S-40463113, 50S-40463114, 50S-625397 y 50S-633118, no registran inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio objeto de licencia.



## CURADOR URBANO 2 ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

190  
187

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CI. 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

#### **ARTÍCULO 16° OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA URBANÍSTICA Y DEL URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 56 del Decreto 485 de 2021 son obligaciones del urbanizador responsable, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, general o por etapas, entre otras, las siguientes:

- Efectuar las cesiones obligatorias gratuitas para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el POT, el presente Decreto y las demás normas 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 845 de 2019 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
- Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 38 y 42 de la Ley 1523 de 2012 este último reglamentado por el Decreto Nacional 2157 de 2017, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, correspondientes a la incorporación de la gestión del riesgo y del análisis específico de riesgo y el plan de contingencia; así como a lo dispuesto en el artículo 129 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT referente a las medidas de mitigación de riesgos por inundación.
- Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normativa vigente, los planes directores y/o las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte – IDR.D.
- Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen 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, incluidos sus andenes, definidas en el presente decreto, tanto dentro como por fuera del ámbito del Plan Parcial, 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 se deberán ejecutar con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos y condiciones técnicas de la entidad correspondiente.

ML



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

- Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen en materia ambiental y de tráfico, cumpliendo los compromisos derivados del Acta de Compromisos y el Estudio de Tránsito aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad.
- Dar cumplimiento a los planes y medidas exigidos por la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA y la Corporación Autónoma Regional – CAR, en las actas de concertación y las resoluciones respectivas, expedidas para la adopción del presente plan parcial.
- Las demás establecidas en la normatividad aplicable.

Así mismo:

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el artículo 275 del Decreto 190 de 2004 (P.O.T.), Decreto Distrital 845 de 2019, 308 de 2018 y Decreto Nacional 1077 de 2015 (Artículo 2.2.6.1.4.6).
2. La obligación de ejecutar las obras de urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita al Distrito Capital, con destino a vías locales y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida, así:
  - 2.1. Quedan a cargo del urbanizador responsable, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios a que haya lugar, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus Decretos reglamentarios.
  - 2.2. La obligación de adecuar, dotar y equipar las zonas de servicios públicos a que haya lugar, de conformidad con el plano del Proyecto Urbanístico aprobado y los planos de diseños de redes y especificaciones técnicas de las empresas de servicios públicos que hacen parte de esta licencia, con sujeción a las normas específicas que se adopten sobre la materia.
3. La ejecución y entrega de las obras y/o dotaciones proyectadas para las zonas de cesión obligatoria gratuita al Distrito Capital de conformidad con la licencia de urbanismo, así como la estabilidad y calidad de las obras a cargo del urbanizador responsable, tal y como lo establece el Artículo 21 del Decreto 845 de 2019, y teniendo en cuenta:

Página 52 de 60



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO  
Bogotá D.C. - Colombia

191.  
188

**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

**Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.**

*"21.1 \*Ejecución de las obras de urbanismo. Su vigencia deberá ser por el término de la vigencia de la licencia de urbanismo y sus prórrogas o revalidaciones más 6 meses. El valor asegurable será correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras a realizar en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable, de conformidad con el presupuesto que para el efecto emita el Representante Legal, Contador y/o Revisor Fiscal del propietario del predio y/o urbanizador responsable el cual deberá ajustarse a los valores de referencia para ejecución de obras públicas.*

*21.2 \*Estabilidad de las obras de urbanismo. Su vigencia deberá ser por cinco (5) años. El valor asegurable será correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de la obra realizada en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable, de conformidad con el presupuesto que para el efecto emita el Representante Legal, Contador y/o Revisor Fiscal del propietario del predio y/o urbanizador responsable el cual deberá ajustarse a los valores de referencia para ejecución de obras públicas.*

*El beneficiario será el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU o la entidad distrital interventora de las obras sobre las vías locales y el Instituto Distrital para la Recreación y Deporte IDRD o la entidad distrital interventora de las obras y dotaciones sobre los parques. Corresponderá a las entidades beneficiarias de la póliza que garantiza la estabilidad de las obras establecer las demás condiciones en relación con esta garantía quienes deberán revisar y aprobar la misma con base el presupuesto de obra de la ejecución correspondiente a las zonas de cesión objeto de entrega".*

4. La obligación de cumplir con el Decreto 586 de 2015 para el manejo eficiente y sostenible de Residuos de Construcción y Demolición - RCD en Bogotá D.C.
5. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el Artículo 2.2.6.1.4.8. del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en la presente Resolución, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.
6. La obligación de someter el proyecto de construcción a supervisión técnica independiente la ejecución de la edificación cuando se trate de proyectos que requirieron y fueron objeto de revisión independiente de diseños estructurales (numeral 9 del Artículo 10 del Decreto 1203 de 2017).

*MA*



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

7. La obligación de adelantar las obras requeridas para garantizar la seguridad del proyecto, del área inmediata y de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios del sector, por lo tanto, para la aprobación del servicio definitivo del predio se deberá aportar la Certificación de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, de la Secretaría de Hábitat de que las obras fueron ejecutadas y recibidas a satisfacción por esa entidad, esto de acuerdo a lo establecido en el Artículo 141 del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT).
8. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental (numeral 4, Artículo 11, Decreto 1203 de 2017).
9. 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 el titular de la licencia (numeral 8, Artículo 11, Decreto 1203 de 2017).
10. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
11. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
12. 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".
13. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
14. Cumplir con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo modifiquen y/o complementen.
15. Cumplir con el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público – RETILAP. Resoluciones Nos.: 18 0540 de marzo 30 de 2010, 18 1568 de septiembre 1 de 2010, 18 2544 de diciembre de 2010, 18 0173 de febrero 14 de 2011, 9 1872 de diciembre 28 de 2012, 9 0980 de noviembre 15 de 2013 y 4 0122 de febrero 8 de 2016, y las normas que lo modifiquen y/o complementen.



797  
199

**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CI. 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

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

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

*dm*



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

23. De conformidad con lo estipulado por el artículo 2.2.6.1.4.10 del Decreto 1077 de 2015, que trata el tema de identificación de obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 Mts.) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en los numerales 1 al 5 del artículo 61 del aludido Decreto Nacional.
24. El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, la valla deberá indicar el número de su prórroga.

El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.

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

#### **ARTÍCULO 17° ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y TITULACIÓN A FAVOR DEL DISTRITO CAPITAL DE BOGOTÁ.**

La entrega material de las áreas de cesión obligatoria y titulación a favor del Distrito capital se realizará de conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el capítulo 1 del Decreto 845 de 2019, o las normas que los sustituyan, reemplacen o deroguen.

**ARTÍCULO 18°** 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 de la presente Resolución:

1. La solicitud del interesado de aprobación Proyecto Urbanístico y de Licencia de Urbanización, radicada bajo la referencia 11001-2-21-3233.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, colocada en el predio. GA

Página 56 de 60



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO  
Bogotá D.C. - Colombia

143  
200

**RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022**

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

3. Los planos de las Etapas 1 y 2 del Proyecto General Urbanístico del desarrollo denominado ALEGRA, aprobados bajo los números de archivo No. CU2B630/4-35, CU2B630/4-36, CU2B630/4-37 y CU2B630/4-38 y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia N° 11001-2-21-3233.
4. Los oficios de incorporación de los Planos Topográficos Nos 2020EF20939 de junio 9 de 2020, 2020EF46638 de diciembre 18 de 2020, 2020EF20938 de junio 9 de 2020 y 2020EE22214 de junio 24 de 2020, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
5. Los oficios sobre disponibilidad de servicios para el predio:  
E.A.B: Oficio No. 3531003-S-2022-023780 de enero 31 de 2022.  
CODENSA: Oficio No. 247441266 de abril 18 de 2022.  
GAS: Oficio No. CD-004187-2022 de mayo 31 de 2022.

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

6. 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 el Departamento Administrativo de Catastro Distrital.
7. Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 845 de 2019.
8. Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Urbanización que se concede para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA que se aprueba mediante la presente Resolución.

**ARTÍCULO 19° CAUSALES DE PÉRDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.**

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



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

### RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosu en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

2. Toda licencia de urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y urbanizador. 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.
3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencia contenidas en la presente Resolución y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

#### ARTICULO 20° LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

1. El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización.
2. Una vez registrada la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar las ventas del proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el artículo 120 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y este a su vez modificado por el artículo 185 del Decreto 19 de 2012.
3. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.



494  
207

*RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022*

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

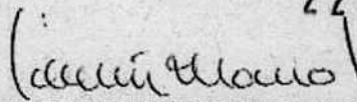
4. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas que sirvieron para la expedición de la presente licencia, siempre y cuando no se presente alguna de las siguientes condiciones:
  - a. Que la solicitud de la licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la presente licencia.
  - b. Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de obras contempladas en el presente Acto Administrativo y entregado y dotado las cesiones correspondientes.
5. El derecho a cambio de Titular y responsable de la Licencia de Urbanización y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.
6. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

**ARTICULO 21°** La presente Resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7. del Decreto 1077 de 2015 y contra ella proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de Apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.9), dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPIASE**

Dado en Bogotá, D.C., a los

22 JUL 2022

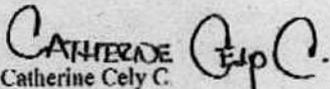
  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO  
Curador Urbano No. 2 de Bogotá, D.C.

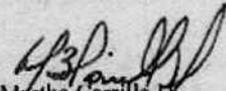


**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO  
Bogotá D.C. - Colombia

*RESOLUCION N° 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022*

*Por la cual se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado ALEGRA; a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N 2, LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N 3 ÁREA RESTANTE 2 (Actual), de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecen sus normas, se fijan las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable.*

  
Catherine Cely C.  
Arquitecta Proyectos Especiales

  
Martha Carrillo IT  
Abogada

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los 23 AGO 2022 ✓



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

195  
702

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125 28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifican parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

**LA CURADORA URBANA No. 3 DE BOGOTÁ D.C.  
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO**

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

**CONSIDERANDO**

1. Que la Sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS identificada con NIT 900.192.711-6 representada legalmente por la señora ISABEL CRISTINA VASQUEZ ROLDAN con cédula de ciudadanía No. 32.562.961, en calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO FIDUBOGOTA – ICONIK 68 con NIT 830.055.897-7 y del FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BOSA 37 con NIT 830.055.897-7, constituido sobre los predios identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, con Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50C-2115248, 50C-2115249, 50C-2115250, 50C-2115251, 50C-2115252, 50C-2115253, 50C-2115254, 50C-2115255 y 50C-2115256 para la Urbanización ICONIK 68 de la Localidad de Kennedy y Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50S-625397, 50S-633118, 50S-40463113 y 50S-4063114 para la Urbanización ALEGRA de la Localidad de Bosa, solicitó ante la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., mediante radicación No. 11001-3-23-0371 de fecha 22 de marzo de 2023, Modificación de Licencia de Urbanización vigente de los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68 y ALEGRA**, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2024, vigentes para los predios.
2. Que mediante Acto Administrativo No 11001-2-20-971 de mayo 07 de 2020 y plano No. CU2 K234/4-03, el Curador Urbano No 2 de Bogotá D.C., Arq. Mauro Arturo Baquero Castro, concedió Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el proyecto urbanístico denominado **ICONIK 68** localizado en la AK 68 5 93/95, localidad de Kennedy, se establecieron sus normas urbanísticas y arquitectónicas y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.
3. Que mediante Acto Administrativo No 11001-1-22-1873 de junio 01 de 2022, la entonces Curadora Urbana No 1 de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca, concedió prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización aprobada mediante Acto Administrativo No 11001-2-20-971 de mayo 07 de 2020.

1

CU  
RE  
Est.



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51 630 853 4  
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125 DE 28 JUL 2023  
ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

4. Que mediante Acto Administrativo No 11001-4-21-0359 de febrero 09 de 2021 y plano No. CU4 K234/4-04, la entonces Curadora Urbana No 4(P) de Bogotá D.C., Arq. Catherine Cely Corredor, concedió la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del proyecto urbanístico denominado **ICONIK 68**, en el predio identificado con nomenclatura urbana AK 68 5 93 y AK 68 5 95 (Actuales) de la Localidad de Kennedy en la ciudad de Bogotá D.C.
5. Que mediante Acto Administrativo No 11001-3-23-0956 de junio 27 de 2023, este Despacho concedió revalidación a la Licencia de Urbanización aprobada mediante Acto Administrativo No 11001-2-20-0971 de mayo 07 de 2020.
6. Que mediante Resolución No 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022 el Curador Urbano No 2 de Bogotá D.C., Arq. German Moreno Galindo, concedió Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para las Etapas 1 y 2 del desarrollo denominado **ALEGRA**, a desarrollarse en los predios con nomenclatura urbana CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 de la Localidad de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., se establecieron sus normas, se fijaron las obligaciones urbanísticas y de construcción y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable y se aprobaron los Planos Urbanísticos Nos CU2B630/4-35, CU2B630/4-36, CU2B630/4-37 y CU2B630/4-38.
7. Que el Decreto 327 de octubre 11 de 2004 "Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital" establece su artículo 10º, respecto a las modificaciones a los proyectos urbanísticos, que "Las modificaciones a las licencias urbanísticas se aprobarán en el marco de las normas que dieron lugar a la licencia original y deberán incorporarse a la cartografía oficial del Distrito Capital".
8. Que así mismo, el Decreto 190 de junio 22 de 2004, "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003", establece en su artículo 478, numeral 1, que las solicitudes de licencias de Urbanización y Construcción en sus diferentes modalidades serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, tal y como lo establece el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2. del Decreto 1077 de mayo 26 de 2015.
9. Que la modificación de la Licencia de Urbanización vigente y la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK 68**, consiste en el aumento de la edificabilidad inicialmente aprobada a través del traslado de cesión de suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad del Proyecto Urbanístico denominado **ALEGRA** por lo cual es necesario modificar la citada urbanización con el fin de identificar cartográficamente el área de la vía a ceder de forma gratuita al Distrito Capital.



196.  
203

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

10. Que al predio en donde se encuentra ubicado el Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK 68** le corresponde el Rango 1 de Edificabilidad, teniendo en cuenta que el éste se localiza frente a Malla Vial Arterial (KR 68B Avenida Congreso Eucarístico), por lo tanto, se permite un índice de construcción básico de 1.00 y máximo de 2.75.
11. Que el interesado se acoge a lo establecido en el artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, según el cual: "Para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, los propietarios deberán cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:
  - a. La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.
  - b. La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.
  - c. La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.
  - d. La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.
  - e. Transferir derechos de construcción de que trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto."
12. Que el artículo 45 del Decreto Distrital 327 de 2004 establece:

"Las cesiones de suelo por fuera del proyecto urbanístico o plan parcial podrán hacerse en otros sitios de la ciudad, cumpliendo con las siguientes condiciones:

  - a. Traslado de cesiones para el aumento de edificabilidad: Se acepta el traslado de cesiones para el aumento de edificabilidad siempre y cuando se agoten las posibilidades de cesión para malla vial arterial y áreas protegidas existentes en el proyecto y se cuente con el visto bueno de la entidad correspondiente según sea el tipo de cesión. Estas cesiones deberán garantizar la equivalencia de precios de suelo, de manera tal que el valor en pesos de la cesión en el propio proyecto, calculada con base en el artículo 44 del presente Decreto, sea igual al valor del terreno donde se propone trasladar la cesión. Para este efecto se utilizarán los avalúos catastrales actualizados de los predios..."
13. Que mediante Resolución No RES 12-4-1676 de diciembre 04 de 2012 se aprobó el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **PARAISO DE CASTILLA**, se establecieron sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concedió Licencia de Urbanización, se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador responsable en los predios con nomenclatura CL 10 81 B 67 y CL 10 82 A 87 y se aprobó el Plano Urbanístico No CU4 K44/4-00.

JASAM  
RADOR  
LINO 3



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853.4  
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125 DE 28 JUL 2023  
ACTO ADMINISTRATIVO No.

*Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados ICONIK 68 Y ALEGRA, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

14. Que mediante Resolución No RES 10-4-1929 de octubre 26 de 2010 se aprobó el Proyecto Urbanístico denominado LAS CASTILLAS, localizado en el predio con nomenclatura KR 80 C 8 D 60, se establecieron sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concedió licencia de urbanización y se fijaron las obligaciones a cargo del urbanizador, posteriormente modificada mediante Resolución No RES 12-4-0544 de mayo 08 de 2012 y la Resolución No RES 12-4-1535 de noviembre 13 de 2012 por medio de la cual se aprobó el plano Urbanístico No CU4 K24/4-11.
15. Que para acogerse a lo establecido en el literal a del artículo 45 Decreto Distrital 327 de 2004, el interesado solicita el traslado de las cesiones para aumento de la edificabilidad a través de la cesión del suelo urbano para la conformación de la Malla Vial Principal y/o Complementaria así:
  - a. Cesión de 696,04 M2 para la conformación de la Avenida Agoberto Mejía ubicada en la Urbanización LAS CASTILLAS aprobada mediante Resolución No RES 10-4-1929 de octubre 26 de 2010 y modificada mediante Resolución No RES 12-4-1535 de noviembre 13 de 2012; vía que se encuentra identificada con folio de matrícula inmobiliaria No 50C1878890 y cuyo titular es la sociedad Constructora Capital SAS.
  - b. Cesión de 1.571,98 M2 para la conformación de la Avenida Ciudad de Cali ubicada en la Urbanización PARAISO DE CASTILLA aprobada mediante Resolución No RES 12-4-1676 de diciembre 04 de 2012; vía que se encuentra identificada con folio de matrícula inmobiliaria No 50C1930570 y cuyo titular es la sociedad Constructora Capital SAS.
  - c. Cesión de 1.913,20 m2 para la conformación de la Avenida de la Constitución ubicada en la Urbanización ICONIK 68 aprobada mediante Resolución No 11001-2-20-971 de mayo 07 de 2020 y modificada mediante acto administrativo No 11001-4-21-0359 de febrero 29 de 2021; vía que se encuentra identificada con folio de matrícula inmobiliaria No 50C-2115248 y cuyo titular es la sociedad Constructora Capital SAS.
  - d. Cesión de 1.530,19 M2 para la conformación de la Avenida Circunvalar ubicada en la Urbanización ALEGRA aprobada mediante Resolución No 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022; vía que se encuentra identificada con folios de matrícula inmobiliaria Nos 50S-40463113, 50S-40463114, 50S-625397 y 50S-633118, y cuyo titular es la sociedad Constructora Capital SAS.
16. Que de acuerdo con lo anterior, se plantea un total de 5.711,419 M2 de suelo para la conformación de Malla Vial Arterial que conforme con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 44 del Decreto Distrital 327 de 2004, permiten incrementar el Índice de Construcción a 1.75, lo cual corresponde a 31.331,213 M2 adicionales de área válida para alcanzar un índice máximo de construcción propuesto de 2.75 sobre el área neta urbanizable de 17.903,55 m2, según lo establecido en el literal a del artículo 23 del Decreto Distrital 327 de 2004, para un área total válida para el índice de construcción de 49.234,763 m2 construidos.

4

ANZ...  
78/10



197  
204

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

17. Que de acuerdo con los mapas que forman parte del Decreto 555 de 2021, el Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK** se encuentra en zona de amenaza Alta/Media y otros de inundación por encharcamiento, en zona de amenaza BAJA por avenidas torrenciales, NO se encuentra en zona de amenaza de inundación por rompimiento de Jarillón y en amenaza Alta por desbordamiento, y para el Proyecto Urbanístico denominado **ALEGRA** el citado Decreto lo localiza en zona de amenaza Alta/Baja de inundación por encharcamiento, en zona de amenaza BAJA por avenidas torrenciales, en zona de amenaza ALTA de inundación por rompimiento de Jarillón y NO se encuentra en amenaza por desbordamiento.
18. Que teniendo en cuenta que las modificaciones de los Proyectos Urbanísticos consisten únicamente en actualizar la edificabilidad inicialmente aprobada del Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK 68** a través del traslado de cesión de suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal de la ciudad del Proyecto Urbanístico denominado **ALEGRA**, es necesario modificar la citada urbanización con el fin de identificar cartográficamente el área de la vía a ceder de forma gratuita al Distrito Capital, la cual no presenta restricciones normativas.
19. Que, así mismo y de acuerdo los mapas que forman parte del Decreto 555 de 2021, el predio en referencia se encuentra en zona de amenaza BAJA por movimientos en masa.
20. Que, con la solicitud se allegaron la totalidad de documentos exigidos por la Resolución No. 1025 de 2021 para la Modificación de Licencias de urbanización vigentes.
21. Que el plano que contiene la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK 68**, se encontró aceptable por este despacho, por cuanto mantiene los linderos, la paramentación, coordenadas y el trazado de la malla vial, definidos en el plano urbanístico No CU4 K234/4-04 aprobado mediante Acto Administrativo No. 11001-4-21-0359 de febrero 9 de 2021.
22. Que así mismo, los planos que contiene la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado **ALEGRA**, se encontraron aceptables por este despacho, por cuanto mantiene los linderos, la paramentación, coordenadas y el trazado de la malla vial, definidos en los planos urbanísticos Nos CU2B630/4-35, CU2B630/4-36, CU2B630/4-37 y CU2B630/4-38 aprobados mediante Acto Administrativo No. 11001-2-22-2011 de junio 22 de 2022.
23. Que teniendo en cuenta lo antes expuesto, la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y la modificación parcial del Proyecto urbanístico denominado **ICONIK 68**, es procedente, por cuanto cumple con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 327 de 2004, y cuenta con licencia de urbanización vigente.
24. Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012, modificadorio del artículo 83 de la ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en los folios de matrícula inmobiliaria del mismo.



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

REFERENCIA: NIT. 51.630.853.4  
11001-3-23-0371

11001-3-23-1125 DE 28 JUL 2023  
ACTO ADMINISTRATIVO No.

*Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

25. Que teniendo en cuenta que la solicitud corresponde a una Modificación de Licencias de Urbanismo vigentes, la cual no modifica las condiciones aprobadas en la licencia anterior no se hace necesaria la comunicación a los vecinos colindantes ni de la valla para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo que trata el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021.
26. Que, realizado el estudio de la solicitud, este despacho consideró procedente la expedición de la Modificación de las Licencias de Urbanización para los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68 y ALEGRA**, a desarrollar en los predios objetos de la solicitud.
27. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación del nuevo número que distinguirá los planos que contienen la modificación de los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68 y ALEGRA** objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dichos planos los números **CU3K234/4-05** para el Proyecto Urbanístico **ICONIK 68** y **CU3B630/4-54, CU3B630/4-55, CU3B630/4-56 y CU3B630/4-57** para el Proyecto Urbanístico **ALEGRA**.
28. Que la modificación de los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68 y ALEGRA**, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto 1076 de 2015 y el Decreto 1077 de 2015.
29. Que, en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la modificación de los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68 y ALEGRA**, cumplen con las normas urbanísticas vigentes establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en Decreto Distrital 190 de 2004; así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para la Modificación de las Licencias de Urbanización contenidas en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, por lo tanto es aceptado por esta Curadora Urbana.

En virtud de lo expuesto con anterioridad, la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO,

**RESUELVE**

6



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4  
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

198  
205

11001-3-23-1125 DE 28 JUL 2023

## ACTO ADMINISTRATIVO No.

*Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

y Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50S-625397, 50S-633118, 50S-40463113 y 50S-4063114 para la Urbanización ALEGRA de la Localidad de Bosa, Modificación de Licencia de Urbanización vigente para los Proyectos Urbanístico denominados **ICONIK 68 y ALEGRA**.

La presente Modificación de Licencia de urbanización se expide de acuerdo con los planos que contienen los Proyectos Urbanísticos y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-3-23-0371 de fecha 22 de marzo de 2023.

**ARTICULO CUARTO: TERMINO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACION DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACION.** Se mantiene el término de vigencia de la Licencia de Urbanización concedida para el Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK 68** mediante Acto Administrativo No 11001-2-20-0971 de mayo 07 de 2020, prorrogada mediante Acto Administrativo No 11001-1-22-1873 de junio 01 de 2022 y revalidada mediante Acto Administrativo No 11001-3-23-0956 de junio 27 de 2023

Se mantiene el término de vigencia de la Licencia de Urbanización concedida para el Proyecto Urbanístico denominado **ALEGRA** mediante Resolución No 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022.

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

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

### • TITULAR Y URBANIZADOR RESPONSABLE DE LA LICENCIA

Establecer como titulares de la Modificación de la Licencia de Urbanización para los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68 y ALEGRA**, a la Sociedad CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS identificada con NIT 900.192.711-6 representada legalmente por la señora ISABEL CRISTINA VASQUEZ ROLDAN con cédula de ciudadanía No. 32.562.961, en calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO FIDUBOGOTA – ICONIK 68 y del FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BOSA 37, constituido sobre los predios identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, con Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50C-2115248, 50C-2115249, 50C-2115250, 50C-2115251, 50C-2115252, 50C-2115253, 50C-21152554, 50C-2115255 y 50C-2115256 para la Urbanización **ICONIK 68** de la Localidad de Kennedy y Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50S-625397, 50S-633118, 50S-40463113 y 50S-4063114 para la Urbanización **ALEGRA** de la Localidad de Bosa.

VIAJIC  
[Signature]



REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

**ARTICULO PRIMERO:** APROBAR la modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y Modificación de los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68** y **ALEGRA**, para los predios identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el Artículo siguiente.

**ARTICULO SEGUNDO:** ADOPTAR el plano que contiene el proyecto urbanístico denominado **ICONIK 68**, distinguido con el número **CU3K234/4-05** y el proyecto urbanístico denominado **ALEGRA** distinguidos con los números **CU3B630/4-54**, **CU3B630/4-55**, **CU3B630/4-56** y **CU3B630/4-57** en un original, los cuales reposarán en esta Curaduría Urbana y segundo original, los cuales serán remitidos a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad, en la plancha No.H67 y H51, G70, H61 respectivamente, a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, cuyos segundos originales reposan en el archivo de la entidad precitada.

**PARÁGRAFO.** Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación y a los Curadores Urbanos Nos 2 y 4 incorporar en el originales del plano urbanístico identificado con No. **CU4K234/4-04** correspondiente a la Urbanización **ICONIK 68** y en los planos **CU2B630/4-34**, **CU2B630/4-35**, **CU2B630/4-36** y **CU2B630/4-37** correspondientes a la Urbanización **ALEGRA** la siguiente nota:

Para la Urbanización **ICONIK 68**:

"El plano **CU3K234/4-05** aprobado mediante el presente acto administrativo, anula y reemplaza al plano **CU3K234/4-04**."

Para la Urbanización **ALEGRA**:

"Los planos **CU3B630/4-54**, **CU3B630/4-55**, **CU3B630/4-56** y **CU3B630/4-57** aprobados mediante el presente acto administrativo, anulan y reemplazan a los planos **CU2B630/4-34**, **CU2B630/4-35**, **CU2B630/4-36** y **CU2B630/4-37**."

**ARTICULO TERCERO:** CONCEDER a la Sociedad **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS** identificada con NIT 900.192.711-6 representada legalmente por la señora **ISABEL CRISTINA VASQUEZ ROLDAN** con cédula de ciudadanía No. 32.562.961, en calidad de Fideicomitente del FIDEICOMISO FIDUBOGOTA -**ICONIK 68** con NIT 830.055.897-7 y del FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BOSA 37 con NIT 830.055.897-7, constituido sobre los predios identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, con Folios de Matrícula Inmobiliaria con Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50C-2115248, 50C-2115249, 50C-2115250, 50C-2115251, 50C-2115252, 50C-2115253, 50C-2115254, 50C-2115255 y 50C-2115256 para la Urbanización **ICONIK 68** de la Localidad de Kennedy



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

AGG  
206

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 28 JUL 2023

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

• **URBANIZADOR RESPONSABLE.**

Establecer como constructor responsable de las obras de urbanización de los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68 y ALEGRA**, al Ingeniero **JUAN DIEGO HERNANDEZ GUTIERREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No.89.004.058 y portador de la matrícula profesional No. 63202-087079, según información contenida en el formulario de solicitud de licencia y en los documentos radicados con la misma.

• **ARQUITECTO DISEÑADOR.**

Establecer como proyectista responsable del diseño de los Proyectos Urbanísticos denominado **ICONIK 68 y ALEGRA**, a la Arquitecta **ANGELA BIBIANA RODRIGUEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 23.783.758 y portadora de la matrícula profesional No. A25542006-23783758, según información contenida en el formulario de solicitud de licencia.

**ARTICULO SEXTO:** La ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68 y ALEGRA**, deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4 del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

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

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

9

JUANA SANZ  
URADORA  
URBANA NO 3



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NT. 51.630.853.4  
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 28 JUL 2023

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

## 1. INFORMACION DE LOS PREDIOS

Urbanización ICONIK 68:

CUADRO GENERAL DE AREAS DEL PROYECTO URBANISTICO		M2
1	ÁREA BRUTA	22.235,00
2	ÁREA RESERVAS	4.987,60
3	ÁREA NETA URBANIZABLE	17.247,40
4	CONTROLES AMBIENTALES	1.830,40

CUADRO DE AREAS CESION GRATUITA AL DISTRITO		M2
1	ÁREA ZONA DE RESERVA AV LA CONSTITUCION PARA AUMENTO DE EDIFICABILIDAD	1.913,20
2	ÁREA ZMPA (50% VALIDA COMO PARQUE - RIO FUCHA)	1.312,30
3	CONTROL AMBIENTAL	1.830,40
5	ÁREA DE CESION PARA ESPACIO PÚBLICO (45%)	
	5.1 Parque	1.964,74
	Equipamiento válido como parque	1.233,36
6	ÁREA DE CESION PARA VÍA CALZADA DE SERVICIO - I	603,60
7	ÁREA TOTAL DE CESIONES AL DISTRITO	8.857,60
8	ÁREA ÚTIL 1	13.377,40

El detalle de estas áreas, está contenido en el plano No. CU3K234/4-05, que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

PLAN PARCIAL BOSA 37 UG / UAU 2	
AREA BRUTA	425.680,69 m2
AREA NO OBJETO DE REPARTO	8933,47 m 2
PROYECTO URBANISTO ALEGRA AREAS ETAPA 1 Y 2	
SUELO OBJETO DE REPARTO	416.747,22 m2

AREA	CUADRO GENERAL DE AREAS ETAPA 1	CUADRO GENERAL DE AREAS ETAPA 2	TOTALES
AREA BRUTA	300.567,52	116.179,70	416.747,22

10

Handwritten signature and stamp of Curadora Urbana 3

**CURADORA URBANA 3**

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

700  
207

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

28 JUL 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO No.****DE**

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A-SUR 93 D 98, **LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2** respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL	58.809,72	155,09	58.964,81
ZMPA Río Bogotá 4A	16733,13		
ZMPA Río Bogotá 4C	18386,82		
ZMPA Río Bogotá 4C	20653,54		
ZMPA Río Bogotá 5A	4,55		
ZMPA Río Bogotá 5C	3031,68		
ZMPA Río Bogotá 6		155,09	

MALLA VIAL ARTERIAL	23.425,85	29.342,27	52.768,12
Vía V-1 Avenida Circunvalar del Sur 1B*	3.092,18		
Vía V-1 Avenida Circunvalar del Sur 1D*	7.600,386		
Vía V-1 Avenida Circunvalar del Sur 1D	3.492,424		
Vía V-1 Avenida Circunvalar del Sur 1D	9.240,86		
Vía V-1 Avenida Circunvalar del Sur 2		9.186,55	
Intersección Av. - Circunvalar del Sur Av. Santa Fe		20.155,72	

\* AREA DE CESION GRATUITA AL DISTRITO PARA AUMENTO DE EDIFICABILIDAD DE LA URBANIZAIÓN ICONIK 68.

CESIÓN DE PARQUE EN ZMPA			27.265,26
Parque Zonal en ZMPA 3	27.265,26		

TOTAL AFECTACIONES / RESERVAS	109.500,83	29.497,36	138.998,19
-------------------------------	------------	-----------	------------

AREA NETA URBANIZABLE	191.066,69	86.682,34	277.749,03
50% Área ZMPA válido en parque	13632,63		
AREA NETA URBANIZABLE (Base Cálculo)	204.699,32	86.682,34	291.381,66

CONTROLES AMBIENTALES	2.322,6	8.123,85	10.446,45
C.A. Av. Santa Fe - 1	1.219,15		
C.A. Av. Santa Fe - 2A	1.004,21		
C.A. Av. Santa Fe - 2B	99,24		
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 1		2.104,85	
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 2		2.001,28	
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 3		1.704,54	
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 4		1.662,42	
C.A. Av. Avenida Circunvalar del Sur - 5		650,76	



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4  
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

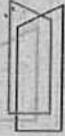
11001-3-23-1125 DE 28 JUL 2023  
ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, **LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2** respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

<b>ÁREA BASE PARA EL CÁLCULO CESIONES</b>	<b>188.744,09</b>	<b>78.558,49</b>	<b>267.302,58</b>
<b>CESIONES OBLIGATORIAS (17% PARQUES Y ZONAS VERDES)</b>	<b>45.442,10</b>		<b>45.442,10</b>
Parque Zonal - Central 3	9.830,84		
Parque Zonal - Central 3	3.632,67		
Parque Zonal - Central 4	12.164,25		
Alameda 4A	2.466,40		
Alameda 4A	3.715,31		
Parque Zonal ZMPA (traslado 1 a 2 m2)	13.632,63		
<b>CESION PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (8% EQUIPAMIENTO)</b>	<b>21.384,52</b>		<b>21.384,52</b>
E.P.2. - Equipamiento Público 2 - LOTE 1	8.781,97		
E.P.2. - Equipamiento Público 2 - LOTE 2	4.476,70		
E.P.2. - Equipamiento Público 2 - LOTE 2	4.305,26		
E.P.2. - Equipamiento Público 3	3.820,59		
<b>ZONAS PARA PARQUE Y ZONAS VERDES ADICIONALES</b>	<b>18.734,11</b>	<b>8.701,84</b>	<b>27.435,95</b>
Zona Verde 1	1.780,51		
Zona Verde 2	1.214,64		
Zona Verde 6	226,79		
Zona Verde 7	992,42		
Zona Verde 8	2.730,16		
Alameda 4B	785,21		
Alameda 4C	2.289,47		
Alameda 4D	2.133,78		
Alameda 5	3.605,46		
Alameda 6A	1.717,02		
Alameda 6B	1.258,65		
Alameda 7A		124,55	
Alameda 7B		889,84	
Alameda 8A		2.745,27	
Alameda 8B		4.942,18	
<b>CESIÓN MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL</b>	<b>31.066,81</b>	<b>8.931,01</b>	<b>39.997,82</b>
Vía V-4 Santa Fe		4.045,64	
Vía V-6 1 Tr 3	4.823,55		

12

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

701  
200

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

Via V-6 2 Tr 2	1.068,21		
Via V-6 2 Tr 3	3.150,23		
Via V-6 3 Tr 2	758,97		
Via V-6 4 Tr 1	3.273,38		
Via V-6 4 Tr 2	2.943,93		
Via V-6 6	6.564,06		
Via V-6 6	1.435,18		
Via V-6 7	4.625,63		
Via V-6 7	1.588,52		
Via V-6 8		4.885,37	
Via V-7 1	835,15		

<b>TOTAL CESIONES PÚBLICAS + CONTROLES AMBIENTALES</b>	<b>105.317,51</b>	<b>25.756,70</b>	<b>131.074,21</b>
--	-------------------	------------------	-------------------

<b>AREA ÚTIL</b>	<b>85.749,18</b>	<b>60.925,64</b>	<b>146.674,82</b>
------------------	------------------	------------------	-------------------

<b>AREA ÚTIL VIS</b>	<b>53.885,21</b>	<b>51.285,43</b>	<b>105.170,64</b>
Manzana 6 - Lote 1 VIS	14.000,00		
Manzana 7 - VIS	19.969,77		
Manzana 8 - VIS	19.915,44		
Manzana 9 - VIS		18.188,25	
Manzana 10 - VIS		19.952,87	
Manzana 11 - VIS		13.144,31	

<b>AREA ÚTIL VIP</b>	<b>16.652,46</b>	<b>9.640,21</b>	<b>26.292,67</b>
Manzana 5 - VIP	10.652,46		
Manzana 6 - Lote 2 VIP	6.000,00		
Manzana 12 - VIP		4.681,75	
Manzana 13 - VIP		4.958,46	

<b>AREA ÚTIL COMERCIAL</b>	<b>15.211,51</b>		<b>15.211,51</b>
Manzana 14 - Comercial	15.211,51		

El detalle de estas áreas, está contenido en los planos Nos. CU3B630/4-54, CU3B630/4-55, CU3B630/4-56 y CU3B630/4-57, que se adoptan mediante el presente Acto Administrativo.

## 2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO

Terreno que cobija: El área neta urbanizable del desarrollo denominado **ICONIK 68 y ALEGRA**.

JUAN  
IP



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NTT 51-630-853-4  
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

DE 28 JUL 2023

## ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89.A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

### ARTICULO OCTAVO: AUMENTO DE EDIFICABILIDA POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO.

El proyecto urbanístico **ICONIK 68** plantea un total de 5.711,419 M2 como cesión adicional para la conformación de la Malla Vial Arterial, con las siguientes especificaciones:

AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIÓN ADICIONAL DE SUELO					
AREA NETA URBANIZABLE PARA CALCULO DE EDIFICABILIDAD	INDICE DE CONSTRUCCIÓN		EDIFICABILIDAD	FORMULA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS	SUELO CESION ADICIONAL
	TIPO	INDICE			
17.903,55 M2	BASICA	1.000	17903,550		0.00 M2
	MAX 1A (MVA)	0.512935	9.183,360	4.80 M2 DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL X 1 M2 DE CESIÓN ADICIONAL PARA MALLA VIAL ARTERIAL	1.913,20 M2
	MAX A2 (MVA)	0.186611	3.340,992	4.80 M2 DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL X 1 M2 DE CESIÓN ADICIONAL PARA MALLA VIAL ARTERIAL (AGOBERTO MEJÍA - LAS CASTILLAS)	696,04 M2
	MAX A3 (MVA)	0.175	3.141,264 M2	4.80 M2 DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL X 1 M2 DE CESIÓN ADICIONAL PARA MALLA VIAL ARTERIAL (AVENIDA CIUDAD DE CALI AK 86 - PARAISO DE CASTILLA)	654,43 M2

14



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

207  
209

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

DE 28 JUL 2023

## ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

	MAX A4 (MVA)	0.328	5.872,333	4.80 M2 DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL X 1 M2 DE CESIÓN ADICIONAL PARA MALLA VIAL ARTERIAL (AVENIDA CIUDAD DE CALI AK 86 - PARAISO DE CASTILLA) (INCLUYENDO FACTOR MULTIPLICADOR )	917,552 M2
	MAX A5 (MVA)	0.547001	9.793,264	4.80 M2 DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL X 1 M2 DE CESIÓN ADICIONAL PARA MALLA VIAL ARTERIAL (AVENIDA CICUNVALAR ALEGRA) (INCLUYENDO FACTOR MULTIPLICADOR )	1.530,197 M2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	TOTAL	2.75000	49.234,763	ÁREA MÍNIMA DE CESION MVA	5.711,419 M2
<b>ÁREA DE CESIÓN ADICIONAL PARA MALLA VIAL ARTERIAL</b>					<b>4.181,22 M2</b>

**ARTICULO NOVENO: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.** Las normas urbanísticas y arquitectónicas del Proyecto urbanístico denominado **ICONIK 68** contenidas en el Acto Administrativo No 11001-2-20-971 de mayo 07 de 2020 se mantienen, en lo que no sea contrario a lo establecido el presente Acto Administrativo, así como las normas del Proyecto urbanístico denominado **ALEGRA** contenidas en el Acto Administrativo Resolución No 11001-2-22-2011 de julio 22 de 2022.

**ARTICULO DECIMO: OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE**

15

A SANZ  
  
CURADORA URBANA 3



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4  
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125  
ACTO ADMINISTRATIVO No. DE 28 JUL 2023

*Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable del Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK 68 y ALEGRA**, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en el presente Acto Administrativo y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por urbanización.

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 072 de 2023.

2. La obligación de ejecutar las obras de urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita al Distrito Capital, con destino a vías locales y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida, así:

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

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

2.3. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo con lo previsto en el Decreto 072 de 2023 y el Decreto 555 de 2021, en especial lo previsto por los artículos 18 y 31 del Decreto 072 de 2023.

3. De conformidad con el artículo 31 del Decreto 072 de 2023 "El término, las condiciones y los plazos para la entrega material del suelo de cesión correspondiente a obligaciones urbanísticas se determinarán en el instrumento de planeación respectivo o la licencia urbanística.

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

16





703  
210

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125

DE 28 JUL 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO No.**

*Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

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

4. La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo.
5. Incluir en la Escritura de Constitución de la Urbanización el señalamiento de los metros cuadrados construidos efectivos, así como el número de unidades destinadas a Vivienda de Interés Prioritario que se encuentran en el proyecto arquitectónico, la cual debe inscribirse en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles destinados para tal fin y remitirse dentro de los cinco (5) días siguientes a su inscripción por el urbanizador a la Secretaría Distrital del Hábitat.
6. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el Artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Artículo 9 del presente acto administrativo, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.
7. Constituir las Pólizas de garantía para la ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo previstas para la urbanización, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 18 del Decreto 072 de 2023. La vigencia de las garantías deberá ser de cinco (5) años y el valor asegurable será correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras realizadas en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable.
8. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
9. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen tanto la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
10. Mantener en la obra la Licencia y el plano urbanístico aprobado y exhibirlo cuando sean requeridos por autoridad competente.





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT. 51.630.853.4  
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125 DE 28 JUL 2023  
ACTO ADMINISTRATIVO No.

*Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

11. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario No. 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

12. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional No. 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

13. Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.

14. El diseño y la construcción de andenes en las vías locales por construir y los espacios de circulación peatonal pública en zonas desarrolladas o por desarrollar, deberá cumplir con las normas del Decreto 308 de 2018.

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

16. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, respecto a la identificación de las obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en el Decreto Nacional, en mención.

17. El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, el aviso deberá indicar el número de su prórroga.

18. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.

18

JUANA SANZ MONTAÑO



209  
211

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125 28 JUL 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados ICONIK 68 Y ALEGRA, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

19. La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, corregido por el Artículo 10 del Decreto 555 de 2017.

**ARTICULO DÉCIMO PRIMERO: ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION**

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

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

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

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

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

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

2023 JUL 28  
CURADORA URBANA 3



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4  
REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125 DE 28 JUL 2023  
ACTO ADMINISTRATIVO No.

*Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.*

*aquellos en que de manera injustificada se dilate la recepción de las áreas con destino al espacio público, se dará aviso a las instancias competentes con el objeto que se adelanten las investigaciones pertinentes.*

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

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

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

**ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO:** Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el Artículo 10 del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral del mismo:

1. La solicitud del interesado de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de reurbanización, radicada bajo la referencia 11001-3-23-0371 del 22 de marzo de 2023.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijadas en el predio.
3. Planos de los Proyectos Urbanísticos denominados **ICONIK 68** aprobado bajo el número **CU3K234/4-05** y **CU3B630/4-54**, **CU3B630/4-55**, **CU3B630/4-56** y **CU3B630/4-57** para el Proyecto Urbanístico **ALEGRA** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia N. 11001-3-23-0371.
4. 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.
5. Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 072 de 2023.
6. Los demás documentos que hagan parte de la Modificación de la Licencia de urbanización que se concede para el Proyecto Urbanístico denominado **ICONIK 68** y **ALEGRA** mediante el presente Acto Administrativo.

## **ARTICULO DÉCIMO TERCERO: CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA**

Serán causales de pérdida de fuerza ejecutoria, las siguientes:

20





205  
212

REFERENCIA: 11001-3-23-0371

11001-3-23-1125 DE 28 JUL 2023  
ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.
2. Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y urbanizador. De igual forma, se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la Licencia de Urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a la entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución. Lo aquí estatuido, tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

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

El titular de la licencia contará con los siguientes derechos:

1. El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización.
2. Una vez registrada la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar las ventas del proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997.
3. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.



# CURADORA URBANA 3

ÁRQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4  
REFERENCIA: 91001-3-23-0371

11001-3-23-1125

DE 28 JUL 2023

## ACTO ADMINISTRATIVO No.

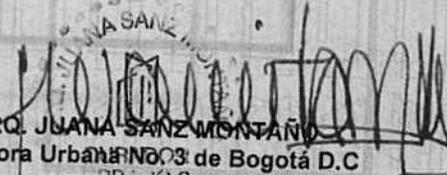
Por la cual se expide la Modificación de las Licencias de Urbanización Vigentes y se modifica parcialmente los proyectos urbanísticos denominados **ICONIK 68 Y ALEGRA**, identificados con nomenclatura urbana AK 68 5 75 INT1, 2, 3, 4, 5, AK 68 5 83/89/93 y CL 89 A SUR 93 D 98, LAS MERCEDES N2, LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 1 y LAS MERCEDES N3 AREA RESTANTE 2 respectivamente, localizados en la Localidad de Kennedy y Bosa, en Bogotá D.C., se fijan los compromisos, las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, se establecen normas urbanísticas y otras disposiciones.

4. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones una vez haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
5. El derecho a cambio de Titular de la licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.
6. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

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

**ARTICULO DÉCIMO SEXTO:** La presente resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, en concordancia con la Ley 1437 de 2011, y contra ella proceden los recursos de reposición ante la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C y el de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en el acto de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, con el lleno de los requisitos establecidos en el Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

### NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

  
 ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO  
 Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.  
 BANDO 3

Arq. Catherine Cely C.

Arq. Alexandra Landeta P.

Ejecutoriada en Bogotá, D.C. a los 23 AGO 2023