

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. <small>SECRETARÍA DE HABITACIÓN</small>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA	FECHA			
		30-12-2024			
		CÓDIGO			
		PM05-FO138			
VERSIÓN					
12					
ENAJENADOR: <u>Constructora Herrera Ucarr</u> Quien realizó la solicitud <u>Daniela Mora</u> Nombre del Proyecto: <u>Vivienda Nulifamiliar Usme V15</u>					
<i>(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)</i>					
I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS					
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	COMENTARIOS		
		SUBSANADO			
		SI	NO		
		1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador esté registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓	
		2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se está presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓	
		3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses. b. Absencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar).	✓	
		4. Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes.	a. Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de fisa o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s). b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓	
		5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentra gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con pruebas anexas si el acreedor es entidad crediticia. b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	N/A	
		6. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	N/A	
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	a. Formato PM03-FO121 Anexo Pliego de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, vías de financiación, cohorte de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora. b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora. c. Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar número de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora. d. Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, períodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica. e. Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien está radicando. f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedida por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado. g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última. h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y al enajenador.	✓ ✓ ✓ ✓ ✓ N/A N/A N/A N/A			
	8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutada y de los planos arquitectónicos aprobados.	a. Licencia de urbanismo expedida, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y pruebas, deberán incluirse). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la autorización por festejos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓		
		b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y pruebas, deberán incluirse). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la autorización por festejos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓		
		c. Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓		
		d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓		
		e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓		
		f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓		
		g. En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con trámite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)	✓		

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS					
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUSCRITO	
				SI	NO
9. Formato PM05-F0086 Radicación de documentos.	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o suministradas que todos los campos estén debidamente diligenciados	P.		/	
	b. Relacionar los datos de todos los encargados que presenten el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.			/	
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.			/	
	d. Documentos debidamente firmados.	<i>revisado</i>		/	
	e. Documentos legibles.			/	
	f. Documentos ordenados y sin nomenclaturas.			/	
	g. Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos, El formato de radicación lleva el folio No. 1.			/	
	h. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta			/	
2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORÍA MEDIA Y/O ALTA					
Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES		
1. Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberían incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado trámite de licencia urbanística expresario por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.	/				
2. Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.	/				
3. Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberá incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan consta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.					
4. Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay.					
5. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.					
Nota: En caso de no haber tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberá manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.					
OBSERVACIONES: <i>(1) Requerir formato PM05-F0086 casilla 10, 21, 24, 28 y 26 e imprimir en oficio.</i> <i>- Formular presupuesto financiero firmado.</i> <i>- Adjuntar los planos (17) Puede ser en CD, USB o impreso en tamaño pliego debidamente doblados y con sellado de cierre.</i> <i>- Licencia de construcción impresa que sea legible y actualizada.</i> <i>- Totalmente preparado de contenido.</i>					
PROFESIONAL QUE REVISÓ:	<i>Educa Carolina Rodríguez</i>			c.c. 1019053712	
Fecha de verificación:	<i>3-09-2025</i>			Firma del profesional: <i>Carla</i>	
<i>4-09-2025</i>					
RADICACIÓN COMPLETA: <input type="checkbox"/>					
SOLICITUD INCOMPLETA: <input type="checkbox"/>					
Yo, asunciendo en carácter de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presento se encuentra incompleta, sin perjuicio de lo cual insisto en que se lleve a cabo la Radicación Incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos necesarios en los términos previstos en la ley.					
Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado			Firma: <i>Jenny Daniela Mora Herrera</i>		
			Firma: <i>Rafael Huerta</i> c.c. 1013600397		

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

Certificado generado con el Pin No: 2509025486120377069

Nro Matrícula: 50S-901260

Pagina 1 TURNO: 2025-355684

Impreso el 2 de Septiembre de 2025 a las 06:08:33 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 28-08-1985 RADICACION: B5099331 CON: SIN INFORMACION DE: 26-08-1985

CODIGO CATASTRAL: AAA0142YDWFOOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO CON LOS SIGUIENTES LINDEROS ORIENTE CON CON EL CAMINO PUBLICO CARRETERA QUE VA DE USME, A BOGOTA, CON LA IGLESIA PARROQUIAL Y CON CASA Y SOLAR DE LA ESCUELA PUBLICA DE VARONES DE USME, NORTE CON EL CAMINO O CAMELLON QUE CONDUCE AL CEMENTERIO EN EXTENSION APROXIMADA DE 60 MTS HASTA ENCONTRAR LA CALLE PUBLICA DE ESTA ESQUINA SIGUIENDO HACIA EL SUR, EN EXTENSION APROXIMADA DE 50 MTS DE ESTE COSTADO AL OCCIDENTE LINDA CON LA CALLE PUBLICA O CARRERA DE ESTA ESQUINA SE SIGUE AL ORIENTE LINEA RECTA HASTA ENCONTRAR LA ESQUINA DE UNAS PAREDES DE TAPIA PISADA QUE ENCIERRA LA CITADA CASA, LINDA POR ESTE LADO SUR CON PROPIEDAD D FILOMENA AREVAO H DE TAUTIVA HOY DE JORGE SALAZAR VICTOR ROJAS, Y ARISTOBULO CUERVO.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ORFILIA PACHECO DE JIMENEZ ADQUIRIO LA MITAD POR COMPRA A ARTURO AREVALO H., POR E. 633 DE 01-03-1948 NOTARIA 3 DE BOGOTA EN ASOCIO CON MARCIANA SALAZAR DE PACHECO, POR E. 364 DE 07-10-1953 NOTARIA 8 DE BOGOTA, REGISTRO AL LIBRO 1 PAGINA 64 N.1398 DE 1954 Y POR COMPRA A CARLOS MACARIO VICU/A, MIGUEL PEREZ GONZALEZ Y HORACIO PACHECO SALAZAR, DERECHOS QUE ESTOS LES CORRESPONDIA SOBRE EL MISMO INMUEBLE, SEGUN CONSTA EN LA E.4642 DE 23-12-1959 NOTARIA 3 DE BOGOTA, REGISTRO AL LIBRO 1 PAGINA 46 N. 3718A DE 1960, ACLARADA POR E. 863 DE 15-03-1960, NOTARIA 3 DE BOGOTA; QUE LOS MENCIONADOS SE/ORES VICU/A PEREZ Y SALAZAR ADQUIRIERON POR TRANSACCION QUE CELEBRARON EN EL JUICIO DE HORACIO PACHECO SALAZAR, SEGUNDO EN EL JUZGADO 9 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, SEGUN CONSTA EN LA E. 4460 DE 11-07-1959 NOTARIA 5 DE BOGOTA, REGISTRO AL LIBRO 1 N. 8972A DE 1959.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CL 137C SUR 14 75 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CL 137C 5 3 75 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 5 4-51

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-05-1960 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1441 del 26-04-1960 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 101 COMPROVVENTA

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR.
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509025486120377069

Nro Matricula: 50S-901260

Pagina 2 TURNO: 2025-355684

Impreso el 2 de Septiembre de 2025 a las 06:08:33 PM

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

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

DE: PACHECO DE JIMENEZ ORFILIA

CC# 20254788

A: GUTIERREZ C. ARNULFO

X

A: GUTIERREZ C. MARCO AURELIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-01-1961 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 5210 del 20-12-1960 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 351 COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: GUTIERREZ WALDO

X

A: GUTIERREZ C. ARNULFO

A: GUTIERREZ C. MARCO AURELIO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-01-1982 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 4602 del 22-12-1981 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVENTA PARCIAL

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

DE: GUTIERREZ CORREAL ARNULFO

CC# 2888299

DE: GUTIERREZ CORREAL MARCO AURELIO

CC# 17016567

A: QUINCHE DE PULIDO MARIA LEONOR

CC# 20934587 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-10-1985 Radicación: 86-137577

Doc: ESCRITURA 4130 del 09-07-1985 NOTARIA 27 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$100,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA PARCIAL EXT 253 M2.

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

DE: GUTIERREZ CORREAL ARNULFO

CC# 2888299

DE: GUTIERREZ CORREAL MARCO AURELIO

CC# 17016567

A: GUERRERO CARMEN LETICIA

CC# 41667630 X

A: MENDEZ CUELLAR MIGUEL

CC# 19143652 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-03-1995 Radicación: 1995-18344

Doc: ESCRITURA 4457 del 30-12-1994 NOTARIA 40 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: GUTIERREZ CORREAL ARNULFO

CC# 2888299

A: GUTIERREZ PEALOSA LILIA

CC# 41309151 X

A: GUTIERREZ PEALOSA ALVARO

CC# 17074175 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2509025486120377069

Nro Matrícula: 50S-901260

Pagina 3 TURNO: 2025-355684

Impreso el 2 de Septiembre de 2025 a las 06:08:33 PM

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

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-10-2004 Radicación: 2004-73773

Doc: OFICIO 2270 del 28-09-2004 JUZGADO 25 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE: ARDILA BOHORQUEZ PEDRO

A: GUTIERREZ PEALOSA LILIA

CC# 41309151 X

A: GUTIERREZ PEALOSA ALVARO

CC# 17074175 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-09-2007 Radicación: 2007-93600

Doc: OFICIO 455 del 13-03-2006 JUZGADO 25 CIVIL MPAL. de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL 2004-1277

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

DE: ARDILA BOHORQUEZ PEDRO

A: GUTIERREZ PEALOSA LILIANA

-SIC

A: GUTIERREZ PEALOSA ALVARO

CC# 17074175

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 13-09-2007 Radicación: 2007-93607

Doc: ESCRITURA 324 del 30-01-1992 NOTARIA 15 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA 50%-PARTE RESTANTE.

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

DE: GUTIERREZ CORREAL MARCO AURELIO

CC# 17016567

A: GUTIERREZ GONZALEZ CESAR AUGUSTO

CC# 2917944 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 13-09-2007 Radicación: 2007-93609

Doc: ESCRITURA 1586 del 31-05-2007 NOTARIA 40 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESC 324 DE 30 01 1992 NOT 15 DE BTA. SE ADJUDICA 50%. PARTE RESTANTE 2.585M2.

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

A: GUTIERREZ DE MARIN BLANCA CECILIA

CC# 20209027

A: GUTIERREZ GONZALEZ CESAR AUGUSTO

CC# 2917944 X

A: GUTIERREZ GONZALEZ MARCO AURELIO

CC# 17022412

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 16-04-2009 Radicación: 2009-33149

Doc: ESCRITURA 220 del 01-02-2008 NOTARIA 40 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$117,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA PARCIAL: 0126 COMPROVENTA PARCIAL PARTE RESTANTE,

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR .
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 2509025486120377069
Nro Matricula: 50S-901260

Pagina 4 TURNO: 2025-355684

Impreso el 2 de Septiembre de 2025 a las 06:08:33 PM

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

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

DE: GUTIERREZ GONZALEZ CESAR AUGUSTO	CC# 2917944
DE: GUTIERREZ PEVALOSA LILIA	CC# 41309151
DE: GUTIERREZ PEVALOSA ALVARO	CC# 17074175
A: GUTIERREZ TELLEZ ROCIO	CC# 52174631 X
A: VARGA ROMERO NELSON ADRIAN	CC# 79815242 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 16-04-2009 Radicación: 2009-33152

Doc: ESCRITURA 163 del 13-03-2009 NOTARIA UNICA de LORICA CORDOBA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 220 DEL 01-02-2008 DE LA NOTARIA 54 DE BOGOTA D.C. AREA RESTANTE CALCULADA EN 2,705,40 MTS 2. SEGUN RADICACION CATASTRAL 2008-649819 DEL 22-09-2008.

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

A: GUTIERREZ PEVALOSA LILIA	CC# 41309151
A: GUTIERREZ PEVALOSA ALVARO	CC# 17074175
A: GUTIERREZ TELLEZ ROCIO	CC# 52174631 X
A: VARGA ROMERO NELSON ADRIAN	CC# 79815242 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 21-09-2012 Radicación: 2012-91935

Doc: ESCRITURA 4871 del 12-09-2012 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$171,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%

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

DE: GUTIERREZ TELLEZ ROCIO	CC# 52174631
A: HERRERA SALAZAR DANIEL GONZALO	CC# 19065300 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 26-08-2013 Radicación: 2013-82608

Doc: OFICIO 0724 del 18-08-2013 JUZGADO 11 PENAL CON FUNCION DE C de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PROHIBICION JUDICIAL: 0463 PROHIBICION JUDICIAL C.U.I. 110016000013201314419, APLICACION DEL ART.87 DEL C.P.P.
PROHIBICION DE ENAJENAR.

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

DE: JUZGADO 11 PENAL CON FUNCION DE CONTROL DE GARANTIAS	
A: HERRERA SALAZAR DANIEL GONZALO	CC# 19065300 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 20-10-2014 Radicación: 2014-94228

Doc: RESOLUCION 953 del 28-08-2013 SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: INICIACION DEL PROCESO DE ENAJENACION FORZOSA: 0446 INICIACION DEL PROCESO DE ENAJENACION FORZOSA
MIENTRAS SUBSISTA LA PRESENTE ANOTACION, NINGUNA AUTORIDAD PODRA OTORGAR LICENCIAS URBANISTICAS.



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

Certificado generado con el Pin No: 2509025486120377069**Nro Matrícula: 50S-901260**

Pagina 5 TURNO: 2025-355684

Impreso el 2 de Septiembre de 2025 a las 06:08:33 PM

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

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

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

DE: SECRETARIA DISTRITAL DE HABITAT

A: HERRERA SALAZAR DANIEL GONZALO

CC# 19065300 X

A: VARGA ROMERO NELSON ADRIAN

CC# 79815242 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 20-10-2014 Radicación: 2014-94230

Doc: RESOLUCION 1163 del 03-12-2013 SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION EN CUANTO CONFIRMAR LA RESOLUCION 953 DEL 28-08-2013 POR LA RAZONES EXPUESTAS EN LA PARTE MOTIVA DE LA PRESENTE DECISION, Y POR TANTO CONTINUAR CON EL PROCESO DE ENAJENACION FORZOSA DEL INMUEBLE.

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

A: HERRERA SALAZAR DANIEL GONZALO

CC# 19065300 X

A: VARGA ROMERO NELSON ADRIAN

CC# 79815242 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 28-02-2018 Radicación: 2018-12519

Doc: OFICIO 1283 del 06-02-2018 CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES DEL SISTEMA PENAL ACUSATORIO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA PROHIBICION JUDICIAL CUI 110016000013201314419 NI.199072POR JUZGADO 11 PENAL MUNICIPAL DE GARANTIAS.

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

A: HERRERA SALAZAR DANIEL GONZALO

CC# 19065300 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 08-07-2019 Radicación: 2019-38362

Doc: OFICIO 32905 del 26-06-2019 SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14,15

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA PROCESO DE ENAJENACION FORZOSA Y ACLARACION, AUTO 013 DEL 16-06-19.

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

DE: SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT DE BOGOTA

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 17-10-2019 Radicación: 2019-61478

Doc: AUTO 00 del 18-06-2019 SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN REMATE: 0108 ADJUDICACION EN REMATE SUBASTADO (AUTO N. 013 DEL 16-06-2019)

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

A: CONSTRUCTORA HERRERA VARGAS S.A.S

NIT# 9010010447X

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

Certificado generado con el Pin No: 2509025486120377069

Nro Matrícula: 50S-901260

Página 6 TURNO: 2025-355684

Impreso el 2 de Septiembre de 2025 a las 06:08:33 PM

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

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

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

2 -> 637970 SIN INFORMACION

4 -> 943414 SIN INFORMACION

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11595 Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: CI2008-351 Fecha: 08-08-2008

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: CI2008-351 Fecha: 08-08-2008

COMPLEMENTACION INCLUIDA SI VALE.ART.35 DL.1250/70.0GF.COR32

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 4 Radicación: Fecha: 22-12-2018

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2013-56335 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: CI2008-351 Fecha: 08-08-2008

CORREGIDA FECHA 04-05-1960 SI VALE.ART.35 DL.1250/70.0GF.COR32

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 17-02-1986

SE INCLUYE SEGUN RESOLUCION NUMERO 316-11-02-86 VALE LCBM

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 17-02-1986

SE INCLUYE SEGUN RESOLUCION NUMERO 316-11-02-86 VALE LCBM

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-355684 FECHA: 02-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA



LUIS FERNANDO RIVERA ACOSTA
REGISTRADOR PRINCIPAL



Constructora e Inmobiliaria
HERRERA VARGAS S.A.S.

Aseguramos su Patrimonio

PROMESA DE COMPRAVENTA APTO XXXX VIVIENDA MULTIFAMILIAR USME VIS-

PRIMERA ETAPA

Entre los suscritos, a saber: CONSTRUCTORA HERRERA VARGAS SAS, identificada con el nit No 901001044-7, representada legalmente por RICHAR AUGUSTO HERRERA VARGAS mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con cédula de ciudadanía número 79.892.562 de Bogotá; quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, de una parte; y de la otra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de XXXXXXXXX, identificada con cédula de ciudadanía número XXXXXXXXX de XXXXXXXX , actuando a nombre propio, con domicilio en la ciudad de Bogotá, quien en adelante se denominará **LA PROMETIENTE COMPRADORA**, se ha celebrado el presente contrato de promesa de compraventa que se rige con las siguientes cláusulas: **PRIMERA. OBJETO.** —**LOS PROMITENTES VENDEDORES** se obligan a vender a **LA PROMETIENTE COMPRADORA**, quien a su vez se obliga a comprar el derecho de dominio y la posesión que ejercen los promitentes vendedores sobre el **APARTAMENTO XXXXX** que hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL VIVIENDA MULTIFAMILIAR USME VIS-PRIMERA ETAPA**. Ubicado en la **CALLE 137 C SUR 14-75** DE LA NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTA. El área construida total es de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX metros cuadrados aproximadamente (XXXXM2). **DEPENDENCIAS:** X habitaciones, sala-comedor, cocina con mesón en concreto y estufa de dos puestos, 1 baño, zona de ropa; pisos listados; baño enchapado en cerámica (piso y ducha de la zona húmeda), batería de baño (lavamanos e inodoro), accesorios completos (grifería y ducha) y puerta para baño y una puerta metálica de acceso, ventanas externas, el inmueble se entrega en obra gris; y hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL VIVIENDA MULTIFAMILIAR USME VIS-PRIMERA ETAPA** que cuenta con zona verde en la parte interna del conjunto y salón comunal **NOTA:** El ducto y las columnas que se encuentran en su interior son estructurales y no se pueden modificar. **EL PROYECTO SE CONSTRUIRÁ EN EL LOTE UBICADO** en la **CALLE 137 C SUR No 14-75** DE LA NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTA, CON UNA CABIDA DE DOS MIL SETECIENTOS CINCO METROS CUADRADOS (2.705 M2) Y CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN DETERMINADOS ASÍ: ----- POR EL NORTE EN LINEA RECTA DEL PUNTO D AL F EN 50.7 MTS ----- POR EL ORIENTE EN LINEA QUEBRADA CON LAS SIGUIENTES DISTANCIAS, DEL PUNTO F AL PUNTO G EN TREINTA Y OCHO PUNTO OCHENTA MTS (38.80 MTS) CON LA CALLE 137 C SUR, DEL PUNTO G AL I EN VEINTISEIS PUNTO 10 MTS (26.10 MTS) CON EL LOTE No 11 DE LA MISMA MANZANA (LOTE UBICADO SOBRE LA CALLE 137 C SUR) . DEL PUNTO I AL H EN DIEZ PUNTO SETENTA MTS (10.70 MTS), Y DEL H AL A EN DOCE MTS (

12 MTS) CON LOS LOTES NUMEROS 11 Y 12 DE LA MISMA MANZANA (LOTES UBICADOS EN LA MISMA CALLE 137 C SUR9 ----POR EL SUR : EN LINEA RECTA ENTRE LOS SIGUIENTES PUNTOS DEL A AL E EN DOCE PUNTO CINCO MTS (12.5 MTS) Y DEL PUNTO E AL J EN TRECE PUNTO SETENTA MTS (13.70MTS) PARA UN TOTAL DE VEINTISEIS PUNTO I MTS (26.1MTS) CON PARTE DE LOS LOTES 14 Y 15 DE LA MISMA MANZANA(LOTES UBICADOS SOBRE LA CARRERA TERCERA (3ra)---- POR EL OCCIDENTE EN LINEA RECTA ENTRE LOS PUNTOS J A K EN VEINTE MTS (20MTS), DE LA K AL L EN DIEZ PUNTO CINCUENTA MTS (10.50MTS), DE LA B EN NUEVE PUNTO OCHENTA MTS (9.80MTS), DE B A C EN VEINTE MTS (20MTS) Y C A D EN CUATRO PUNTO DIEZ MTS (4.10 MTS) PARA UN TOTAL DE SESENTA Y CUANTRO PUNTO CUATRO MTS (64.4 MTS) CON LOS LOTES Nos 9,5,4 PARTE DEL LOTE NUMERO DIECISEIS (16) DE LA MISMA MANZANA DE LA URBANIZACION. ----- A ESTE INMUEBLE LE CORRESPONDE EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No XXXXXXXX, DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA XXXXX, CEDULA CATASTRAL XXXXXXX Y CHIP XXXXXXXXX

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante, la cabida y linderos la venta se realizará como cuerpo cierto y teniendo en cuenta que el área y linderos no están definidos en su totalidad, estos se harán de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal en el momento de llevarlo a escritura pública. SEGUNDA: El inmueble prometido en venta de que dan cuenta las cláusulas anteriores fue adquirido por EL PROMITENTE VENDEDOR, por adjudicación en remate subastado por auto No 013 del 18 de junio de 2019, realizado por la SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT DE BOGOTA.TERCERA: El inmueble objeto de esta promesa, le será entregado AL PROMETIENTE COMPRADOR, libre de derecho de usufructo, censo, uso de habitación, servidumbres activas y pasivas, embargo, pleito pendiente, demanda civil registrada, anticresis, condiciones resolutorias de dominio, hipotecas, patrimonio de familia, ni limitaciones de este, a la fecha en que se otorga la escritura pública de venta. Igualmente, EL PROMITENTE VENDEDOR entregará el inmueble a paz y salvo por impuestos Predial y de Valorización hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de venta. CUARTA: SERVICIOS PUBLICOS, El inmueble prometido en venta cuenta con los servicios de agua y alcantarillado, gas domiciliario y Energía Eléctrica, los cuales se le entregan a paz y Salvo hasta la fecha de la entrega del inmueble AL PROMETIENTE COMPRADOR. Para el efecto, en caso de existir Recibos de pago pendientes por generarse EL PROMITENTE VENDEDOR entregara los dineros para cancelarlos en el momento en que estos lleguen. PARAGRAFO I: - igualmente los promitentes vendedores entregan el inmueble materia de este contrato incluyendo la conexión y pago de acometidas de los servicios de energía, acueducto, alcantarillado, gas natural, de acuerdo con la normatividad vigente. PARAGRAFO II: - así mismo es responsabilidad de los promitentes vendedores los trámites correspondientes ante la unidad administrativa de catastro distrital para la inscripción del desenglobe catastral del inmueble prometido en venta mediante el presente documento. QUINTA: EL PROMITENTE COMPRADOR declara haber identificado plenamente el inmueble prometido en venta y las características del mismo. Declara su satisfacción al respecto y que a pesar de la mención del área y sus linderos éste se compra como cuerpo cierto. Estará sujeta a la fecha de su entrega, ajustada a las especificaciones ofrecidas como son: se entrega el apartamento en obra gris. SEXTA. - GARANTIA JURIDICA: LOS PROMITENTES VENDEDORES garantizan que la propiedad individual y demás derechos, objeto del presente contrato, no han sido enajenados por acto anterior al

presente ni prometidos en venta, ni pesa sobre el mismo ningún gravamen ni han sido arrendados por escritura pública, ni tienen pleito pendiente del régimen de propiedad horizontal y que en la actualidad lo posee en forma regular, pacífica y pública. Que igualmente los vendedores saldrán al saneamiento por evicción y los vicios ocultos o redhibitorios. SEPTIMA. - PRECIO. — El precio del inmueble prometido en venta es la suma de XXXXXXXXXX MILLONES DE PESOS M/CTE (\$XXXXXXXXXXXXXXX), suma que La PROMITENTE COMPRADORA pagará al PROMITENTE VENDEDOR así:

A- LA SUMA DE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX DE PESOS M/CTE (\$XXXXXXXXXX.oo) que la promitente compradora consignó a favor de la constructora como separación del inmueble.

B- La parte compradora se compromete a cancelar XX cuotas mensuales cada una por valor de XXXXXXXXXXXXXXX M/CTE (\$XXXXXXXX.oo), pagaderos a partir del mes de XXXXXX del año XXXX, para un total de XXXXXXXXXXXXXXX M/cte (\$XXXXXXXX.oo)

C- La parte compradora se compromete a cancelar la suma de XXXXXXXXXPESOS M/CTE (\$XXXXXXXX.oo), a la firma de la correspondiente escritura de venta.

D- El restante del saldo del valor total del inmueble, equivalente a la suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS M/CTE (\$XXXXXXXXXX oo) con crédito bancario, y subsidio de la caja de compensación familiar y se compromete a allegar la carta de aprobación bancaria y carta del subsidio de la caja de compensación familiar dentro del año siguiente a la firma del presente contrato. PARAGRAFO 1: Al momento en que la PARTE COMPRADORA allegue el subsidio de la caja de compensación familiar debidamente aprobado, este valor será incluido y descontado del total adeudado y hará parte integrante de la forma de pago pactada. PARAGRAFO 2: En el evento de que la parte compradora al momento de la escrituración del inmueble no sea beneficiaria del subsidio de la caja de compensación familiar se compromete a cubrir el valor equivalente a dicho subsidio con recursos propios. OCTAVA : GARANTIAS: serán la siguientes: GARANTIA: LOS PROMITENTES VENDEDORES conceden un periodo de garantía de acuerdo a cada fabricante, para grifos, duchas, cerraduras, luminarias, tapas, enchapes; de tres (3) meses para filtraciones y humedades; y de seis (6) meses para instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, es entendido que la garantía cubre exclusivamente defectos o errores en la fabricación o construcción de los elementos garantizados, mas no lo que corresponde a uso, desgaste natural, pinturas o mantenimiento. Estos periodos de garantía se contarán a partir de la fecha de entrega material del inmueble, a cualquier título. Esta garantía se perderá si LOS PROMITENTES COMPRADORES efectúan las reparaciones en forma directa, o a través de personal diferente del expresamente autorizado por los PROMITENTES VENDEDORES. --- OTRAS GARANTIAS las garantías de calidad para los gasodomésticos y electrodomésticos que sean entregados con el inmueble, serán las fijadas por los fabricantes y proveedores, y los PROMITENTES COMPRADORES deberán acudir ante el fabricante directamente para efectuar cualquier reclamo en relación con estos artículos. Para ello, los PROMITENTES VENDEDORES entregarán a los PROMITENTES COMPRADORES fotocopia simple de aquellos documentos que faciliten ejercer el reclamo como son las facturas. PARAGRAFO I. – La tubería se entrega probada y perderá la garantía una vez se demuestre que fue mal utilizada o manipulada por personal

ajeno a los vendedores. La entrega incluirá los documentos de garantía de estufa, expedida por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios, conforme al referido artículo 24 de la ley 675 del año 2001. NOVENA - : OTORGAMIENTO. —La escritura pública que deberá hacerse con el fin de perfeccionar la venta prometida del inmueble alinderado en la cláusula primera se otorgará el día XXXXXXXXXX (XX) del mes de XXXXXXXX del año dos mil XXXXXXXXXX (XXXX) en la Notaría 73 del círculo de Bogotá a la hora de las 10: 00 de la mañana. DECIMA: PRÓRROGA. — Sólo se podrá prorrogar el término para el cumplimiento de las obligaciones que por este contrato se contraen, cuando así lo acuerden las partes por escrito, mediante cláusula que se agregue al presente instrumento, firmada por ambas partes por lo menos con dos (2) días hábiles de anticipación al término inicial señalado para el otorgamiento de la escritura pública. DÉCIMA PRIMERA. — ENTREGA: La entrega se hará una vez cancelado en su totalidad el valor acordado del apartamento en venta. PARAGRAFO: La parte compradora autoriza a la parte vendedora para prorrogar la entrega en un lapso no mayor a 8 meses, en el evento que se presente algún retraso en la entrega de la obra por fuerza mayor o caso fortuito, las partes de común acuerdo modificarán la fecha de la entrega de la obra de acuerdo con los cronogramas de ejecución de la misma en otros firmado por los aquí intervenientes. DECIMA SEGUNDA SOLUCION DE CONFLICTOS: A excepción de lo relativo a causales de desistimiento, toda controversia, susceptible de transacción, que surja entre las partes durante la ejecución, terminación liquidación del presente contrato, que no sea solucionada directamente por ellas, será puesta a consideración de un conciliador empleando para ello el trámite de la conciliación Extrajudicial en derecho. De no darse acuerdo conciliatorio, total o parcial, será sometida la diferencia a la decisión inapelable de un tribunal de arbitramento que estará integrado por tres (3) árbitros designados por la junta directiva de la cámara de comercio de Bogotá. El tribunal funcionará en Bogotá, en el centro de conciliación y arbitraje mercantiles de la mencionada cámara y fallará en derecho, todo de acuerdo con las normas legales que rigen este sistema especial de solución de conflictos y el reglamento institucional del centro de conciliación y arbitraje, aplicable al arbitraje institucional. DECIMA TERCERA: DE LA CLAUSULA PENAL: EL PROMETIENTE VENDEDOR y EL PROMETIENTE COMPRADOR acuerdan como cláusula Penal el (20%) del valor total del contrato acá firmado, en caso de incumplimiento total o parcial del presente contrato, la parte que incumpliera pagará a la parte cumplida o que estuvo presta a cumplir, la cual será exigible sin requerimiento judicial ni privado alguno, ni constitución en mora, para lo cual las partes renuncian expresamente, pudiéndose hacer las compensaciones de ley. Además de la presente cláusula penal, estipulan las partes que, en caso de incumplimiento total o parcial de obligaciones del presente, facultará al contratante cumplido o que estuvo presta a cumplir a exigir ejecutivamente dicha cláusula penal y además a cobrar los daños y perjuicios que se llegaren a causar con dicho incumplimiento. DECIMA CUARTA: EXCLUSIVIDAD. LA PARTE VENDEDORA, se compromete a no entrar en negociaciones con personas distintas a la aquí COMPRADORA, respecto de la transacción directa o indirecta del apartamento objeto de este contrato, siempre y cuando la PARTE COMPRADORA cumpla con lo pactado en la cláusula séptima del presente contrato. En el evento de que exista incumplimiento por parte de la COMPRADORA, el inmueble objeto del presente contrato saldrá a la venta nuevamente sin perjuicio de lo aquí pactado, sin necesidad de requerimiento alguno por la PARTE VENDEDORA hacia la parte

COMPRADORA. En caso de incumplimiento por la parte compradora los dineros consignados por esta se tendrán como abono a la cláusula penal. DECIMA QUINTA: DOMICILIO para ejecutar el contrato y resolver las controversias que puedan surgir del mismo, se tomara como domicilio contractual la ciudad de Bogotá. DECIMA SEXTA GASTOS. Los gastos de escrituración serán por partes iguales, y los derechos de registro y beneficencia serán a cargo del comprador.

Los contratantes, leído el documento dan su asentamiento expresamente a lo estipulado y firma como aparece en la ciudad de Bogotá, D.C. a los XXXXX del mes de XXXXXXXX de XXXX en dos ejemplares, uno para cada promitente.

LOS PROMITENTES VENDEDORES

RICHAR AUGUSTO HERRERA VARGAS

CONSTRUCTORA HERRERA VARGAS SAS

NIT 901001044-7

Constructoraherreravargas@gmail.com

LA PROMITENTE COMPRADORA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. No

DIRECCION

TELEFONO

CORREO ELECTRONICO

ESCRITURA PÚBLICA No. _____

FECHA: XXXXXXXXXX (XX) DE XXXXX DE DOS MIL XXXXXXXX (202X) OTORGADA EN LA NOTARÍA XXXXXXXXXX (XX) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. _____

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S): 505-XXXXXX-XXXXXX. _____

CÉDULA(S) CATASTRAL(ES): XXXXXXXXXX (EN MAYOR EXTENSIÓN) _____

UBICACIÓN DEL PREDIO: RURAL () - URBANO (X) _____

INMUEBLE y DIRECCIÓN: APARTAMENTO NÚMERO XXXXXX (XXX), QUE HACE PARTE DEL PROYECTO VIVIENDA MULTIFAMILIAR USME VIS – PRIMERA ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE CIENTO TREINTA Y SIETE C SUR NÚMERO CATORCE SETENTA Y CINCO (14 A-75) AP XXXXXXXX (XXX) PROYECTO VIVIENDA MULTIFAMILIAR USME "VIS" DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. _____

CÓDIGO ===== NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO _____ VALOR

0125 = COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL _____ \$XXXXXXX,00

0315 patrimonio De Familia Vivienda De Interés Social SIN CUANTÍA

0304 ===== AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR _____ SI ()- NO ()

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

PARA LA COMPRAVENTA

LA SOCIEDAD VENDEDORA _____ IDENTIFICACIÓN

CONSTRUCTORA HERRERA VARGAS S.A.S. _____ NIT. 901.001.044-7

LA PARTE COMPRADORA: _____ IDENTIFICACIÓN

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX _____ C.C. XXXXXXXXXX

PARA EL PATRIMONIO DE FAMILIA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

LA PARTE OTORGANTE: _____ IDENTIFICACIÓN
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.C. XXXXXXXXXX

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, en la Notaría XXXXXXXXXX (XX) del Círculo de Bogotá, Distrito Capital, cuya NOTARIO, es la Doctora XXXXXXXXXXXXXX, debidamente autorizada por la resolución número XXXXXXXXXXXX de fecha XXXXXXXXXX de XXXX de dos mil XXXXXX (20XX) debidamente autorizado por la Superintendencia de Notariado y Registro, en la fecha señalada en el encabezado, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: _____

PRIMER ACTO: COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Comparecieron con minuta presentada por email: RICHAR AUGUSTO HERRERA VARGAS , mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.892.562 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., quien obra en nombre y representación en su calidad de Representante Legal de la sociedad denominada CONSTRUCTORA HERRERA VARGAS S.A.S., NIT. 901.001.44-7, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado de Accionista Único del dieciséis (16) de agosto de dos mil dieciséis (2016), e inscrita el día veintidós (22) de agosto de dos mil dieciséis (2016) bajo el número 02133228 del libro IX, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se protocoliza al presente instrumento y quien para todos los efectos se denomina LA SOCIEDAD VENDEDORA y XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , quien dijo ser colombiano, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXXXXXXXXX expedida en la ciudad de XXXXXXXXXX D.C., quien obra en nombre propio, de estado civilXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quien(es) para todos los efectos se denomina(n) LA PARTE COMPRADORA; hábil para

contratar y obligarse y realizaron ante la suscrita Notaría las siguientes: _____

ESTIPULACIONES:

PRIMERA. OBJETO: LA SOCIEDAD VENDEDORA por este instrumento público transfiere a título de VENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL en favor de LA PARTE COMPRADORA, el derecho de dominio propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el(s) siguiente(s) bien(es) inmueble(s), cuya área, linderos especiales generales y demás especificaciones se toman textualmente del reglamento de propiedad horizontal: _____

APARTAMENTO NÚMERO XXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXX) QUE HACE PARTE DEL PROYECTO VIVIENDA MULTIFAMILIAR USME "VIS"- PRIMERA ETAPA PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE CIENTO TREINTA Y SIETE C SUR NÚMERO CATORCE SETENTA Y CINCO (14 A-75) AP XXXXXXXX (XXX) DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., cuyos linderos son los siguientes: _____

LINDEROS ESPECIALES: APARTAMENTO NUMERO XXXXXX (No.XXX) (V.I.S.): Hace parte del EDIFICIO MULTIFAMILIAR BARRANQUILLITA "VIS". Tiene su acceso por la XXXXXXXX(XX) XX XXXXXXXXXXXXXXX (XXXX). Su área Construida es de XXXXXXXXXXXXXXXXX(XX Mts2) y su área privada es de XXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXX Mts2) y sus linderos, muros y columnas comunes de por medio, son: Partiendo del punto 1 al punto 2 en una longitud de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , del punto 2 al punto 3 en una longitud de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , del punto 3 al punto 4 en una longitud de XXXXXXXXXXXXXXXXXX , del punto 4 al punto 1 en longitud de XXXXXXXXXXXXXXXXXX. LINDEROS VERTICALES: NADIR: XXXXXXXXXXXXXXXXXX, CENIT: XXXXXXXXXXXXXXXXXX DEPENDENCIAS: XXX (X) habitaciones, sala comedor, cocina, un (1) baño, un hall y zona de ropa.

NOTA: El ducto y las columnas que se encuentran en su interior son estructurales y no se pueden modificar. _____

A este(s) inmueble(s) le(s) corresponde la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) 50 5 XXXXXXXX y Cédula(s) Catastral(es) en mayor extensión número(s) USR XXXXXXXXXX _____

LINDEROS GENERALES: EL PROYECTO VIVIENDA MULTIFAMILIAR USME "VIS"-PRIMERA ETAPA- PROPIEDAD HORIZONTAL, está localizado en la ciudad de Bogotá y distinguido con la nomenclatura urbana en la dirección: CALLE CIENTO TREINTA Y SIETE (137) C SUR NÚMERO CATORCE SETENTA Y CINCO (14-75) EN BOGOTÁ D.C. El lote de terreno, en el que se erige el proyecto, es el que se singulariza y determina por los siguientes factores de área y linderos, indicados. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levantó el proyecto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.

EL PROYECTO VIVIENDA MULTIFAMILIAR USME VIS Propiedad Horizontal está localizado en la EN LA CALLE CIENTO TREINTA Y SIETE (137) C SUR NÚMERO CATORCE SETENTA Y CINCO (14-75) EN BOGOTÁ D.C., al cual le corresponde la cedula catastral número USR EN MAYOR EXTENSION y matrícula inmobiliaria número 505-401260.

El lote del terreno sobre el cual se construyó el PROYECTO VIVIENDA MULTIFAMILIAR USME VIS Propiedad Horizontal tiene una cabida o extensión superficialia aproximada de dos mil setecientos Cinco metros cuadrados (2.705 mts²), y sus linderos:

POR EL ORIENTE: en extensión de XXXXX metros (XX mts).

POR EL NORTE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

POR EL OCCIDENTE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

POR EL SUR: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

EL PROYECTO VIVIENDA MULTIFAMILIAR USME "VIS" PRIMERA ETAPA consta de: SESENTA (60) APARTAMENTOS "VIS" Y DIECIOCHO (18) CUPOS DE PARQUEO PARA RESIDENTES YSEIS (6) CUPOS PARA VISITANTES los cuales cumplen con las condiciones minimas para persona con movilidad reducida Y NUEVE (9) BICICLETEROS, de acuerdo a los planos, construidos en siete (7) pisos con sus dependencias comunales levantadas sobre un lote de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como puntos fijos de hall y escaleras para todos los pisos, vía interna, parqueadero para visitantes (común) que se localizan en el

primer piso del Conjunto según planos, zonas libres, edificaciones comunales, portería, dependencias de basuras, cuarto de bombas, área para subestación eléctrica y demás equipos comunales.

PARAGRAFO PRIMERO: La venta incluye los derechos que legal y contractual le correspondan al(es) inmueble(s) especificado(s), las mejoras, usos, costumbres y servidumbres, conforme la ley.

PARAGRAFO SEGUNDO: Dentro de esta compraventa queda incluido el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto en el porcentaje de participación en la propiedad horizontal, según corresponda de conformidad con lo previsto en la ley 675 del tres (3) Agosto del año dos mil uno (2001).

PARAGRAFO TERCERO: LA PARTE COMPRADORA manifiesta(n) que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado CONSTRUCTORA HERRERA VARGAS S.A.S., ha(n) podido identificar claramente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de Propiedad Horizontal de los inmuebles que conforman el PROYECTO VIVIENDA MULTIFAMILIAR USME "VIS", PRIMERA ETAPA las cuales han sido presentadas en los planos ambientados y demás instrumentos utilizados para la comercialización de los inmuebles. De esta manera, con la suscripción de la presente escritura, LA PARTE COMPRADORA, declara(n) haber conocido plenamente las condiciones de construcción que se acaban de indicar y en esa medida, las aceptan sin objeción alguna.

SEGUNDA. CUERPO CIERTO. No obstante, la cabida y linderos antes indicados, la venta del(es) inmueble(s) se hace como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras presentes y futuras, anexidades, usos, costumbres y las servidumbres que legal y naturalmente les corresponden.

TERCERA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EL PROYECTO VIVIENDA MULTIFAMILIAR USME "VIS" PRIMERA ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL, se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, constituido mediante escritura pública número XXXXXXXXXXXXXXX (XXXX) de fecha XXXXXX (XX) de XXXXXX de dos mil XXXXXX (202X) de la Notaria XXXXXX(XX)

del Círculo de Bogotá D.C., CUARTA. TRADICIÓN: La sociedad CONSTRUCTORA HERRERA VARGAS S.A.S. es propietaria del lote de terreno donde se construyó el PROYECTO VIVIENDA MULTIFAMILIAR USME "VIS" PRIMERA ETAPA , por haberlo adquirido así: a) Inicialmente la sociedad compareciente CONSTRUCTORA HERRERA VARGAS S.A.S., adquirió el lote de terreno en mayor extensión identificado con el folio de matricula inmobiliaria números 50S-901260, por adjudicación en remate subastado por auto No 013 del 18 de junio de 2019, realizado por la SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT DE BOGOTA, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Bogotá, D.C., a los folios de matricula inmobiliaria números 50S-901260.

Las construcciones por haberlas levantado a sus expensas, en ejecución de los planos arquitectónicos aprobados por la Licencia de Construcción número 11001-5-25-0370 de fecha catorce (14) de febrero de dos mil veinticinco (2025) expedida por la Curaduría Urbana número Cinco (5) de Bogotá D.C., como consta en el expediente 11001-5-24-1055 de fecha veinticinco (25) de julio de dos mil veinticuatro (2024) expedido por la Curaduría Urbana número Cinco (5) de Bogotá D.C.

QUINTA. PRECIO. El precio de esta compraventa es la suma de XXXXXXXXXXXX MONEDA CORRIENTE (\$XXXXXXXXXX,oo M/CTE.), que EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) (ES) pagará a LA SOCIEDAD VENDEDORA de la siguiente manera:

- 1) La suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXXXXXXXXX M/CTE.), recibidos a entera satisfacción por LA SOCIEDAD VENDEDORA a la firma de la presente escritura pública.
2. La suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS M/CTE (\$XXXXXX,oo) que será pagado con el producto del subsidio familiar de vivienda por intermedio de la caja de compensación XXXXXX mediante radicado No XXXXXX de fecha XXXX (XX) de XXX de dos mil XXXXXX (202X).

PARAGRAFO: En el evento de que la caja de compensación familiar XXXXXX no realice el desembolso de los valores correspondientes al que hacen referencia en las cartas de asignación y aprobación del subsidio de la CCF a favor de la Constructora, EL COMPRADOR se obliga a cancelar dicho monto con recursos propios.

3. La suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXXXXX,00 M/CTE.) que EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES), entregará a la SOCIEDAD VENDEDORA, con el producto de un préstamo que para tal fin está tramitando ante el XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX NIT. XXXXXXXX, con la línea de crédito XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y que serán cancelados una vez la Gerencia Jurídica del BANCO revise el folio de matrícula inmobiliaria actualizado y la escritura pública de hipoteca registrada que constituirá EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) a favor del XXXXXXXXXXXXXXXXX., para garantizar el préstamo que ya se hizo mención, crédito cuyo desembolso está condicionado al cumplimiento de los requerimientos y condiciones que tenga establecidos o llegue a establecer el BANCO XXXXXXXXXXXXXXXXX., y/o la ley, y a la disponibilidad de recursos de tesorería del BANCO XXXXXXXXXXXXXXXXX, en consecuencia EL BANCO, está plenamente autorizado para no realizar desembolsos sin que esto implique responsabilidad de su parte. En caso de que el BANCO XXXXXXXXXXXXXXXXX., no apruebe el crédito al que hace referencia o no autorice desembolsos, EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES) se obliga a cancelar el saldo del precio de la venta del bien con recursos propios.

PARÁGRAFO PRIMERO: DECLARACIÓN BAJO JURAMENTO RESPECTO DEL PRECIO Y/O VALOR DE LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLE (ARTÍCULO 61 DE LA LEY 2010 DE 2019). Las partes del negocio jurídico de enajenación del bien inmueble que consta en la presente escritura pública de conformidad con el artículo sesenta y uno (61) de la Ley dos mil diez (2.010) de dos mil diecinueve (2.019) que modificó el artículo noventa (90) del Estatuto Tributario, declararon, bajo la gravedad del juramento, que el valor, precio y/o contraprestación económica expresado no es inferior al costo, es real, no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente y que no existen sumas que se hayan convenido o

facturado por fuera de éste instrumento público.

PARÁGRAFO SEGUNDO. RENUNCIA A CONDICIÓN RESOLUTORIA: No obstante, la forma de pago, LA SOCIEDAD VENDEDORA renuncia expresamente a la ejecución de la acción resolutoria que de ella pueda derivarse y en consecuencia otorga el presente título firme e irresoluble.

SEXTA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Manifiesta LA PARTE VENDEDORA que el(los) inmueble(s) objeto de este Contrato, es una VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL en los términos de las Leyes novena (9^a) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989), Cuarenta y nueve (49) de mil novecientos noventa (1.990), Tercera (3^a) de mil novecientos noventa y uno (1.991) modificada por la Ley 1537 de 2012, 388 de 1997, 812 de 2003, el decreto reglamentario 2.190 del 12 de junio de 2009, el Decreto 2080 del 9 de junio de 2010 y demás normas que las adicionen, desarrollos y reformen; así mismo, el plan del cual hace parte este inmueble, tiene carácter de Elegibilidad en la aplicación del Artículo 2 numeral 2.8 Decreto 2190 de dos mil nueve (2.009), la elegibilidad de proyectos para adquisición de vivienda nueva construcción en sitio propio y mejoramiento se entenderá dada por la licencia de construcción y urbanismo y el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 57 de la ley 9 de mil novecientos ochenta y nueve (1.989), modificado por el artículo 120 de la Ley 388 de mil novecientos noventa y siete (1.997), cuando a ello hubiere lugar.

SÉPTIMA. ESTADO DE EL (LOS) INMUEBLE(S) Y SANEAMIENTO: Que el dominio, propiedad y posesión de el(los) inmueble(s) objeto de la presente venta, es(son) de exclusiva propiedad de LA SOCIEDAD VENDEDORA, que no los ha(n) enajenado ni prometido en venta por acto anterior al presente, y lo(s) garantiza libre(s) de servidumbres, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, administración, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia, leasing y en general de cualquier gravamen o limitación; obligándose LA SOCIEDAD VENDEDORA a salir al saneamiento de lo vendido en los casos establecidos por la Ley. Igualmente, LA SOCIEDAD VENDEDORA entrega el derecho de dominio, propiedad

y posesión que transfiere sobre el(s) inmueble(s) objeto de la presente escritura pública, a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, así como debidamente cancelados los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, y administración, siendo de cargo de LA PARTE COMPRADORA, las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha de entrega de el(s) inmueble(s) objeto de esta venta.

PARÁGRAFO PRIMERO: A partir de la fecha de firma de la presente escritura pública, LA PARTE COMPRADORA se obliga a pagar las cuotas de administración de la copropiedad del PROYECTO MULTIFAMILIAR BARRANQUILLITA "VIS", lo cual incluye los cobros por concepto de administración provisional que realice el administrador provisional, para tal efecto, LA PARTE COMPRADORA manifiesta conocer y aceptar que la certificación del administrador, donde se certifique el valor de la obligación en mora por concepto de cuotas ordinarias o extraordinarias de administración, así como la cuotas de administración provisional, son título ejecutivo para el cobro contra LA PARTE COMPRADORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: PROCEDENCIA DE LOS DINEROS: LA PARTE COMPRADORA, declara que el origen de los recursos con los que está adquiriendo el inmueble objeto de esta compraventa proviene de actividad lícita y no de las relacionadas mediata o inmediatamente, con la receptación o lavado de activos, sancionado por la Ley Penal Colombiana. Por su parte, LA SOCIEDAD VENDEDORA manifiesta que el inmueble no ha sido utilizado por su familia, dependientes o arrendatarios como medio o instrumento necesario para realización de dichas conductas.

OCTAVA. ENTREGA. LA SOCIEDAD VENDEDORA hará la entrega real y material del(s) inmueble(s) objeto de este contrato a LA PARTE COMPRADORA, a la firma del presente instrumento.

PARAGRAFO: Que no obstante la forma de pago pactada, EL(LA,LOS) VENDEDOR(A,ES) y EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES), renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella y en general del presente contrato de compraventa y por lo tanto, la

entrega se otorga firme e irresoluble.

NOVENA. GASTOS: El impuesto de la Retención en la Fuente (en caso de causarse) por cuenta de LA SOCIEDAD VENDEDORA. Gastos notariales por partes iguales entre LA SOCIEDAD VENDEDORA y LA PARTE COMPRADORA. Beneficencia y Registro por cuenta de LA PARTE COMPRADORA.

PARÁGRAFO: No obstante lo anterior, LA SOCIEDAD VENDEDORA, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del inmueble que se transfiere por virtud de la presente escritura pública. No obstante lo anterior, LA PARTE COMPRADORA estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Distrital que se hagan exigibles sobre los inmuebles objeto de compraventa, con posterioridad a la firma de este instrumento público, que sea generado por la autoridad competente.

DECIMA: URBANISMO: Que el(s) inmueble(s) objeto de esta venta cuenta con todas las obras de urbanismo exigidas tales como redes de agua, alcantarillado, luz. Los valores correspondientes a la instalación y matriculas definitivas de los servicios públicos de agua y luz serán de cargo de LA SOCIEDAD VENDEDORA. LA SOCIEDAD VENDEDORA deja instalados los puntos internos para la línea telefónica para que LA PARTE COMPRADORA, cancele los derechos de conexión.

DECIMA PRIMERA: PERMISOS DE VENTAS: LA SOCIEDAD VENDEDORA, procede a la enajenación de que trata este contrato de conformidad con la radicación de los documentos exigidos en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, radicados bajo el número XXXXXXXXXXXXXXXXX de fecha XXXX (XX) de XXXX de XXXXXXX (202X), en la Alcaldía de Bogotá D.C.- Secretaría de Hábitat; para el proyecto de vivienda denominado PROYECTO VIVIENDA MULTIFAMILIAR USME "VIS".PRIMERA ETAPA

DECIMA SEGUNDA: Con el otorgamiento de la presente escritura se da cumplimiento a lo pactado en la promesa de compraventa y otrosí celebrados entre las partes. _____

ACEPTACIÓN DE LA COMPROVANTA

PRESENTE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quien dijo ser colombiano, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número XXXXXXX expedida en la ciudad de Bogotá D.C., quien obra en nombre propio, de estado civil XXXXXXXXXXXXXXXXX, y declaró (aron): _____

- a. Que acepta(n) totalmente las declaraciones contenidas en la presente escritura y en especial la venta que se le(s) realiza a su favor. _____
 - b. Que acepta(n) a su entera satisfacción el(los) inmueble(s) conforme a los términos señalados en el presente instrumento. _____
 - c. Que dara(n) por recibido real y materialmente el(los) inmueble(s) que por este instrumento adquiere(n) a su favor de conformidad a la Clausula Octava de Entrega. _____
 - d. Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal y se obliga(n) a observarlo estrictamente quedando en todo sujeta al cumplimiento de todos los deberes señalados en dicho reglamento, en especial a contribuir a las expensas. _____
-

SEGUNDO ACTO:

CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE

Presente(s) nuevamente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quien dijo ser colombiano, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXXXX expedida en la ciudad de Bogotá D.C., quien obra en nombre propio y manifestó(aron) que, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 60 de la Ley 9^a de mil

novecientos ochenta y nueve (1.989), modificado por el Artículo 38 de la Ley 3^a de mil novecientos noventa y uno (1.991) y la Ley 91 de mil novecientos treinta y seis (1.936), constituye(n) PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE sobre el(s) inmueble(s) descrito(s) por su ubicación, cabida y linderos en la cláusula PRIMERA de la Sección Primera que contiene el contrato de compraventa, a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente, de los hijos menores actuales y de los que llegare(n) a tener, el cual se regirá para todos los efectos legales por la citada norma. _____

HASTA AQUÍ LAS DECLARACIONES DE LOS INTERESADOS

· DECLARACIONES SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR:

La Notaria Encargada, hace constar que en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 258 de 1996 reformada por la Ley 854 de 2003 por medio de la cual se modifica el artículo 1º y el parágrafo 2º del artículo 4º no indagó a LA SOCIEDAD VENDEDORA, por tratarse de una entidad jurídica. _____

La Notaria Encargada, hace constar que en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 258 de 1996 reformada por la Ley 854 de 2003 por medio de la cual se modifica el artículo 1º y el parágrafo 2º del artículo 4º indago a LA PARTE COMPRADORA sobre la existencia del matrimonio o de unión marital o la vigencia de la sociedad conyugal, si posee otro inmueble afectado a vivienda familiar, a lo cual respondió bajo la gravedad del juramento: _____

- 1) Que EL COMPRADOR es de estado civil: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX _____
 - 2) Que NO POSEE OTRO BIEN INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR y que NO afecta el inmueble a vivienda familiar. _____
 - 3) LA NOTARIA, deja constancia expresa que el inmueble que se adquiere por este instrumento NO queda afectado a vivienda familiar, por NO cumplir los requisitos de Ley. _____
-

SE PROTOCOLIZAN LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES:

- RECIBO DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL APARTAMENTO XXXX UNIFICADO AÑO GRAVABLE XXXX _____

FORMULARIO NÚMERO: XXXXXXXX _____

DIRECCIÓN: CALLE 137 C SUR 14-75 AP XXXX CONJ. VIVIENDA MULTIFAMILIAR USME VIS _____
MATRICULA INMOBILIARIA:XXXXXXXXXXXXXXXXXX _____

AUTOAVALÚO: \$XXXXXXXXXXXXXX _____

PRESENTADO CON PAGO EN EL BANCO: XXXXXXXXXXXXXXXXX _____

FECHA PAGO: XXXXXXXXXXXXXXXXX _____

- CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL, EXPEDIDO POR EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN. _____

PIN DE SEGURIDAD: XXXXXXXXXXXXXXXXX _____

DIRECCIÓN: CALLE CL 137 C SUR 14-75 AP XXX _____

MATRICULA INMOBILIARIA: 0505-XXXXXXXX _____

CÉDULA CATASTRAL: SIN _____

Chip: XXXXXXXXXXXXXXXX _____

Fecha de expedición: XXXXXXXXXXXXXXXXX _____

Fecha de vencimiento: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX _____

VÁLIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES. A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN _____

Consecutivo No: XXXXXXXXXXXXXXXX _____

- De conformidad con la circular de fecha quince (15) de julio de dos mil once (2011) expedida por la Secretaría Distrital de Hacienda en el punto 2.2.2. y ya que este predio está recién desenglobado, por lo tanto en el SIIT II no registra ningún dato; se protocolizan los estados de cuenta en mayor extensión: _____

- **REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES:** Cadena de Seguridad X fecha XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX/XX/XXXX Hora: XXXX. La Secretaría Distrital de Hacienda informa que: El predio identificado con el Chip AAAXXXXXXXXXXXXXX se encuentran al dia con sus obligaciones tributarias. **ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HACIENDA.** _____

- Se protocoliza(n) Certificado(s) de Tradición y Libertad expedido(s) por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Sur. _____

- **PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACIÓN:** (Art. 29 Ley 675/2001): El Notario apremió junto con las partes y quienes manifestaron que el inmueble objeto de este contrato, por tratarse de vivienda nueva, aún no ha organizado administración de la propiedad y por lo tanto no se ha generado expensas comunes ni ordinarias ni extraordinarias. _____

CONSTANCIAS NOTARIALES:

(Artículo 9º Decreto Ley 960 de 1970): El (La)Notario(a) responde de la Regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. Tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo. _____

(Artículos 35 y 102 del Decreto Ley 960 de 1970): Se advirtió a los otorgantes de ésta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos consignados en ella, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el(la) Notario(a) asume responsabilidad alguna por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del el(la) Notario(a). En tal caso, éstos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. _____

IMPUESTO DE IVA: De conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Tributario, por el

otorgamiento de la presente escritura se cancela la suma de \$ XXXXXX por concepto de Impuesto a las ventas a la tarifa del diecinueve por ciento (19%) sobre los derechos notariales. _____

NOTAS DE ADVERTENCIA:

PRIMERA. Se advirtió expresamente sobre la necesidad de inscribir la venta en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente dentro del término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de pagar intereses moratorios por mes o fracción del mes de retardo. _____

SEGUNDA. De conformidad con lo previsto en la Ley, el patrimonio de familia solo podrá inscribirse en el registro dentro de los noventa (90) días siguientes de su otorgamiento. Que de no hacerlo en el término indicado se deberá otorgar una nueva escritura.

TERCERA. Se advierte a los otorgantes, que son responsables legalmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:

Leído el presente instrumento público por los otorgantes y advertidos de las formalidades legales de su registro dentro del término establecido, lo firman en prueba de su asentimiento, junto con el(la) suscrito Notario(a), quien en esta forma lo autoriza.

La presente escritura pública se elaboró en las hojas de papel notarial números: _____

Derechos Notariales \$ =====

Superintendencia \$ =====

Fondo Nacional de Notariado \$ =====

Resolución 387 de fecha 23 de enero de 2023 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

LA PARTE VENDEDORA

RICHAR AUGUSTO HERRERA VARGAS

CC

DIRECCIÓN:

TELÉFONO:

CORREO ELECTRÓNICO:

Quien obra en nombre y representación en su calidad de Representante Legal de la sociedad denominada CONSTRUCTORA HERRERA VARGAS S.A.S. _____ NIT. 901.001.044-7

LA PARTE COMPRADORA- OTORGANTE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CC

DIRECCIÓN:

TELÉFONO:

CORREO ELECTRÓNICO:

19

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITACIÓN	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024 CÓDIGO PM05-FO121 VERSIÓN 10
--	---	--

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN: SOLICITANTE	martes, 15 de julio de 2025 CONSTRUCTORA HERRERA VARGAS SAS

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	VIVIENDA MULTIFAMILIAR USME VS				
DIRECCIÓN:	CL 137 C S 14 - 75				
APARTAMENTOS:	60	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):					2.533 m ²
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):					769.817 \$/m ²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):					3.470 m ²
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):					2.319.958 \$/m ²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 1.950.000	561.977 \$/m ²	24,2%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 6.100.000	1.757.981 \$/m ²	75,8%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 0	- \$/m ²	0,0%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 0	- \$/m ²	0,0%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 0	- \$/m ²	0,0%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 8.050.000	2.319.958 \$/m ²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 10.088.200	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 2.038.200

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 1.950.000	24,2%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 3.700.000	46,0%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 2.400.000	29,8%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 8.050.000	100%

FILA VALIDACIÓN

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

RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN		RESUMEN											
RESUMEN													



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA 06/11/2014
CODIGO PM05-FO121
VERSIÓN 00

ANEXO DE VENTAS
-Obras sobre COP\$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, Bocleta 1 y Artículo 7, Bocleta 1 y Decreto 98 de 2012, artículo 185, Bocleta 1

1. Fecha elaboración 2015-jul-15	2. Solicitante: CONSTRUCTORA HERRERA VARGAS SAS	3. Nombre del proyecto de Vivienda VIVIENDA MULTIFAMILIAR USME VIS					
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m ²	Precio miles \$ / m ²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencilla miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	213.240	45,53	4.816	142.16			
Valor mínimo	127.000	44,10	2.816	84,57	\$ 10.000	2027	\$ 1.500.000
Cantidad VIVIENDAS por tipo	24		VIS	36	VIS	0	0

9. Observación:

10. Firma del Solicitud

PLA VALIDACIÓN

Indique
que el documento se
aprobó como PM05-FO121

NO

Totales	60	\$ 10.088.200	2.682,78 m ²	\$ 0			0,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m ²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m ² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	201	213.240	45,10		213.240	4.728	0,00%	VIS
2	202	213.240	44,53		426.480	4.789	0,00%	VIS
3	203	134.000	44,26		560.480	3.028	0,00%	VIP
4	204	213.240	45,10		773.720	4.728	0,00%	VIS
5	205	130.000	44,72		903.720	2.907	0,00%	VIP
6	206	213.240	45,10		1.116.960	4.728	0,00%	VIS
7	207	213.240	45,53		1.330.200	4.684	0,00%	VIS
8	208	213.240	44,26		1.543.440	4.818	0,00%	VIS
9	209	213.240	45,10		1.756.680	4.728	0,00%	VIS
10	210	213.240	44,72		1.969.920	4.768	0,00%	VIS
11	301	213.240	44,26		2.183.160	4.818	0,00%	VIS
12	302	129.800	44,53		2.312.960	2.915	0,00%	VIP
13	303	129.800	44,26		2.442.760	2.933	0,00%	VIP
14	304	142.000	45,10		2.584.760	3.149	0,00%	VIS
15	305	149.000	44,72		2.733.760	3.332	0,00%	VIS
16	306	213.240	45,10		2.947.000	4.728	0,00%	VIS
17	307	129.800	44,53		3.076.800	2.915	0,00%	VIP
18	308	149.000	44,26		3.225.800	3.366	0,00%	VIS
19	309	131.000	45,10		3.356.800	2.905	0,00%	VIP
20	310	213.240	44,72		3.570.040	4.768	0,00%	VIS
21	401	213.240	45,10		3.783.280	4.728	0,00%	VIS
22	402	130.000	44,53		3.913.280	2.919	0,00%	VIP
23	403	144.900	44,26		4.058.180	3.274	0,00%	VIS
24	404	128.500	45,10		4.186.680	2.849	0,00%	VIP

 AL CALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C. SECCION HABITAT D.C. HABITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS						
	FECHA 06/11/2014 CODIGO PM05-FO121 VERSION 0						

ANEXO DE VENTAS
 Otros miles COP\$ Decreto 3185 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 16 de 2012, artículo 165, literal c)

1. Fecha elaboración 2015-Jul-15	2. Solicitante: CONSTRUCTORA HERRERA VARGAS SAS	3. Nombre del proyecto de Vivienda VIVIENDA MULTIFAMILIAR USME VIS							
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m ²	Precio miles \$ / m ²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
Valor máximo		213.240	46,63	4.816	142,16				
Valor mínimo		127.000	44,10	2.816	94,87	\$ 10.000	2027	\$ 1.600.000	
Cantidad VIVIENDAS por tipo		24		36		VIS RENDIMIENTO		NO RENDIMIENTO	
9. Observación:								 10. Firma del Solicitante	

PLA VALIDACIÓN

 Indicar
 ✓ Uso correcto de
 espacios entre HD VIS

NO

Totales		60	\$ 10.088.200	2.882,78 m ²	\$ 0			0,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m ²	14. Cuesta Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m ² (miles \$)	17. % Cuesta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV	
25	405	129.000	44,72		4.315.680	2.885	0,00%	VIS	
26	406	213.240	45,10		4.528.920	4.728	0,00%	VIS	
27	407	213.240	44,53		4.742.160	4.789	0,00%	VIS	
28	408	129.900	44,26		4.872.080	2.935	0,00%	VIS	
29	409	132.000	44,10		5.004.060	2.993	0,00%	VIS	
30	410	134.000	44,72		5.138.080	2.996	0,00%	VIS	
31	501	213.240	45,10		5.351.300	4.728	0,00%	VIS	
32	502	129.000	44,26		5.480.300	2.915	0,00%	VIS	
33	503	137.000	44,53		5.617.300	3.077	0,00%	VIS	
34	504	127.000	45,10		5.744.300	2.816	0,00%	VIS	
35	505	129.000	44,72		5.873.300	2.885	0,00%	VIS	
36	506	127.500	44,72		6.000.800	2.851	0,00%	VIS	
37	507	213.240	44,53		6.214.040	4.789	0,00%	VIS	
38	508	213.240	44,26		6.427.280	4.818	0,00%	VIS	
39	509	213.240	45,10		6.640.520	4.728	0,00%	VIS	
40	510	134.000	44,72		6.774.520	2.996	0,00%	VIS	
41	601	129.000	45,10		6.903.520	2.860	0,00%	VIS	
42	602	145.000	44,53		7.048.520	3.256	0,00%	VIS	
43	603	145.000	44,26		7.193.520	3.276	0,00%	VIS	
44	604	213.240	45,10		7.406.760	4.728	0,00%	VIS	
45	605	213.240	44,72		7.620.000	4.768	0,00%	VIS	
46	606	128.000	45,10		7.748.000	2.838	0,00%	VIS	
47	607	145.000	44,26		7.893.000	3.276	0,00%	VIS	
48	608	170.000	44,26		8.063.000	3.841	0,00%	VIS	



SECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FEDDA W0110204
CÓDIGO PM05-FO121
VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Ofertas miles COP\$

Decreto 2180 de 2005, Artículo 1, literal c) y Artículo 7, literal c); Decreto 19 de 2012, artículo 105, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-Jul-15	2. Solicitante: CONSTRUCTORA HERRERA VARGAS SAS	3. Nombre del proyecto de Vivienda VIVIENDA MULTIFAMILIAR USME VIS					
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m ²	Precio miles \$ / m ²	5. Valor Vivienda en SMMVLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillito miles \$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	213.240	45,53	4.818	142,18			
Valor mínimo	127.000	44,10	2.818	84,87	\$ 10.000	2027	\$ 1.600.000
Cantidad VIVIENDAS por tipo	24		VS	36	VIVERO	0	NO VIVIENDA
9. Observación:							 10. Firma del solicitante

PLA VALIDACIÓN

ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m ²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m ² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
49	609	213.240	45,10		8.276.240	4.728	0,00%	VIS
50	610	145.000	44,20		8.421.240	3.281	0,00%	VIS
51	701	213.240	45,10		8.634.480	4.728	0,00%	VIS
52	702	130.000	44,53		8.764.480	2.919	0,00%	VIP
53	703	130.000	44,53		8.894.480	2.919	0,00%	VIP
54	704	134.000	45,10		9.028.480	2.971	0,00%	VIP
55	705	213.240	44,72		9.241.720	4.768	0,00%	VIS
56	706	213.240	45,10		9.454.960	4.728	0,00%	VIS
57	707	213.240	44,53		9.668.200	4.789	0,00%	VIS
58	708	130.000	44,26		9.798.200	2.937	0,00%	VIP
59	709	160.000	45,10		9.958.200	3.548	0,00%	VIS
60	710	130.000	44,72		10.088.200	2.907	0,00%	VIP
61								
62								
63								
64								
65								
66								
67								
68								
69								
70								
71								
72								

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. <small>SECRETARÍA DE HABITACIÓN</small>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA ESPECIFICACIONES TÉCNICAS <small>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA</small>	FECHA: 11-10-2024
		CÓDIGO: PM05-FO124
		VERSIÓN 7

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO:	VIVIENDA MULTIFAMILIAR USME VIS-PRIMERA ETAPA		
ESTRATO:	2	No. de unidades de vivienda:	60
DIRECCIÓN:	CALLE 137 C SUR 14-75		
CONSTRUCTORA:	CONSTRUCTORA HERRERA VARGAS SAS		
FECHA (dd-mm-aa):	18/07/2025		

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?

En caso de responder "Sí" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos fiscales:

Sí No

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interna Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)?

Sí No

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?

En caso de responder Sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (L_{eq}) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC-35.

Sí No

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?

500 metros medidas desde las bocas de las Reservas Distritales de Humedad:

Sí No

500 metros medidas desde las bocas de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá:

200 metros medidas desde las bocas de los Parques Distritales Ecológicos de Mostata

Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal"

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizada de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"?

Sí No

2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos?

Selecione de qué tipos:

* Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible:

* Materiales primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto:

* Productos o Materiales que cuentan con el Sello Ambiental Colombiano (SAC):

* Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo:

* Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L | Pintura Brillante: < 100 g/L | Pintura Brilla Alto: < 150 g/L

* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos:

* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales:

* Materiales que cumplen con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044:

* Materiales que cumplen estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26900 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufatura OCDE, Net Zero Carbon Building Committee entre otros:

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Mezclaamento en resello continuo 10:1 acuerdo al estudio de suelos, una capa superior de salado de 5 cm como soporte de vigas y zapatas y un concreto polvo de refuerzo

2.8. PILOTES	<input type="checkbox"/> Sí	<input checked="" type="checkbox"/> No	Tipo de pilotaje utilizado

2.9. ESTRUCTURA**Tipo de estructura y descripción técnica:**

Construcción en zapata corrida de múltiples dormitorios con refuerzo en malla No 4, con una distancia de 20 cm entre varilla y varilla y entre capa y capa

2.10. MAMPOSTERÍA**2.10.1. LADRILLO A LA VISTA** SI NO

Tipo de ladrillo y localización:

2.10.2. BLOQUE SI NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque No 4 con localización en plantas arquitectónicas y las fachadas, revocada

2.10.3. OTRAS DIVISIONES SI NO

Tipo de divisorio y localización:

2.11. PAÑETES

En caso en que se proyecten muros que no sean paletados describa su acabado final y su localización

Pintura en todos los muros

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO

 SI NO

LAMINA COLD ROLLED

 SI NO

P.V.C.

 SI NO

OTRA

 SI NO

Descripción del tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar video y marco):

Tamaño del video:

Video de 3 mm sin marco de aluminio 3x1, tipo de ventanilla de corredera

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

La fachada en ladrillo, paletada y pintada con pintura de cerazo

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Enchape en cerámica antideslizante con formato de 30 x 30 hasta 60x60

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde

 SI NO

Porcentaje del área de cubierta que:

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Escalera en concreto y enchapada en cerámica antideslizante

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Muro de antepecho de 30 cm y roja en malla estabilizada de 5 mm de 1.50 de alto con marco en angulo

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

6 tanques de pvc de 5.000 litros enterrados en la tierra con sistema de bombeo dual con bombas de 5 hp

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

 SI NO**2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA**

En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente

 SI NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

			Características:
3.1. ASCENSOR	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
3.2. VIDEO CAMARAS	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
3.5. SALÓN COMUNAL	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
3.6. GIMNASIO	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
3.13. SU BESITACIÓN ELÉCTRICA	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilen de forma natural o mecánica garantizando los niveles mínimos de renovación de aire según la NTC 5183 o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique a SI NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmisión térmica menor o igual a 2.5 W/m²K? SI NO

4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a la curva NC 35?

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET SI NO Características y materiales a utilizar:

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar:

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:

Puerta metálica calibre 20 con chapa de seguridad marca yale

4.5. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar:

4.5.1. ZONAS SOCIALES Encapado en cerámica antideslizante tráfico pesado

4.5.2. HALLS Encapado en cerámica antideslizante tráfico pesado

4.5.3. HABITACIONES Obra gris con sobre piso

4.5.4. COCINAS Obra gris con sobre piso

4.5.5. PATIOS Obra gris con sobre piso

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:

Ladrillo pintado con encresta para exteriores

4.7. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES Pintados, estucados y pintados

4.7.2. HABITACIONES Pintados

4.7.3. COCINAS Pintados y salpicados en la zona húmeda en cerámica

4.7.4. PATIOS Pintados

4.8. COCINAS Características:

4.8.1. HORNO SI NO

4.8.2. ESTUFA SI NO

4.8.3. MUEBLE SI NO

4.8.4. MESÓN SI NO

4.8.5. CALENTADOR SI NO

4.8.6. LAVADERO SI NO

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACIÓN DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE SI NO

4.9.2. ENCHAPE PISO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
4.9.3. ENCHAPE PARED	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Enchape del piso en la zona húmeda
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
4.9.5. ESPEJO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Descarga:
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:
4.9.8. GRIFERIA LAVAPLATOS AHORRADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI:

4.10. ILUMINACION	Características:					
4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO				
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO				
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO				
4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO				
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS COMUNES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Temperizador	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Sensor
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN CIRCULACIONES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Temperizador	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Sensor
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Temperizador	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Sensor

4.11. ILUMINACION NATURAL	(Comple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para las capas regularmente ocupadas)					
	Características:					
4.11.1. HABITACION	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO				
4.11.2. ESTUDIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO				
4.11.3. ZONA SOCIAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO				

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto al público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estos deben ser actualizados 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 realicen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

Se pone a que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe desajustamientos de acabados y/o deficiencias constructivas.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonerá 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

CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.

ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

No. de Radicación:

11001-5-24-1055

Radicado SNR

11001-5-24-1055

2

ARTICULO 8. Cargas Urbanísticas

POT 190 / AC 4

APLICA 562 SERVICIOS PÚBLICOS		RESOLUCIÓN / OFICIO	VALOR:
NOMBRE OBLIGACIÓN		FECHA	VALOR
IDU	ESTACIONAMIENTOS	No	0
IDU	MAYOR EDIFICABILIDAD	No	0
IDUD	ZONAS VERDES	No	0
IDUD	OBLIGACIONES URB.	No	0
	OBLIGACIONES VIP		0

ARTICULO 9. Impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones.

Tipo	Fecha	Número	Basis Gravable	Valor	Área Declarada
Delineación Urbana	12-feb-2025	253200000334	\$4,174,045,000.00	\$0.00	3469.89

ARTICULO 10. Control Urbano: Corresponde a la Alcaldía Local realizar el respectivo Control Urbanístico, por intermedio de los inspectores de policía, lo anterior dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, el Decreto Ley 1421 de 1993, modificado por el numeral décimo del artículo once de la Ley 2116 de 2021 y el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017.

ARTICULO 11. Notificación: El presente Acto Administrativo se notificará al solicitante y a cualquier persona o autoridad que se hubiere hecho parte en el trámite, acorde con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

ARTICULO 12. Recursos: Contra el presente Acto Administrativo proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Dirección de Trámites Administrativos Urbanísticos de la Secretaría Distrital de Planeación dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

ARTICULO 13. Obligaciones del Titular de la Licencia y profesionales responsables de las obras.

Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.6:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que lo modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiental y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
4. Cuando se trate de licencias de constitución, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.
5. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del Ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que ofiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el Titular de la licencia.
7. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente N° 8-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocurrirá las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
8. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expedían durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
9. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
10. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
11. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
12. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
13. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
14. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
15. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
16. Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya).
17. Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
18. Esta licencia no autoriza falso de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
19. Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
20. El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.
21. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).
22. El Titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).
23. El Titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de ordenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018 y /o la norma que lo modifique o complementa).
24. La presente licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
25. Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:
 - a. Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
 - b. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
 - c. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 - d. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
26. El constructor responsable debe dar cumplimiento a las normas de construcción y habitabilidad aplicables a la vivienda urbana y rural en Bogotá D.C de conformidad con lo establecido en el Decreto 099 del 15 de Marzo de 2024.
27. El titular de la licencia y el constructor responsable de las obras deberán dar aplicación a las disposiciones establecidas en la Resolución No. 132490 de 2023 de la Secretaría de Movilidad.
28. Las demás obligaciones contenidas en el marco normativo vigente, en el decreto nacional 1077 de 2015 y sus reglamentaciones y modificaciones vigentes.
29. El constructor responsable debe dar cumplimiento a las normas establecidas en el Decreto 582 del 6 de diciembre de 2023 por el cual se reglamentan las disposiciones de Ecourbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

ADRIANA LÓPEZ MONCAYO
CURADORA URBANA 5 BOGOTÁ D.C.

Arquitectura

Diego Andrés Neira Nieto
122592023-1032414538

Ingeniería

Alexander Sarabia Velezquez
MP 25202090361CND

Jurídica

P/P N- Paula N
Diana Esperanza Rueda Rodriguez
TP 274797

REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

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

En ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017, el Decreto Distrital 345 de 2021, y

CONSIDERANDO

- Que el señor RICHAR AUGUSTO HERRERA VARGAS identificado con cédula de ciudadanía No 79.892.562, actuando en calidad de representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA HERRERA VARGAS SAS con N.I.I 901.001.044-7, titular del predio identificado con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual) de acuerdo con la información registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 505-901260, solicitó ante esta Curaduría Urbana, mediante radicado No 11001-5-22-1518 de julio 07 de 2022, radicada en legal y debida forma, la aprobación del Proyecto Urbanístico para el Desarrollo Urbanístico denominado SAN PEDRO DE USME, así como la correspondiente Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 reglamentario del Tratamiento de Desarrollo para el Distrito Capital, vigente al momento de la radicación de la solicitud en legal y debida forma.
- Que el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (Actual), con CHIP AAA0142YDWF, se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal No 61 (UPZ 61), denominada CIUDAD USME, la cual, a la fecha de radicación en legal y debida forma, se encuentra sin reglamentar. No obstante, el predio se localiza dentro de la delimitación del Plan de Ordenamiento Zonal de Usme – POZ Usme, el cual fue adoptado mediante Decreto Distrital 252 de junio 21 de 2007 y modificado por el decreto Distrital 675 de 2018.

REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

3. Que de conformidad con el plano anexo 3 de 9 de Tratamientos Urbanísticos, que hacen parte del Decreto Distrital 252 de junio 21 de 2007 (POZ USME), el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual) se localiza en Tratamiento de Conservación y de acuerdo con el plano anexo 7 de 9 del mismo decreto, este le asigna Área de Actividad Central Núcleo Fundacional Conservación Arquitectónica (AACNFCARQ), el cual se clasifica como Sector de Interés Cultural.
4. Que de acuerdo con la información del plano anexo 2 de 2 de la Resolución 2133 de 2018 "Por la cual se adoptan los Sectores Antiguos y Consolidados de Bogotá D.C., se delimitan cartográficamente los predios urbanos de la ciudad en los que procede la aplicación excepcional del plano de Manzana Catastral y se dictan otras disposiciones" el predio no se encuentra dentro de los predios en los cuales procede el uso de Manzana Catastral.
5. Que revisada la información registrada en el Sistema de Información de Norma Urbana -SINUPOT-, el predio no cuenta con plano urbanístico o de legalización.
6. Que el Decreto Distrital 327 de 2004, vigente al momento de la radicación de la solicitud en legal y debida forma, reglamentó el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital y de conformidad con el artículo 3 del mencionado decreto son susceptibles del proceso de desarrollo los predios que cumplen con las siguientes condiciones:
 - a. Los predios a los que se les haya asignado el Tratamiento de Desarrollo.
 - b. Los predios sin desarrollar, no urbanizados, que estén clasificados en otros tratamientos diferentes al de desarrollo.
 - c. Los predios sin desarrollar que se segreguen de predios con uso dotacional, previa obtención de la licencia de suba división, autorizada a través del plan de regularización y manejo o derivada del acto de reconocimiento, cuando éstos se requieran.
 - d. Los predios que se hayan desarrollado sin cumplir con el trámite y obligaciones derivadas del proceso de urbanización, que no se enmarquen dentro del proceso de legalización y cuando en estos se proponga un reconocimiento.



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado **SAN PEDRO DE USME**, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

la edificación o un cambio de destinación, en términos de uso en predios con licencias de construcción anteriores, en el marco de la normativa vigente.

7. Que teniendo en cuenta lo anterior, el predio en cuestión se considera urbanizable no urbanizado, por lo tanto, las normas aplicables para el proyecto son las establecidas para el Tratamiento de Desarrollo.
8. Que el Decreto 327 de 2004, establece que para los terrenos en área urbana que no requieren adelantar un Plan Parcial por tener un área neta inferior a 10 hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización directamente ante una Curaduría Urbana.
9. Que el predio que conforma el desarrollo urbanístico denominado **SAN PEDRO DE USME** tiene un área neta urbanizable de 2705.40 M², inferior a 10 hectáreas netas, por lo tanto, no requiere formular Plan Parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación, de acuerdo con las normas contenidas en el artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 vigente al momento de la radicación de la solicitud en legal y debida forma y teniendo en cuenta que se encuentra localizado en suelo urbano, rodeado por áreas colindantes ya desarrolladas.
10. Que el plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **SAN PEDRO DE USME**, se encontró aceptable por esta Curaduría Urbana, por cuanto mantiene los linderos, la parametración, coordenadas y el trazado de la malla vial local definidos en el plano topográfico con código 002599029010, el cual es la base cartográfica para adelantar la licencia de urbanización según oficio de referencia UAECD 2021EE2433 de fecha 01 de febrero de 2021, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
11. Que adicionalmente, el Proyecto Urbanístico correspondiente al desarrollo denominado **SAN PEDRO DE USME**, ha sido encontrado aceptable por esta Curaduría Urbana por cuanto cumple con las normas urbanísticas vigentes al momento de la radicación de la solicitud en legal y debida forma establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), y Decretos Distritales 0167 y 327 de 2004, entre otras.



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado **SAN PEDRO DE USME**, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

12. Que en cumplimiento del artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", vigente al momento de la radicación de la solicitud, 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.).
13. Que para el cumplimiento de la obligación establecida en el considerando anterior, el Artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establece que el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:
 - a. En el mismo proyecto.
 - b. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en 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 creen los municipios y distritos para el efecto.
14. Que la obligación correspondiente al área útil del desarrollo denominado **SAN PEDRO DE USME**, de que trata el Decreto Nacional 1077 de 2015 para Programas de Vivienda de Interés Prioritario es de 506.61 m², la cual corresponde al 20% del área útil del predio.
15. Que para el cumplimiento de lo mencionado en el considerando anterior, la Empresa de Renovación Urbana – ERU expidió la Resolución No 190 de octubre 21 de 2022 por la cual se adoptó la liquidación definitiva por la suma de \$196.647.656,04 por aplicación de la fórmula por traslado de vivienda de interés social y/o prioritario, la cual se calculó sobre 506.61 m² correspondiente al área requerida en la licencia de urbanización.
16. Que el interesado aportó oficio expedido por Fiduciaria Colpatria SA, con fecha de 10 de enero de 2023, en donde se certifica que se recibió el aporte del acto administrativo de carácter particular Resolución 190 del 21 de octubre de 2022, por concepto de compensación de vivienda de interés prioritario, dando así cumplimiento a lo establecido en el Artículo 9 del Decreto 221 de 2020.



Página 4 de 43

REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

17. Que la Empresa de Renovación Urbana - ERU informó mediante comunicado del 11 de enero de 2023 el cumplimiento de la obligación establecida en la Resolución 190 de octubre 21 de 2022 mediante la compensación de vivienda de interés prioritario.
18. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Decreto Distrital 327 de 2004, reglamentario del Tratamiento de Desarrollo, los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deben prever un área de cesión, con destino a la conformación de los sistemas generales y a áreas de cesión pública para parques y equipamientos correspondientes como mínimo al 25% del área neta urbanizable, distribuidos en un 17% para parques y el 8% restante para equipamiento comunal público.
19. Que teniendo en cuenta que el área a destinar para equipamiento comunal público es 216.43 m², el artículo 15 del Decreto 327 de 2004 establece que cuando dicha área de cesión exigida para equipamiento comunal público sea menor a 0.2 hectáreas, esta se debe destinar como parque.
20. Que de acuerdo con el artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004, cuando el total de cesión pública para parques y equipamientos sea menor a 2000 mts², se podrá cancelar su equivalente en dinero al Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos.
21. Que de acuerdo a lo anterior, el interesado cumple con 676,35 m² de área de cesión pública para parque correspondiente al 25% del Área Neta Urbanizable, los cuales se cancelarán al Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos, de acuerdo con la liquidación contenida en la Resolución No 1311 del 06 de octubre de 2022, modificada por la Resolución 084 del 30 de enero de 2023, expedida por el Instituto Distrital de Recreación y Deporte IDRD.
22. Que de acuerdo con el plano No 28 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT), Índices de Desarrollo, para el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado SAN PEDRO DE USME le corresponde el Rango 3 de edificabilidad.
23. Que respecto a la revisión cartográfica y vial del plano urbanístico radicado o el que se corresponda realizada por la oficina de cartografía de esta Curaduría Urbana, se



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137-C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

encontró procedente según concepto del 16 de noviembre de 2022, por cuanto el desarrollo urbanístico denominado SAN PEDRO DE USME mantiene los linderos, coordenadas, área bruta y demás aspectos cartográficos definidos en el plano topográfico con código de sector No 002599029010.

24. 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 SAN PEDRO DE USME, no se encuentra localizado en zona de riesgo por inundación y se encuentra en zona de amenaza MEDIA de riesgo por fenómenos de remoción en masa.
25. Que el predio cuenta con oficio No. 2022EE10587 de julio 08 de 2022, en el cual el Instituto Distrital de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, con base en el concepto técnico No. CT-9008 RO-128003, concluye que el estudio de Amenaza y Riesgo por Remoción en Masa del proyecto SAN PEDRO DE USME, cubre la totalidad de los términos de referencia establecidos por la Resolución 227 de 2006, para la elaboración de estudios detallados de amenaza y riesgo por movimiento en masa (FASE II) en cumplimiento del numeral 1 del artículo 141 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá - POT).
26. Que para efectos de la disponibilidad de servicios a que se refiere el artículo 2 de la Resolución 1025 de 2021 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, los interesados presentaron copia de los certificados de las empresas de servicios públicos sobre viabilidad y disponibilidad inmediata definida para la prestación de los mismos y sus condiciones.
27. 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.
28. Que el Artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, regula lo referente a la "Exigibilidad, Cobro de la Participación en Plusvalía", en los siguientes términos:



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

"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 (...).

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 el artículo 7º del Decreto Distrital 790 de 2017 "Por medio del cual se cumplen las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá, Distrito Capital, en cumplimiento del artículo 9 del Acuerdo Distrital 682 de 2017", determina que la participación en plusvalía solo será exigible al propietario del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria el efecto de plusvalía.
- Que a la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, consultado el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-901260 no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para los predios objeto de solicitud de licencia.
- Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes de los predios objeto de solicitud de licencia, mediante comunicaciones por correo certificado de 04 de febrero de 2022 y publicación en periódico EL NUEVO SIGLO el día 02 de febrero de 2022, no presentándose hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, pronunciamiento alguno.



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

32. Que dando cumplimiento a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia número 11001-5-22-1518, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, apartando registro fotográfico de la misma el 11 de julio de 2022, las cuales fueron ajustadas con ocasión del acta de observaciones y radicadas nuevamente el 14 de octubre de 2022, no presentándose hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo, pronunciamiento de algún tercero al respecto.
33. Que la presente solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico y Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN PEDRO DE USME ha sido tramitada de conformidad con las normas de las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017 y el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), normas vigentes al momento de la radicación de la solicitud en legal y debida forma.
34. Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana igualmente la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico y Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico denominado SAN PEDRO DE USME según concepto del 11 de noviembre de 2022.
35. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguiría el plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado SAN PEDRO DE USME, objeto de aprobación mediante el presente Acto Administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número CUS US312/4-00.


Página 8 de 43

REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

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

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º APROBACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO

Aprobar el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura CL 137 C SUR 14 75 (Actual), contenidos en el plano topográfico con código de sector No. 002599029010 de la localidad de Usme y que se encuentra contenido en el plano urbanístico radicado por el interesado mediante referencia 11001-5-22-1518, el cual se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 2º ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO.

Adoptar como plano que contiene el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado SAN PEDRO DE USME, el distinguido con el N° CU5 US312/4-00 en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación para que, en ejercicio de sus funciones, efectúe la incorporación que corresponde a la cartografía oficial de esa Secretaría en la plancha N° P37 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, cuyo segundo original reposa en el archivo de la entidad precitada.

ARTÍCULO 3º Remitir copia del presente Acto Administrativo junto con el plano urbanístico N° CU5 US312/4-00, a la Secretaría Distrital de Planeación para los fines pertinentes.



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

ARTÍCULO 4º LICENCIA URBANISTICA QUE SE CONCEDE.

Conceder Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Proyecto Urbanístico del Desarrollo denominado SAN PEDRO DE USME a la CONSTRUCTORA HERRERA VARGAS SAS con N.I.T 901.001.044-7, representada legalmente por el señor RICHAR AUGUSTO HERRERA VARGAS identificado con cédula de ciudadanía No 79.892.562, titular del predio.

La presente Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, se expide de acuerdo con el plano urbanístico y demás documentación que forman parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 110011-5-22-1518.

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

El término de la vigencia de la licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo que se otorga mediante la presente Resolución para el proyecto urbanístico denominado SAN PEDRO DE USME 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, el cual modificó el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015).

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



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

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

• **TITULAR DE LA LICENCIA:**

Establecer como titular de la Licencia de Urbanización a la CONSTRUCTORA HERRERA VARGAS SAS con N.I.T 901.001.044-7, representada legalmente por el señor RICAR AUGUSTO HERRERA VARGAS identificado con cédula de ciudadanía No 79.892.562.

• **CONSTRUCTOR RESPONSABLE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Según información contenida en el Formulario de Solicitud de licencia y documentos adjuntos al expediente N°. 11001-5-22-1518 el profesional responsable de las obras es el Arquitecto GIULIO ALEJANDRO TORRES MALAGÓN, identificado con cédula de ciudadanía número 79.733.484 y Matrícula Profesional N°. A25132008-79733484.

ARTÍCULO 7º La ejecución de las obras de urbanismo y saneamiento correspondientes al desarrollo urbanístico denominado SAN PEDRO DE USME deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 5º 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.



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

- Solicitud de la aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con el oficio N° SGT-0002-0014 de enero 15 de 2002 de la Subdirección Técnica del Instituto Distrital de Desarrollo Urbano.
- Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá 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 replantea por coordenadas.

ARTÍCULO 8º Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente Acto Administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información:

1. INFORMACION DEL PREDIO

- 1.1. Nombre: SAN PEDRO DE USME
- 1.2. Folios de Matrícula Inmobiliaria: 505-901260
- 1.3. CHIP del predio: AAA0142YDWF
- 1.4. Nomenclatura: CL 137 C SUR 14 75 (Actual)
- 1.5. Área Bruta según plano topográfico: 2.705,40 M²
- 1.6. Área Bruta según títulos: 2.705,40 M²
- 1.9. Área Neta Urbanizable: 2.705,40 M²

2. DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

Terreno que cobija: El Área Neta Urbanizable del desarrollo urbanístico denominado SAN PEDRO DE USME.



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado **SAN PEDRO DE USME**, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

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

E.A.A.B: Oficio No. 3431003-2021-0078 de junio 03 de 2021.

ENEL CODENSA: Caso No. 115651265 de agosto 27 de 2020.

GAS: Oficio No. CD-003021-2021 de diciembre 02 de 2021.

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 agua.

4. ESTRATO SOCIOECONOMICO PROVISIONAL: DOS (2)

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

ARTÍCULO 9º Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en este Acto Administrativo para el desarrollo urbanístico denominado **SAN PEDRO DE USME**, se tendrá en cuenta la información contenida en el plano No. **CUS US312/4-00** que para todos los efectos se adopta mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 2º, con las siguientes áreas:



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

• ÁREAS DE CESIÓN AL DISTRITO CAPITAL

Vía local CL 137 C Sur:	22.50 M2
Vía local KR 14 A:	149.83 M2
Total:	172.33 M2

• ÁREA ÚTIL: 2.533,07 M2

El detalle de estas áreas se encuentra consignado en el cuadro de áreas y cuadro de mojones del plano No. CU5 US312/4-00 que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

El área correspondiente al 25% obligatorio para parques y equipamientos se compensa ante el Instituto Distrital de Recreación y Deporte IDRD, en cumplimiento con la Resolución N° 1311 del 06 de octubre de 2022, modificada por la Resolución 084 del 30 de enero de 2023, según literal a del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004.

ARTICULO 10º NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

El proyecto urbanístico denominado SAN PEDRO DE USME, se regirá por las normas generales y específicas contenidas en el Decreto N° 327 de 2004 y aquellas que lo complementan, vigentes al momento de radicación de la solicitud en legal y debida forma. Así mismo, teniendo en cuenta que el predio se localiza en un Sector de Interés Cultural, los proyectos de construcción que se aprueben a partir de la presente Licencia de Urbanismo deben tener aprobación por parte del INSTITUTO DISTRITAL DE PATRIMONIO CULTURAL -IDPC-, previo a la expedición de la correspondiente Licencia de Construcción.



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

I. ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN

Tratamiento: Desarrollo

Área de Actividad: Central Núcleo Fundacional Conservación Arquitectónico (POZ - USME)

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

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

Mediante oficio N° 2022EE10587 de julio 08 de 2022, el Instituto Distrital de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, determinó que teniendo en cuenta el concepto técnico N° CT-9008 RO 128003, el IDIGER concluye que el estudio de Amenaza y Riesgo por Remoción en Masa del proyecto SAN PEDRO DE USME, cubre la totalidad de los términos de referencia establecidos por la Resolución 227 de 2006 para la elaboración de estudios detallados de amenaza y riesgo por movimiento en masa (FASE II) en cumplimiento del numeral 1 del artículo 141 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá - POT).



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado **SAN PEDRO DE USME**, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

Las áreas de cesión para parques se cancelarán al Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos, de acuerdo con la liquidación contenida en la Resolución No 1311 del 06 de octubre de 2022, modificada por la Resolución 084 del 30 de enero de 2023, expedidas por el Instituto Distrital de Recreación y Deporte IDRD.

III. SISTEMA VIAL.

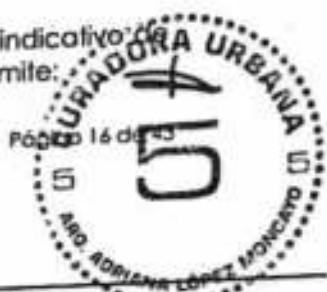
La vía local KR 14 A con perfil tipo V-7 de 13 metros de ancho y la vía local CL 137 C Sur con perfil tipo V-8 de 10 metros de ancho que hacen parte del Proyecto Urbanístico aprobado corresponde con lo aprobado en el plano urbanístico del desarrollo denominado **SAN PEDRO DE USME** distinguido con el No. CUS US312/4-00 que se aprueba y adopta mediante el presente Acto Administrativo, la cual corresponde a lo contenido en el plano topográfico de conformidad con lo establecido en el oficio No. 2021EE2433 de febrero 01 de 2021, de incorporación del plano topográfico del proyecto citado expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

IV. NORMAS URBANÍSTICAS.

1. USOS.

Los usos permitidos de acuerdo con el área de actividad en el cual se localiza el predio se establecen de acuerdo con el artículo 32 del Decreto Distrital 327 de 2004, el cual indica que mientras se expida la UPZ, las normas y disposiciones generales de usos serán los contemplados en el Decreto Distrital 190 de 2004 para la respectiva área de actividad en la cual se localiza el predio.

De acuerdo con el cuadro anexo 1-A: Detalle Cuadro indicativo de usos en Área de Actividad Central, para el predio se permite:



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Usme

USO PRINCIPAL:	Comercio de escala vecinal y zonal
USOS COMPLEMENTARIOS:	Vivienda Servicios empresariales de escala urbana y zonal Servicios personales de escala urbana y zonal
USO PROPUESTO:	VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS

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

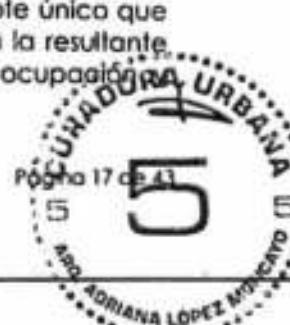
La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano - ERU expidió la Resolución No 190 de octubre 21 de 2022, por la cual se adoptó la liquidación definitiva por la suma de \$ 196.647.656,04 por aplicación de la fórmula por traspaso de vivienda de interés prioritario, la cual se calculó sobre 506,61 m², correspondiente al 20% del área útil en la licencia de urbanización del desarrollo denominado SAN PEDRO DE USME.

Mediante oficio expedido por La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano - ERU, con fecha de 11 de enero de 2023, se certificó que se recibió el aporte del acto administrativo de carácter particular Resolución 190 de octubre 21 de 2022, por concepto de compensación de vivienda de interés prioritario.

3. NORMAS VOLUMÉTRICAS.

3.1. ALTURA PERMITIDA:

Para las edificaciones que se desarrollen en el lote único que conforma el desarrollo urbanístico, la altura será la resultante de la correcta aplicación de los índices de ocupación.



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado **SAN PEDRO DE USME**, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

construcción y de las dimensiones de los aislamientos contemplados en la presente Resolución.

Manejo de alturas

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

3.2. ÍNDICE DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN.

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

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



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

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

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN.

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

RANGO	I.C. BÁSICO	I.C. MÁXIMO
3	1,00	1,75

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

Para efectos de alcanzar la edificabilidad máxima permitida para el predio, el proyecto deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 47 del Decreto Distrital 327 de 2004.

3.3. SÓTANOS, SEMISÓTANO, RAMPAS y ESCALERAS

Se permiten sótanos y semisótanos únicamente en proyectos de uso Residencial exclusivo, con las siguientes condiciones:



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

Manejo de sótanos:

1. 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.
2. Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3,00 metros respecto de la línea de demarcación del predio.

Manejo de semisótanos:

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

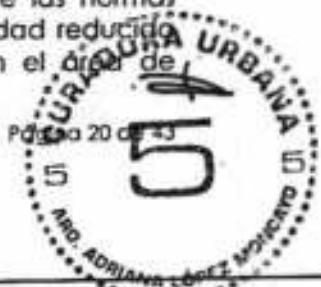
Usos permitidos en sótanos y semisótanos:

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

Manejo de rampas y escaleras:

- Se permiten a partir del paramento de construcción.

Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con movilidad reducida y/o limitaciones físicas se pueden desarrollar en el área de



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado **SAN PEDRO DE USME**, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

antejardín, cumpliendo con las condiciones normativas establecidas en las normas vigentes.

3.4. AISLAMIENTOS

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

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (En metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros)
Vivienda multifamiliar VIS comercio y servicios de escala zonal y vecinal	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
Servicios de escala urbana	De 1 a 3	Libre	10.00 mts
	De 4 a 6		
	De 7 o más	1/2 de la altura total	1/3 de la altura total

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

1. 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.
2. Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.
3. Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel de terreno o a partir de la placa superior del semisótano, cuando este se plantea a excepción de los cas

Página 21 de 21

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

<p style="

REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Usme

que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo dispuesto en el parágrafo 3 del artículo 24 del Decreto Distrital 327 de 2004.

4. Para edificaciones que contemplen aislamientos laterales y posteriores superiores a 4.00 metros, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitres, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0.50 metros, siempre y cuando éstos no superen el 25 % del plano de la fachada correspondiente.

3.5. PATIOS.

Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de 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.

3.6. VOLADIZOS

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines, con las siguientes dimensiones máximas:



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

LOCALIZACION	DIMENSION MAXIMA
CL 137 C 5 (V-8)	0.60 M
KR 14 A (V-7)	0.80 M

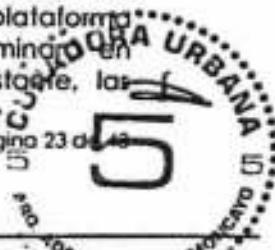
3.7. ANTEJARDINES

PISOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MÍNIMO (m)
Vivienda Unifamiliar VIS o VIP	1 a 3	0.00
Vivienda multifamiliar VIS comercio y servicios de escala zonal y vecinal.	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
Servicios de escala urbana.	De 1 a 3	8.00
	De 4 a 6	10.00
	De 7 o más	12.00

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

Página 23 de 48



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

edificaciones que emergan de la plataforma deberán retrocederse en una dimensión equivalente al antejardín exigido para cada una de ellas.

- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empredizado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

3.8. CERRAMIENTOS

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

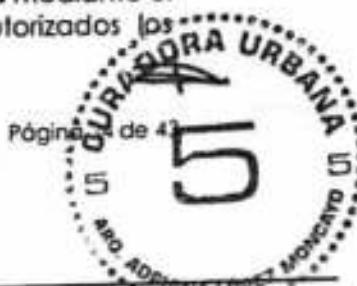
- a) Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, el cual se hará con las siguientes especificaciones: Un cerramiento de hasta 1,20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0,40 metros.
- b) Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida de 2,50 metros.
- c) No se permite cerrar las vías públicas.

3.9. 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 el presente Acto Administrativo, se entienden autorizados los cerramientos temporales.



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

4. ESTANDARES DE HABITABILIDAD

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

5. ESTACIONAMIENTOS

Según lo dispuesto en el artículo 391, el CUADRO ANEXO N° 4 y plano N° 29 del Decreto 190 de 2004, la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes (con dimensión mínima de 2.20 m X 4.50 m), se determina teniendo en cuenta que el predio se encuentra en el sector D, y el requerimiento mínimo será el establecido en el Cuadro Anexo N° 4 -"Exigencia General de Estacionamientos por Uso" según el uso residencial permitido a desarrollar.

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

Nota: Para los proyectos VIS subsidiables, VIP, y vivienda compartida aplican las exigencias señaladas para las zonas residenciales con actividad económica en la vivienda del Cuadro Anexo 4 del Decreto 190 de 2004.

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.



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado **SAN PEDRO DE USME**, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

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.

6. EQUIPAMIENTO COMUNAL:

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

Los proyectos de servicios empresariales, personales con más de 800 m² de área construida, y los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda que contengan áreas comunes, deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en la proporción y con la destinación que se señala a continuación:

Para el uso de vivienda de interés social (VIS):

- 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.

Para usos diferentes a vivienda:

- Usos diferentes a vivienda: 10 m² por cada 120 m² de área neta del uso.



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

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.

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 comunitarios	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.



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

7. 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 2º del artículo 264 del Decreto Distrital 190 de 2004, en el Decreto Nacional 1538 de 2005, la Ley 361 de 1997, "Por la cual se establecen los mecanismos de integración social de las personas con limitación", y la Ley 1618 de 2013 "Por la cual se establecen disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad", particularmente 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.

8. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO:

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con el presente Acto Administrativo 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".



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

- 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.

9. 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 2011, SUS

Página 29 de 43

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

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 EAAB 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.



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

- **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.
- **Escrutinación 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.



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

- **Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público – RETILAP.** Resoluciones Nos.: 18 0540 de marzo 30 de 2010, 18 1568 de septiembre 1 de 2010, 18 2544 de diciembre de 2010, 18 0173 de febrero 14 de 2011, 9 1872 de diciembre 28 de 2012, 9 0980 de noviembre 15 de 2013 y 4 0122 de febrero 8 de 2016.
- **Resolución No.4262 de 2013, por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-,** que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones.
- **Resolución No 000015 de 2019, expedida por el Instituto de Desarrollo Urbano: Manual MGG/01- Manual de Intervención de Urbanizaciones y/o espacio público por parte de Urbanizadores y/o terceros.**
- **Estacionamientos y condiciones de diseño.** Decreto 1108 de 2000.
- **Normas aplicables al espacio público:** Decretos 190 de 2004, Decreto 308 de 2018 "Cartilla de Andenes".

11. REMISIÓN A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS

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

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C., Decreto 190 de 2004** y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- **Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo:** Según Asignación del Tratamiento de Desarrollo Decreto 327 de 2004, con las complementaciones por el Decreto 190 de 2004.



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

- 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 Ley 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.

ARTÍCULO 11º IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADAS A LA APROBACIÓN DE LA LICENCIA.

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

El Parágrafo 3º 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.

A la fecha de expedición del presente acto administrativo, consultado el folio de matrícula inmobiliaria No. 505-901260, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para los predios.

ARTÍCULO 12º OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA URBANÍSTICA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador del Proyecto Urbanístico denominado SAN PEDRO DE USME, las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en el

Página 33 de 40
5



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

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 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:
 - 1.1. 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.
 - 1.2. 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

Página 34 de 45

REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Usme

calidad de las obras a cargo del urbanizador responsable, tal y como lo establece el Artículo 15 del Decreto 545 de 2016, y teniendo en cuenta:

*****Ejecución de las obras de urbanismo.** Su vigencia deberá ser por el término de la vigencia de la licencia de urbanismo y sus prórrogas o revalidaciones más 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.

***Estabilidad de las obras de urbanismo.** Su vigencia deberá ser por cinco (5) años, conforme lo establecido en el artículo 123 del Decreto Nacional 1510 de 2015, o la norma que la sustituya o modifique. El valor asegurable será correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de la obra realizada en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable, 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. Correspondrá a las entidades beneficiarias de la póliza que garantiza la estabilidad de las obras establecer las demás condiciones en relación con esta garantía".

4. La obligación de cumplir con el Decreto 586 de 2015 para el manejo eficiente y sostenible de Residuos de Construcción y Demolición en Bogotá D.C.



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

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).
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).



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado **SAN PEDRO DE USME**, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

9. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia (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 sísmico resistente vigentes.
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.
16. Las obligaciones contenidas en el oficio del IDIGER N° 2022EE10584 del 08 de julio de 2022, RO-128003.



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

17. 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).
18. 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).
19. 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.
20. Cumplir con las normas y precisiones contempladas en la Ley 1796 de 2016, Vivienda Segura, reglamentada por el Decreto Nacional 1203 de 2017.
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



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

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.

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 límite 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.

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

ARTÍCULO 13º 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, los Decretos Distritales

Página 89 de



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

Nos. 583 de 2017, 845 de 2019, 308 de 2018 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, o las normas que los sustituyan, reemplacen o deroguen.

ARTÍCULO 14º Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la licencia y del urbanizador y constructor responsable, enumeradas en el artículo 12º de la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte de la presente Resolución:

1. La solicitud del interesado de aprobación del Proyecto Urbanístico y de la Licencia de Urbanización radicada bajo la referencia 11001-5-22-1518.
2. Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, colocada en el predio.
3. El plano del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado SAN PEDRO DE USME aprobado bajo el número de archivo No. CUS US312/4-00 y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia N°11001-5-22-1518.
4. El oficio del IDIGER N° 2022EE10587 de julio 08 de 2022, RO-128003
5. El oficio No 2021EE2433 de febrero 01 de 2021 de actualización plano topográfico, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
6. Los oficios sobre disponibilidad de servicios para el predio:
E.A.A.B: Oficio No. 3431003-2021-0078 de junio 03 de 2021.
ENEL CODENSA: Caso No. 115651265 de agosto 27 de 2020.
GAS: Oficio No. CD-003021-2021 de diciembre 02 de 2021.



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado **SAN PEDRO DE USME**, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Usme

7. 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.
8. Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 845 de 2019.
9. Los demás documentos que hagan parte de la aprobación del Proyecto Urbanístico de la Licencia de Urbanización que se concede para el desarrollo urbanístico denominado **SAN PEDRO DE USME**.

ARTÍCULO 15º 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.
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.

Página 41 de 43

5

5

REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

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 16º 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.
3. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas que sirvieron para la expedición de la presente licencia, siempre y cuando 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.



REFERENCIA: 11001-5-22-1518

ACTO ADMINISTRATIVO N° 11001-5-23-0630 FECHA: 07 de FEBRERO de 2023

Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico y se concede Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, para el desarrollo urbanístico destinado al uso de Vivienda de Interés Social (VIS) denominado SAN PEDRO DE USME, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 137 C SUR 14 75 (actual), se establecen sus normas y se fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia urbanística y del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme

- 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.
- 4. El derecho a cambio de Titular y responsable de la Licencia de Urbanización y del traspaso de las obligaciones del urbanizador responsable.
- 5. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTICULO 17º La presente Resolución debe notificarse en los términos de los Artículos 68 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y contra ella procede el recurso de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de Apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (Artículo 76 ibidem).

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C. a los



Arq. Adriana López-Moncayo

CURADORA URBANA 5 BOGOTÁ D.C.

Arq. Laura Matamoros López **LM**

Arquitectura

Luisa Fernanda Pérez
Abogada

Diego Andrés Neira
Cartografía

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los

21 MAR 2023

Página 43 de 43

ENTREGA DOCUMENTOS DE LICENCIA

Expediente: 11001-5-22-1518 Acto Administrativo: 11001-5-23-0630 Fecha: MAR-21-2023

Que el (la) señor (a): MEDINA CUEVAS GONZALO ANDRES

DOCUMENTACIÓN	SÍ (x)	CANTIDAD
Licencia Original	X	1
Plano(s) Arquitectónico(s)		
Plano(s) de Propiedad Horizontal(es).		
Plano(s) elementos no estructural(es).		
Plano(s) estructural(es).		
Cuadro de áreas de Propiedad Horizontal.		
Plano(s) Levantamiento(s)		
Peritaje Estructural.		
Memoria de cálculo.		
Estudio de Suelos		
Memoria de elemento no estructural		
Memorial de responsabilidad.		
Planos de Seguridad Humana.		
Certificado del Ingeniero.		
Documentos de Gestión Anterior.		
Informe Revisor Independiente/ Cert. Revisor Independiente		
Informe de Seguridad Humana.		
Otros:		


JOHN J RENDON
NOTIFICADOR CU5

NOMBRE
CC:

CONSTANCIA DE EJECUTORIA

EN CONCORDANCIA CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 87 DE LA LEY 1437 DE 2011(CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO), EL ACTO ADMINISTRATIVO No 11001-5-23-0630 ADQUIRIÓ FIRMEZA EL DÍA MAR-21-2023.



JOHN JAIRO RENDÓN GÓMEZ
NOTIFICADOR CU5.

EXPEDIENTE: 11001-5-22-1518

CL 95 11 A 94 PBX (601) 316 49 00
info@curaduria5bogota.com.co - www.curaduria5bogota.com.co