



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

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

FECHA
07/06/2024
CÓDIGO
PM05-FO86
VERSIÓN 16

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONSABLE CIVIL DEL HR.
1-2026-15954
Fecha: 2024-03-27 16:24:04
Anexos: 1 CD + 135 folios
Asunto: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS DE ENAJENACIÓN 400020260052
Destino: DIR PREVENCIÓN
Tipo: COMUNICACION ENTRADA
Origen: PARQUES CENTRAL LOR ROBLES S.A.S
Folios: 1
Número: NIT 901.625.964-4

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social PARQUE CENTRAL LOR ROBLES S.A.S		2. Identificación NIT 901.625.964-4	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) JUAN CAMILO GONZALEZ VILLAVECES		4. Identificación del representante legal 80.199.463	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2023093
6. Dirección CARRERA 11 No. 98-07		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: parquecentralrobles@gmail.com	
		8. Teléfono 6013257171	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda CORTEZZA		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ETAPA 1 - TORRE 1 Y 2	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 182 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VP			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) TV 60 114A 55 (DIRECCION CATASTRAL), BOGOTA		13 Localidad - UPZ	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL No. 9 SUBA
14. Estrato 4	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA)		15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales 251 Discapacidad 5 Cero emisiones 128)
16. Licencia de urbanismo 11001-1-25-0397	Fecha de ejecutoria 11-abr.-2025	Curaduría 1	17. Licencia de construcción 11001-1-26-0182
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 12996.84		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 27439.79	20. Área a construir para esta radicación (m²) 26817.88
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos 0%	23. Oficio del aval, con Radicación N°
24. Chip(s) AAA0058TSPP		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N-1163285	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 1% \$3.625.892		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 01.dic.2028	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número	Fecha
29. Tiene Gravamen hipotecario? En trámite		Escritura número	Fecha
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI		Entidad Fiduciaria CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A	Escritura o Contrato número 08-oct.-2019
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria FIDUCRIA DAVIVIENDA S.A	Contrato 26-ene.-2024
		Fecha 26-feb.-2028	Vigencia 26-feb.-2028
		Prórroga SI	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me cío a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política) DAVID MAURICIO MUÑOZ ESPINOSA APODERADO GENERAL Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020260052	FECHA 27 MAR 2026
	La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: 27 ABR 2026 Maria Paula Sarmiento Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	

Observaciones:

IMPORTANTE:

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

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

CODIGO

PM05-FO138

VERSIÓN

12

ENAJENADOR:

Parque central los Robles

Quien realiza la solicitud

Luis Fernando

Nombre del Proyecto:

COITE 229

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

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		APROBADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta 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. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar)	✓				
	c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓				
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 adquirentes.	a. Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
	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 encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	✓				
	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	✓				
6. Coadyuvarancia 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.	✓				
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	a. Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓	✓			
	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 numero 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, periodos 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 esta radicando.	✓	✓			
	f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido 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 el enajenador.	✓	✓			
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓				
	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓				
	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.	✓				
*Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	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 tramite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)	✓				

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		APROBADO
				SI	NO	
9. Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados		Corregir			
	b. Relacionar los datos de todos los enajenadores 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.					
	e. Documentos legibles.					
	f. Documentos ordenados y sin mutilaciones.					
	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 deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado tramite de licencia urbanística expresarlo 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 deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			MA
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. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.			

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

OBSERVACIONES:

Corregir formato PM05-FO086.
Validar o justificar casilla 20 del formato PM05-FO086.

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Maria Paula Sarmiento C.C: 10912150

Fecha de verificación: 27 mar 2026 Firma del profesional: _____

RADICACIÓN COMPLETA:

SOLICITUD INCOMPLETA:

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

Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado: Los Fernando Romero Firma: Fernando Rom
C.C: 79595231

Credicorp

4



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

Certificado generado con el Pin No: 2603034998130415891

Nro Matricula: 50N-1163285

Pagina 1 TURNO: 2026-50N-1-121127

Impreso el 3 de Marzo de 2026 a las 11:49:22 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D C MUNICIPIO: BOGOTA, D.C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 17-06-1988 RADICACIÓN: 1988-81502 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 07-12-1992

CODIGO CATASTRAL: 005403330100000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AAA0058TSPP

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

GLOBO DE TERRENO CONFORMADO POR 3 LOTES CON UN AREA TOTAL DE 79.051,98 M2. Y SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA # 1985 DEL 04-12-87 NOTARIA 17 DE BOGOTA.SEGUN DECRETO # 1711 DEL 6 DE JULIO DE 1.984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %



COMPLEMENTACION:

EMPRESA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES TELECON,ADQUIRIO POR COMPRA A BARRERA LOPEZ PROSPERO,POR ESC.2178 DEL 30-06-71 NOT.14 DE BOGOTA.REGISTRADA AL FOLIO 050-0864469.ESTE POR COMPRA A TULIA RODRIGUEZ ROSAS,POR ESC.1628 DEL 09-05-63 NOT.1A DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) SIN DIRECCION

2) TV 60 114A 55 (DIRECCION CATASTRAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 1099072

50N - 864469

50N - 880810

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-07-1970 Radicación:

Doc: OFICIO 2393 DEL 01-07-1970 JUZ.5DISTRITAL EJECUCIONES FISCALE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO

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

DE: DISTRITO ESPECIAL DE BOGOTA

A: LA EMPRESA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES

X



ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-05-1988 Radicación: 1988-50N-6-81502

Doc: ESCRITURA 1985 DEL 04-12-1987 NOTARIA 17A. DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2603034998130415891

Nro Matrícula: 50N-1163285

Pagina 2 TURNO: 2026-50N-1-121127

Impreso el 3 de Marzo de 2026 a las 11:49:22 AM

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

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

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ENGLOBE

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

A: EMPRESA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES TELECOM

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-09-1998 Radicación: 1998-50N-6-60778

Doc: ESCRITURA 2584 DEL 30-06-1998 NOTARIA 40 DE SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 120 DECLARACION E CONSTRUCCION

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

A: EMPRESA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES TELECOM

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-08-2001 Radicación: 2001-50N-6-46569

Doc: OFICIO 4565 DEL 14-08-2001 DIRECCION DE IMPUESTOS DISTRITALES DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0771 CANCELACION EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

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

DE: DIRECCION DE IMPUESTOS DISTRITALES

A: EMPRESA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES TELECOM

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-06-2004 Radicación: 2004-50N-6-43334

Doc: OFICIO 100820 DEL 08-06-2004 I. D. U. DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0455 OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO AREA OFERTADA 350.62M2 RESOLUCION 3758-24-03-2004.

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU.

A: EMPRESA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES TELECOM - EN LIQUIDACION.

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-10-2008 Radicación: 2008-50N-6-88457

Doc: OFICIO 154640 DEL 21-10-2008 IDU DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA OFERTA DE COMPRA- AREA OFERTADA 350.62M2.

RESOLUCION 3758-24-03-2004.

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

DE: IDU

A: EMPRESA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES-TELECOM EN LIQUIDACION

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-10-2008 Radicación: 2008-50N-6-88459

Doc: RESOLUCION 1550 DEL 13-04-2007 IDU DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$152,248,000



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

Certificado generado con el Pin No: 2603034998130415891

Nro Matrícula: 50N-1163285

Pagina 3 TURNO: 2026-50N-1-121127

Impreso el 3 de Marzo de 2026 a las 11:49:22 AM

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

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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0140 EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA AREA 350.62 M2

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

DE: IDU X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 30-10-2008 Radicación: 2008-50N-6-88916

Doc: RESOLUCION 4296 DEL 11-09-2007 IDU DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0140 EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA AREA DE 9.70 M2 A LA EMPRESA DE TELECOMUNICACIONES- TELECOM EN LIQUIDACION

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

DE: IDU -INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 20-09-2017 Radicación: 2017-50N-6-63318

Doc: SIN INFORMACION ACTA 1 DEL 23-08-2017 PATRIMONIO AUTONOMO DE REMANENTES DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0102 ACTA ENTREGA DE INMUEBLES A ENTIDAD ACTA 01 ESTE Y OTROS

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

DE: PAR (PATRIMONIO AUTONOMO DE REMANENTES DE TELECOM Y TELEASOCIADAS EN LIQUIDACION ANTES EMPRESA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES)

A: PATRIMONIO AUTONOMO PARAPAT X NIT.8300536309

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 06-02-2018 Radicación: 2018-50N-6-7087

Doc: SIN INFORMACION s/n DEL 22-11-2017 SOCIEDAD FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIA S.A.-FIDUAGRARIA DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0102 ACTA ENTREGA DE INMUEBLES A ENTIDAD ACTA NUMERO 1.

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

DE: PATRIMONIO AUTONOMO PARAPAT

A: COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A ESP X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 12-02-2020 Radicación: 2020-50N-6-8452

Doc: ESCRITURA 340 DEL 05-02-2020 NOTARIA VEINTE DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P. NIT# 8301225661

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A EN CALIDAD DE VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FG MORATO

X NIT 9005312927

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 25-08-2022 Radicación: 2022-50N-6-58749



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

Certificado generado con el Pin No: 2603034998130415891

Nro Matricula: 50N-1163285

Pagina 4 TURNO: 2026-50N-1-121127

Impreso el 3 de Marzo de 2026 a las 11:49:22 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 1947 DEL 05-08-2022 NOTARIA VEINTIOCHO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0915 DESENGLOBE

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

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FG MORATO

X NIT.900531292-7

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 22-09-2022 Radicación: 2022-50N-6-66094

Doc: ESCRITURA 2372 DEL 12-09-2022 NOTARIA VEINTIOCHO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION E.P.1947 DEL 05-08-2022 NOT.28 DE BGTA. EN CUANTO A DEJAR EN CLARO QUE EL AREA RESTANTE CON MOTIVO DEL DESENGLOBE ES DE 72.633,08M2

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

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO "FG MORATO"

X NIT.900531292-7

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 08-02-2024 Radicación: 2024-50N-6-7891

Doc: ESCRITURA 2574 DEL 08-11-2023 NOTARIA VEINTIOCHO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL

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

DE: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO"FG MORATO"

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO FAI MORATO

NIT 900.531.292-7

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 08-02-2024 Radicación: 2024-50N-6-7891

Doc: ESCRITURA 2574 DEL 08-11-2023 NOTARIA VEINTIOCHO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0915 DESENGLOBE SEGREGA DOS MANZANAS, LA 1 CON 6.727.34 MT2 Y LA 2 CON 7.444.40 MT2, AREA RESTANTE DE 58.461.34 MT2

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

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO FAI MORATO NIT 900.531.292-7

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 08-02-2024 Radicación: 2024-50N-6-7893

Doc: ESCRITURA 45 DEL 25-01-2024 NOTARIA VEINTIOCHO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION E.P 2574 EN EL SENTIDO DE INDICAR QUE EL ACTO MENCIONADO EL LA ESCRITURA FUE DIVISION MATERIAL SIENDOLO CORRECTO DESENGLOBE Y SE CONSERVA EL FOLIO DE MATRICULA DECLARANDO SU AREA RESTANTE.

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

A: CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMIN DEL FIDEICOMISO FAI MORATO NIT 900.531.292-7

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *16*



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

Certificado generado con el Pin No: 2603034998130415891

Nro Matricula: 50N-1163285

Pagina 5 TURNO: 2026-50N-1-121127

Impreso el 3 de Marzo de 2026 a las 11:49:22 AM

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

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

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

- 7 -> 20566216 : - LOTE
- 8 -> 20567664 : - LOTE DE TERRENO
- 12 -> 20904695 : - VIA LOCAL (TRANS 48)
- 15 -> 20939998 : - MANZANA 1
- 5 -> 20939999 : - MANZANA 2

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 13 Nro corrección: 1 Radicación: 2023-50N-3-4311 Fecha: 29-05-2023
 EN SECCION COMENTARIO SE CORRIGE AREA ERESTANTE DE ACUERDO AL TITULO VALE, ART 59 LEY 1579 DE 2012 TC 2023-4311 LMOS

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 1998-50N-3-O.I.642 Fecha: 08-09-1998
 LINDEROS CORREGIDOS SEGUN TEXTO ESCRIT.1985/87 VALE O.I.642/98

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2010-50N-3-30183 Fecha: 07-12-2010
 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: 9 Nro corrección: 1 Radicación: 2018-50N-3-1278 Fecha: 15-02-2018
 SECCION PERSONAS SE CORRIGE PARTE "DE" CORREGIDA DE ACUERDO AL OFICIO 50N2018EE04567 DEL 06-02-2018 ABOGADOS ESPECIALIZADOS (ART 59 LEY 1579 DE 2012. C2018-1278 OVC)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2026-50N-1-121127

FECHA: 03-03-2026

PEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL

Bogotá D.C., 13 enero de 2026

Señores

SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT

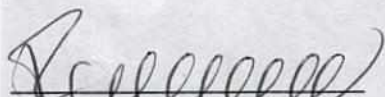
Ciudad

El patrimonio autónomo denominado **FAI MORATO**, identificado con NIT 900.531.292-7, constituido mediante documento privado de fecha 18 de enero del 2023, que actúa a través de su vocera y administradora **Credicorp Capital Fiduciaria S.A.**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, inscrita en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matricula Mercantil No. 02209744 del 2 de mayo de 2012 y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, quien a su vez actúa mediante su representante legal **Silvia Ruth Palomino Jerez**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., en identificada con la cédula de ciudadanía número 51.893.549 expedida en Bogotá D.C.; en su calidad de propietario del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-1163285 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Norte, por medio del presente documento **coadyuva** a la sociedad **Parque Central los Robles S.A.S.**, identificada con **NIT. 901.626.661-4**, para tramitar el permiso de enajenación del proyecto inmobiliario denominado Cortezza Los Robles, que se desarrolla sobre el predio antes descrito.

Con el otorgamiento del presente documento ni la fiduciaria ni el fideicomiso adquieren la calidad de constructora, ni interventora y como tal no tienen responsabilidad alguna sobre el desarrollo del proyecto de construcción que se vaya a realizar sobre el(los) lote(s) que forma(n) parte del fideicomiso.

La persona a quien se otorga la presente autorización declara que exonera de responsabilidad tanto a la fiduciaria como al fideicomiso de las actividades y obligaciones que se deriven de la misma y que son exclusivamente a cargo de la sociedad **Parque Central los Robles S.A.S.**

Atentamente,



SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ

Representante Legal

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A

Actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FAI MORATO**

PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y HUELLA



El Notario Treinta y Ocho (38) del Círculo de Bogotá, D.C. da fe que el anterior escrito fue presentado personalmente por:

PALOMINO JEREZ SILVIA RUTH

quien exhibió la: **C.C. 51893549**
y Tarjeta Profesional No.

y manifestó que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas.

(Art. 68 Dec. 960/70 concordante con Art. 4 Dec. 1681/96)

Bogotá D.C. 16/01/2026

32c4s3x42ez2wzwe

EDUARDO DURÁN GÓMEZ
NOTARIO 38 DE BOGOTÁ, D.C.

Verifique en www.notariaenlinea.com

XV1BS452RFSUA9ZH



NOTARIA 38

EL SUSCRITO NOTARIO 38 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ CERTIFICA

Que el sistema biométrico no se utilizó en este caso por las siguientes razones:

- 1. FALLA TÉCNICA
- 2. IMPEDIMENTO FÍSICO
- 3. POR FIRMA REGISTRADA
- 4. FALTA DE CONECTIVIDAD
- 5. SUSPENSIÓN DEL FLUIDO ELÉCTRICO
- 6. POR INSISTENCIA DEL CLIENTE
- 7. OTROS

Palomino Jerez Silvia Ruth



**PROMESA DE COMPRAVENTA
CORTEZZA LOS ROBLES**

Uni_Nombre Torre Agr_Torre

Entre los suscritos: (i): _____ mayor de edad, domiciliada en _____, identificada con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____ obrando en virtud de poder legalmente otorgado por **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, en su calidad de administradora y vocera del **FIDEICOMISO CORTEZZA LOS ROBLES**, que se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR** y del poder conferido por la sociedad **PARQUE CENTRAL LOS ROBLES S.A.S.**, sociedad que para efectos del presente documento se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y por la otra parte (iii) Cmp_Pal_Nombre, mayor(es) de edad, vecino(s) de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número Cmp_Pal_Identificacion de Cmp_Pal_Identificacion_Expedida_en, de estado civil Cmp_Pal_Estado_Civil y Cmp_Alt_Nombre, mayor(es) de edad, vecino(s) de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número, Cmp_Alt_Identificacion, de Cmp_Alt_Identificacion_Expedida_en de estado civil Cmp_Alt_Estado_Civil, obrando en su(s) propio(s) nombre(s), y/o representado por identificado con cédula de ciudadanía _____, de _____, quien(es) en adelante se denominará(n) **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes Cláusulas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que, mediante documento privado de fecha Que 8 de octubre del 2019, se constituyó el contrato de Fiducia Mercantil de administración denominado **FIDEICOMISO FAI MORATO (Antes FG MORATO)**.

SEGUNDA. Que mediante escritura pública número 340 otorgada el 05 de febrero de 2020 de la Notaría 27 de Bogotá fue transferido a título de compraventa al **FIDEICOMISO FAI MORATO (Antes FG MORATO)**, el derecho de dominio del predio identificado con la matrícula inmobiliaria número 50N-1163285 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Norte.

TERCERA. Que la sociedad **PARQUE CENTRAL LOS ROBLES S.A.S**, tiene la intención de desarrollar un proyecto inmobiliario denominado **CORTEZZA LOS ROBLES**, el cual se desarrollará en el **ÁREA ÚTIL**, resultante de la división material que se le realice al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50N-1163285.

CUARTA. Que mediante documento privado de fecha _____ de _____ de dos mil veintiséis (2.026), se constituyó el contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria denominado **FIDEICOMISO CORTEZZA LOS ROBLES**.

CUARTA. Que el desarrollo del proyecto **CORTEZZA LOS ROBLES**, se realizará en el **FIDEICOMISO CORTEZZA LOS ROBLES**, administrado por **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, el cual para efectos de la transferencia de la titularidad de las unidades inmobiliarias del proyecto **CORTEZZA LOS ROBLES**, deberá ser propietario del **ÁREA ÚTIL**, resultante de la división material que se le realice al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50N-1163285.

QUINTA. Con la firma de la presente promesa de compraventa **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara conocer y aceptar que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto

asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma, en caso de que estuviere obligado a ello.

SEXTA. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR contrae para con **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** las obligaciones propias relacionadas con el desarrollo y construcción del Proyecto y la Unidad Privada, y el **PROMITENTE VENDEDOR** únicamente la de la transferencia del inmueble más adelante señalado, a su vez **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** contrae(n) para con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** la obligación de entregar al FIDEICOMISO las sumas de dinero acordadas en el presente documento. Estos y aquellos suscriben también el presente contrato en el cual se reglamenta el recíproco cumplimiento de sus mutuas obligaciones.

CLÁUSULAS.

PRIMERA. EL PROMETIENTE VENDEDOR, se compromete a transferir a título de venta a favor de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** y este (os) se obliga(n) a comprar por el régimen de propiedad horizontal el derecho de dominio y la posesión que **EL PROMITENTE VENDEDOR** tiene y ejerce sobre el inmueble **Haga clic aquí para escribir texto.** de la Torre **Haga clic aquí para escribir texto.** de **CORTEZZA LOS ROBLES**, ubicado en la Traversal 60 No. 114 A- 55 de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C.

En todo caso la cabida y linderos del Inmueble serán los definidos en el reglamento de propiedad horizontal, sus aclaraciones, modificaciones o reformas y le corresponderá el folio de matrícula inmobiliaria que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Norte.

El estrato socioeconómico actual del proyecto es cuatro (4). El definitivo será el asignado por la entidad competente con posterioridad a la transferencia del Inmueble.

PARÁGRAFO 1. El Inmueble objeto del presente contrato, su ubicación, características y especificaciones de acabados son las que obran en los anexos No. 1 denominado Especificaciones y 2 planos del Inmueble que hacen parte integral del presente contrato. La ubicación informada corresponde a la dirección actual del Proyecto. La nomenclatura indicada puede variar por decisión de las autoridades catastrales competentes.

PARÁGRAFO 2. La venta del (los) Inmueble (s) objeto de este contrato se hará como cuerpo cierto, de tal manera, que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las declaradas en esta promesa, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes, circunstancias que declara (n) conocer **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO 3. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que identificó(aron) claramente sobre los planos las especificaciones técnicas y acabados ubicación, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal del (los) Inmueble (s) objeto de este contrato y del Conjunto al cual pertenece(n), de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características, la cual corresponde con lo inicialmente informado.

Las dimensiones de muros, vanos, closet (si aplica), ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo.

Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos y/o el Conjunto y zonas comunes, son una representación artística; por lo tanto, se pueden presentar

11

variaciones en materiales, acabados, colores, formas, mobiliario, diseño de elementos, dimensiones y texturas, teniendo claro que las variaciones no significan en ningún caso disminución en la calidad de la obra y serán de similar apariencia en los acabados del (los) Inmueble(s) objeto de contrato.

PARÁGRAFO 4. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) conocen y aceptan las especificaciones de construcción y de acabados de las unidades de vivienda y las zonas comunes y las dependencias que les entrega **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** suscriben y que hace parte integral del presente contrato.

PARÁGRAFO 5. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la publicidad del proyecto expuesta por diversos medios para su comercialización, es de carácter meramente ilustrativa y que por lo tanto, la descripción y características definitivas del Inmueble objeto de este contrato son las que obran en la licencia de construcción y/o sus modificaciones aprobada por la Curaduría Urbana, el reglamento de propiedad horizontal del proyecto y los contratos de promesa de compraventa y escritura de compraventa que suscriben las partes.

SEGUNDA. La enajenación del (los) Inmueble(s) comprende no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al Régimen de Propiedad Horizontal a que estará sometido, sino el derecho de copropiedad en el (los) porcentaje(s) señalado(s) para el (los) Inmueble (s) en éste último, de acuerdo con lo establecido en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001) y en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, por el cual se constituya el régimen de propiedad horizontal para el proyecto **CORTEZZA LOS ROBLES**, el cual es de uso mixto, por lo tanto estará conformado por unidades de vivienda y unidades de comercio, lo cual **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar.

PARÁGRAFO 1. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que respetará(n) el reglamento de propiedad horizontal al que estará sometido el Inmueble objeto de la presente promesa, sus adiciones y modificaciones, y que se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las disposiciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes, servicios públicos y administración que le correspondan a partir de la fecha de entrega del Inmueble habite o no en él, al igual que sus causahabientes a cualquier título, " así como las normas de convivencia en el contenidas. La cuota definitiva de administración será la aprobada por la Asamblea de Copropietarios del Conjunto.

PARÁGRAFO 2. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se reserva el derecho a variar la volumetría y número total de las unidades privadas, modificar los planos arquitectónicos, estructurales y de propiedad horizontal del Conjunto, con la aprobación de la autoridad competente, durante la etapa de construcción del conjunto, en consecuencia podrá aclarar, reformar, adicionar o modificar tanto la licencia de construcción y el reglamento de propiedad horizontal a que se someterá(n) el (los) Inmueble (s) objeto de este contrato, sin que para ello requiera de autorización de los futuros propietarios. Por lo anterior **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** con la suscripción de este contrato faculta de manera irrevocable a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para protocolizar las modificaciones y/o reformas del Régimen de Propiedad Horizontal al que se encontrará sometido el Inmueble objeto de este contrato, como consecuencia de las modificaciones de la licencia de construcción legalmente otorgadas o de los planos arquitectónicos o de propiedad horizontal.

Así mismo y durante el proceso de construcción, cuando se trate de efectuar aclaraciones o correcciones por errores matemáticos, mecanográficos, cambios de nomenclatura o cualquier otro error u omisión o aclaración o cuando alguna autoridad competente exija cualquier modificación, se entiende que autorizan al propietario inicial y al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para realizar dichas modificaciones y en consecuencia, este último, no deberá acreditar autorización alguna.

PARÁGRAFO 3. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que el proyecto inmobiliario contará con parqueaderos privados, algunos de ellos con duplicadores, los cuales solo podrán ser adquiridos por ciertas tipologías de apartamentos, y su disponibilidad dependerá de la existencia de unidades. Esta condición estará sujeta a las políticas comerciales que se definan para cada una de las etapas de comercialización del Proyecto Inmobiliario. Los parqueaderos comunales, harán parte de las áreas comunes de la propiedad horizontal que se constituirá y su uso será el establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO 4. En el reglamento de propiedad horizontal, se establecerán mecanismos de participación de los copropietarios a través de sistema de delegación o representación de las diferentes torres que conformarán el proyecto.

PARÁGRAFO 5. Organización Social. El proyecto **CORTEZZA LOS ROBLES**, hará parte de una organización social y administrativa, sin ánimo de lucro, en adelante "Organización Social".

La Organización Social estará conformada por los conjuntos residenciales que integran la Urbanización Morato Robles y adoptará sus propios estatutos. Su domicilio será en Bogotá D.C. y tendrá como propósito promover el cuidado del entorno y seguridad de las áreas públicas de la Urbanización Morato Los Robles, de la cual hace parte el proyecto, así como la sana convivencia y bienestar de los propietarios y residentes, promoviendo programas de desarrollo social, sostenibilidad para los propietarios y residentes.

Una vez constituida, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** respetará los lineamientos establecidos en los estatutos y reglamentos internos de la Organización Social, como parte de la comunidad a la que pertenece.

PARÁGRAFO 6. Con las finalidades antes señaladas, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar que, como futuros copropietarios del proyecto **CORTEZZA LOS ROBLES**, el cual hará parte de la Organización Social, deberán contribuir con las expensas necesarias para el cumplimiento de su objeto, conforme al presupuesto aprobado anualmente por la dicha Organización y a lo establecido en sus estatutos. Dicha contribución será proporcional al coeficiente de copropiedad definido en el reglamento de propiedad horizontal del proyecto **CORTEZZA LOS ROBLES**.

TERCERA. EL PROMITENTE VENDEDOR declara que el **FIDEICOMISO CORTEZZA LOS ROBLES** es propietario del predio sobre el que se levanta el proyecto **CORTEZZA LOS ROBLES**, por haberlo adquirido mediante transferencia de dominio a título de _____ que le realizó **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** en calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO FAI MORATO (antes FG MORATO)**, mediante escritura pública número _____ (_____) del _____ (_____) de _____ de dos mil _____ (2.____), de la Notaría _____ (_____) del Círculo de Bogotá, escritura debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión número 50N-_____.

PARÁGRAFO. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y aceptar que **CORTEZZA LOS ROBLES** será desarrollado por fases constructivas, por lo tanto, el desarrollo cada fase, estará supeditada al cumplimiento de las condiciones comerciales y técnicas necesarias para el inicio de la construcción.

CUARTA. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y aceptar que **CORTEZZA LOS ROBLES** será desarrollado a través de una propiedad horizontal por niveles. En consecuencia, el régimen de propiedad horizontal del proyecto corresponderá al segundo nivel y por tanto la copropiedad de **CORTEZZA LOS ROBLES** estará sometida a la regulación del reglamento de propiedad horizontal del primer nivel.

PARÁGRAFO PRIMERO. La edificación y las mejoras son responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** titular de la construcción del Conjunto por efectuarlas conforme a la licencia de construcción aprobada.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y aceptar que el desarrollo, ejecución y entrega de las obras y áreas públicas que hacen parte de la Urbanización Morato Los Robles, del cual hace parte el proyecto inmobiliario, lo cual incluye, la demolición de las edificaciones preexistentes colindantes y la construcción de dichas áreas, se adelantará de forma progresiva y finalizarán con posterioridad a la entrega de los inmuebles objeto del presente contrato. Mientras se adelanta su demolición, esta infraestructura estará debidamente aislada de cada una de las torres que conforman **CORTEZZA LOS ROBLES**.

QUINTA. EL PROMITENTE VENDEDOR manifiesta que el Inmueble prometido en venta es de exclusiva propiedad del **PATRIMONIO AUTONOMO** denominado **FIDEICOMISO CORTEZZA LOS ROBLES** cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, y que ésta no ha enajenado a ninguna persona el (los) Inmueble (s) y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él (ellos) y declara que se hará entrega del mismo libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al que estará sometido el (los) Inmueble (s) y de la hipoteca en mayor extensión que se constituirá, la cual será cancelada a más tardar en la fecha en que se otorgue la escritura pública que lo perfeccione. Adicionalmente y desde ya se informa que también será constituida servidumbre de energía eléctrica a favor de Enel Colombia S.A. ESP .

PARAGRAFO 1. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta(n) que se instalarán equipos de telecomunicaciones en las zonas comunes del proyecto, para lo cual se constituirá servidumbre gratuita a favor del operador de estos.

PARÁGRAFO 2. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a salir al saneamiento por evicción y por los vicios redhibitorios de las unidades que hagan parte de **CORTEZZA LOS ROBLES** en los términos que establece la ley (artículos 1923 y 2060 numeral 3 del código civil y artículo 937 y siguientes del código de comercio).

QUINTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio total del Inmueble prometido(s) en venta es **Agr_valor_venta_letas (Agr_valor_venta)***, que **EL(LOS) PROMITENTE COMPRADOR(ES)** pagará(n) a favor del **FIDEICOMISO CORTEZZA LOS ROBLES** al encargo fiduciario asignado a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y el cual será informado por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en los términos y condiciones que se describen en el anexo número 3, denominado Anexo de Pagos, que hace parte integral del presente contrato.

El precio del Inmueble antes mencionado no incluye el valor de los gastos notariales de beneficencia ni de registro que se generen por la transferencia del mismo.

PARAGRAFO 1. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, autoriza(n) a **Agr_Entidad_Credito** en adelante la Entidad Financiera para

que el préstamo que financia la adquisición de Inmueble sea girado directamente en favor del **FIDEICOMISO CORTEZZA LOS ROBLES**.

PARAGRAFO 2. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) reconocerá(n) al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, intereses mensuales (de subrogación o legales), conforme a lo disponga normatividad vigente, pagaderos los cinco (5) primeros días de cada mes, liquidados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre la suma denominada Valor de Financiación en el Anexo de Pagos, desde la fecha de entrega del Inmueble hasta la fecha en la cual se efectuó el desembolso del total de los valores adeudados, por parte de la entidad financiera. El valor de los intereses (de subrogación o legales) serán girados directamente a favor del **FIDEICOMISO CORTEZZA LOS ROBLES**.

En los casos en que la entidad que financia la adquisición del Inmueble no haya suscrito con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** acuerdo para el desembolso del crédito, los intereses legales se cobrarán, si transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendario desde la fecha de firma de la escritura pública de compraventa no se ha obtenido el desembolso del crédito por parte de la entidad financiera, y hasta el día en que se efectuó el abono efectivo por parte de la respectiva entidad financiera del crédito al **FIDEICOMISO CORTEZZA LOS ROBLES**, a la tasa máxima legal permitida.

PARAGRAFO 3. En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos y/o pagos previstos en este contrato, incluido el pago o abono por conducto de **Agr_Entidad_Credito**, por culpa de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, este pagará(n) un interés moratorios a la tasa máxima vigente sobre las sumas adeudadas, sin que esto pueda interpretarse como prórroga del plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectivo el cobro de las arras pactadas más adelante por el incumplimiento, sin perjuicio del ejercicio de los derechos y acciones consagrados a favor de la parte cumplida de este contrato.

PARÁGRAFO 4. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) no solicitarán a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, ni al **FIDEICOMISO CORTEZZA LOS ROBLES**, cesiones de su posición contractual, ni modificaciones a la forma de pago del precio convenido, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario anteriores al día pactado para la firma de la escritura pública de compraventa. En todo caso, **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **FIDEICOMISO CORTEZZA LOS ROBLES** se reservan la posibilidad de aceptar o no la nueva forma de pago presentada por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y/o la cesión de este contrato, cesión que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, solamente podrá(n) solicitar por una única vez.

En el evento que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** opte(n) por utilizar una suma de financiación inferior a la señalada en el Anexo No. 3 por conducto de **Agr_Entidad_Credito** o decida no utilizarla, deberá(n) pagar la diferencia en el precio del Inmueble antes del otorgamiento de la escritura pública de compraventa prometida.

PARAGRAFO 5. Siempre que hubiere lugar a ello, **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a pagar, en forma inmediata a su causación, los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, le(s) cobre **Agr_Entidad_Credito** para perfeccionar el crédito que financie la adquisición del Inmueble, así como los timbres de pagarés, los derechos notariales que le correspondieren, el impuesto y los derechos de registro, impuesto de timbre en general los demás gastos que por ley le correspondieren y que se ocasionen por la celebración de este contrato; en todo caso autorizan al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose(n) a reembolsarlos en forma inmediata.

PARÁGRAFO 6. EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) se obligan(n) a pagar en forma inmediata y/o anticipada al **FIDEICOMISO CORTEZZA LOS ROBLES**, los valores que por concepto de impuestos a transacciones financieras y/o gravamen a movimientos financieros, llegará a cobrar **Agr_Entidad_Credito** y/o cualquier otra entidad que efectúe desembolsos, por el giro del saldo que se obligó(aron) cancelar **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y que serán girados al **FIDEICOMISO CORTEZZA LOS ROBLES**.

PARÁGRAFO 7. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podrá exigir a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** las garantías reales o personales que estime convenientes sobre las sumas adeudadas.

PARÁGRAFO 8: Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y este es devuelto por la entidad bancaria que lo emitió, negando su pago por causas imputables a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, como por ejemplo, no contar con fondos suficientes, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** la sanción relativa a este evento en concreto, establecida en el Código de Comercio.

SEXTA. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a adelantar y a tramitar ante **Agr_Entidad_Credito** el préstamo referido, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que esta exija y que declara(n) conocer, en un plazo no inferior a doscientos cuarenta (240) días previos a la fecha convenida para el otorgamiento de la escritura pública que perfeccione este contrato; si en el curso de éste trámite **Agr_Entidad_Credito** exigiere otro(s) documento(s) deberá(n) presentarlos(s) en el plazo que le fije esta entidad o en su defecto **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Igualmente se obliga(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a otorgar oportunamente los documentos y garantías que exija **Agr_Entidad_Credito** necesarios para el otorgamiento del crédito o derivados de este y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores si **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no diere (n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados se tendrá por incumplido el presente contrato, con las facultades y consecuencias a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o FIDEICOMISO CORTEZZA LOS ROBLES** pudiendo por lo tanto resolver el contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, pudiendo hacer efectivas las arras por el incumplimiento de que trata este contrato en cláusula posterior y por tanto pudiendo prometer el (los) Inmueble (s) a terceros con plena libertad.

PARÁGRAFO 1: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, o un representante suyo podrán colaborar con **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho, en el trámite de consecución de los documentos con destino a la entidad de crédito, lo cual no lo exonera ni disminuye la responsabilidad de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** en la aprobación del crédito hipotecario.

PARÁGRAFO 2: En el evento que reunidos por parte de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** todos los requisitos exigidos por **Agr_Entidad_Credito**, ésta negare el préstamo solicitado para cubrir por su conducto la parte del precio previsto como Valor de Financiación en el Anexo de Pagos, por causas totalmente ajenas a la voluntad de aquel(la) (los), el contrato se tendrá por terminado de pleno derecho, sin que haya lugar al cobro de las arras pactadas en este contrato. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quedará en libertad de disponer del Inmueble y devolverá las sumas abonadas por **EL (LOS) PROMITENTES) COMPRADOR(ES)**, sin intereses de ninguna naturaleza, en un plazo de veinte (20) días hábiles, previa presentación de la carta de negativa enviada por **Agr_Entidad_Credito**. En caso contrario, es decir si la negativa de conceder el préstamo hipotecario por parte de **Agr_Entidad_Credito**, obedeciere a causas

imputables a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, tales como inexactitud o falsedad de los documentos aportados para la aprobación del crédito, disminución en la capacidad de endeudamiento por contraer obligaciones adicionales antes de la subrogación del crédito a que se refiere esta cláusula y reportes por mal manejo comercial y/o financiero de las obligaciones a su cargo, la devolución de las sumas a que hubiere lugar, se realizará previo descuento del cincuenta por ciento (50%) de la suma entregada como arras del contrato a favor del **FIDEICOMISO CORTEZZA LOS ROBLES.**, en la misma oportunidad contemplada en el presente parágrafo.

SÉPTIMA. ARRAS. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, acuerdan como arras del presente contrato la suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del Inmueble, es decir la suma de **Pry_Arras_Promesa_CompraVenta_Valor_Letras** (**Pry_Arras_Promesa_CompraVenta_Valor**), estas se pactan conforme al artículo 866 del Código de Comercio. **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** perderá las arras a favor de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, o éste se las restituirá dobladas en caso de retracto, o será imputada al precio de la venta si ésta se perfecciona a través de la suscripción de la escritura pública.

PARÁGRAFO 1: La facultad de retracto se entiende vigente desde la firma de la promesa de compraventa hasta el otorgamiento de la escritura pública que perfeccione este contrato.

PARÁGRAFO 2: Si alguna de las partes no diere(n) cumplimiento a cualquiera de las obligaciones que contrae de acuerdo con el presente contrato, se causará a favor de la parte cumplida la suma pactada como arras y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** quedará en libertad de disponer de (los) Inmueble (s) y restituirá las sumas recibidas, previo descuento del valor aquí señalado a título de indemnización de perjuicios.

OCTAVA. OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a otorgar la correspondiente escritura de compraventa e hipoteca por parte de este(a) (os) último(s) el día (_____) en la Notaría _____(____) del Círculo de Bogotá o en la notaría asignada por la Superintendencia de Notariado y Registro en los casos en los cuales se requiera someter el trámite de escrituración a reparto, a las, tres de la tarde (3:00 pm) del día señalado; siempre y cuando para esta fecha **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** hubiere(n) cumplido con todos los requisitos exigidos para ello, entre otros, haber cancelado todas las sumas de dinero previstas para antes de la escrituración que se mencionan en este contrato.

PARÁGRAFO 1. En el evento en que la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa deba modificarse por causas no atribuibles a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o al **FIDEICOMISO CORTEZZA LOS ROBLES**, tales pero sin limitarse; a fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero, causas externas, que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o **EL FIDEICOMISO CORTEZZA LOS ROBLES**, no contaren con los documentos idóneos que pruebe el pago del impuesto predial o de valorización o se encontrare en trámite de inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente el reglamento de propiedad horizontal o sus modificaciones, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, procederá a informar por escrito vía correo electrónico o por correo certificado a la dirección registrada, tal situación a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, señalando la nueva fecha estimada en que se otorgará la mencionada escritura pública de compraventa. No obstante lo anterior, la fecha definitiva para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa será notificada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, una vez se haya cumplido el requisito o trámite pendiente. Si **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no diere(n) respuesta a la comunicación de prórroga remitida por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de la remisión de la

14

mencionada comunicación, se entenderá que acepta(n) la nueva fecha para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

En los eventos antes señalados, no se entenderá incumplido el presente contrato por parte del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O EL FIDEICOMISO CORTEZZA LOS ROBLES**, ni se les atribuirá responsabilidad alguna que se derive de estos eventos.

PARÁGRAFO 2. Si el día acordado para la firma de la escritura pública de compraventa es un día feriado o no estuviese prestando servicio la notaría independientemente de la causa, la firma se prorrogará hasta el día hábil siguiente a la misma hora y en la misma notaría.

NOVENA. ENTREGA DEL (LOS) INMUEBLE(S). EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, hará entrega real y material del (los) Inmueble(s) prometido(s) en venta, a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa y de hipoteca por parte de la entidad que financia la adquisición del Inmueble. En los casos en que la entidad que financia la adquisición del Inmueble no haya suscrito acuerdo previo con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para el desembolso del crédito, la entrega del Inmueble se efectuará dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en la cual se verifique el desembolso de las sumas adeudadas.

PARÁGRAFO 1. En el evento en que la fecha de entrega del Inmueble deba modificarse por causas no atribuibles al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o al **EL FIDEICOMISO CORTEZZA LOS ROBLES**, tales pero sin limitarse a fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero, causas externas, escasez de materiales en el mercado, incluyendo la ejecución de obras de urbanismo, demora en la instalación de los servicios de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica y gas, demora en los trámites, licencias y/o autorizaciones por parte de las autoridades municipales, distritales y/o nacionales, huelga de personal del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, de sus contratistas o proveedores, incumplimiento de contratistas a cargo de la construcción del proyecto, así como cualquier eventualidad que impida la entrega material del Inmueble en la fecha aquí establecida, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, procederá a informar por escrito vía correo electrónico o por correo certificado a la dirección registrada, tal situación a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, así como la nueva fecha de entrega, la cual en todo caso estará supeditada a la suscripción previa de la escritura pública de compraventa y que se haya superado la causal que dio origen a la prórroga.

En todo caso no se entenderá incumplido el presente contrato por parte del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR O EL FIDEICOMISO CORTEZZA LOS ROBLES**, ni se les atribuirá responsabilidad alguna que se derive de estos eventos.

PARÁGRAFO 2. Si **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no comparece(n) a recibir el (los) Inmueble(s) en el plazo pactado, salvo por fuerza mayor o caso fortuito, debidamente probados, este(os) se tendrá(n) por entregado(s) para todos los efectos a satisfacción. En este evento, las llaves del(los) Inmueble(s) quedarán a disposición de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en las oficinas del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o donde este le señale. De igual forma los términos de garantía que otorga la ley empezarán a contarse desde la fecha en la cual debió recibirse el Inmueble.

PARÁGRAFO 3. La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicarán aquellos detalles que sean susceptibles de ser corregidos por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, detalles que no serán causa para no recibir el (los) Inmueble(s), entendiéndose que en la fecha indicada **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** ha(n) recibido el (los) Inmueble(s) prometido(s) en venta.

PARÁGRAFO 4. Es entendido que el(los) Inmueble(s) se entregará(n) a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, cuando esté(n) dotados de los servicios públicos de energía, acueducto y las respectivas redes para el servicio de teléfono. Así, en el evento de que las respectivas empresas públicas prestadoras de servicios públicos, que sin culpa de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o **EL FIDEICOMISO CORTEZZA LOS ROBLES**, no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento ni habrá lugar al cobro de las arras; de presentarse tales eventos, se aplicará el procedimiento establecido en la presente cláusula.

PARÁGRAFO 5. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR podrá efectuar cambios en los materiales utilizados para los acabados del Inmueble objeto del presente contrato, los cuales serán de igual o superior calidad o equivalente a los inicialmente ofrecidos.

PARÁGRAFO 6. A partir de la fecha de entrega del (los) Inmueble(s), **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a efectuar el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias de administración de la propiedad horizontal **CORTEZZA LOS ROBLES** que se causen de manera total o proporcional, independientemente que habite(n) o no en el Inmueble, y aun cuando este en ejercicio la administración provisional, de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001 o las que llegaren a regular esta materia. Se estima que el valor estimado de la cuota de administración será el mencionado en el Anexo No. 3. La cuota definitiva de administración será la aprobada por la Asamblea de Copropietarios del conjunto la cual además incluirá el mantenimiento de la zona común derivada del primer nivel de propiedad horizontal que dio origen al Inmueble sobre el cual se desarrolla el proyecto.

PARÁGRAFO 7. A partir de la fecha de entrega del Inmueble objeto de esta promesa, serán de cargo de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, todas las reparaciones por daños o deterioro del(los) Inmueble(s) que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** por el término legal.

PARÁGRAFO 8. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR hará entrega real y material de los bienes comunes de uso y goce general que hacen parte de **CORTEZZA LOS ROBLES**, de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal del conjunto.

PARÁGRAFO 9. A partir de la fecha de entrega de (los) Inmueble(s) objeto del presente contrato, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** asumirá(n) íntegramente la seguridad y guarda del Inmueble y en consecuencia, exonera de responsabilidad al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y al **EL FIDEICOMISO CORTEZZA LOS ROBLES**, por el(los) hurto(s) o sustracción(es) de bienes o pérdida(s) de elementos y/o cosas que ocurran en aquel (aquellos), independientemente de si **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, es el administrador provisional del Conjunto, ni si ésta se delegó a un tercero.

DÉCIMA. GARANTÍAS. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, otorga las garantías sobre las unidades de vivienda de que trata el presente instrumento, de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente.

1. DAÑOS O IMPERFECCIONES VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGA DEL INMUEBLE. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de las reparaciones locativas, de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del (los) Inmueble (s), para que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** responda por ellos.

2. DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE. Respecto a este tipo de daños, operan dos garantías: a) Garantías de Funcionamiento: a) Las garantías de funcionamiento de griferías, aparatos sanitarios, de muebles, funcionamiento de cerraduras y puertas, instalaciones eléctricas, hidráulicas o sanitarias, manijas, cierres de ventanas, rosetas e interruptores, citófonos, llaves y desagües, serán atendidos por un periodo de tres (3) meses contados a partir de la entrega del Inmueble, haga uso o no del mismo **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Vencido este plazo, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) en cada caso en particular hacer uso de las garantías expedidas por los respectivos productores o contratistas; y b) La garantía de acabados tales como calidad de tabletas, enchapes, muros y pisos (fisuras) estará vigente por doce (12) meses contados a partir de la fecha de entrega del Inmueble, garantía que solo implica la reparación del área afectada y conforme a los acabados originalmente entregados. El propietario deberá llenar el formato de reparaciones locativas, solicitando la reparación de las fisuras. Este plazo no se suspenderá por falta de uso que **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** haga(n) del (los) Inmueble (s), entendiéndose que la garantía expirará vencido el plazo de doce (12) meses calendario contados a partir de la fecha de entrega del Inmueble. De ahí en adelante **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del Inmueble adquirido.

PARÁGRAFO 1: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, advierte que dentro del periodo de garantía no se deben realizar acabados especiales en las paredes, techos y pisos del Inmueble, entendiéndose que, en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** cambia(n) el color de los muros, coloca(n) enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presentan fisuras o similares, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no estará(n) obligado(s) a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** procederá a la reparación de aquellos defectos que presente el Inmueble, pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados con los cuales fue entregado.

Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del Inmueble adquirido.

PARÁGRAFO 2: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no responderá por los daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas, de teléfonos, televisión o citofonía, ocasionadas por los trabajos ejecutados por las diferentes empresas que presten los servicios por suscripción.

PARÁGRAFO 3: La reparación de las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del Inmueble y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por escrito al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** indicando el nombre del propietario, la ubicación del Inmueble y la relación de los daños. Expirado el término de garantía con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, pero estando vigente con el proveedor o contratista correspondiente, la reparación deberá solicitarse directamente a estos, de conformidad con lo previsto en el respectivo manual de garantía o en el contrato correspondiente.

PARÁGRAFO 4: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no responderá por daños causados en virtud de negligencia, descuido, mal trato o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratare a un tercero para el efecto.

PARÁGRAFO 5: Todo lo mencionado con relación a las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, fenómenos meteorológicos como vendavales, huracanes, inundaciones o similares, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que este haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 6: En el evento en el que **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** luego de la entrega material del Inmueble presente condiciones de estabilidad que no permitan la habitabilidad de este y de no ser posible la reparación por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, procederá de conformidad con lo establecido en el parágrafo segundo del artículo 13 del Decreto Reglamento 735 de 2013 y/o las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan

PARÁGRAFO 7: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, no responderá por el mal uso que se dé a los aparatos sanitarios, mesón de cocina etc. ocasionados por actos como pararse encima de estos, o de limpiarlos con ácidos o limpiadores inadecuados, ni por falta de mantenimiento que dé(n) **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a canales, bajantes y demás elementos.

PARÁGRAFO 8: Vencidas las garantías mencionadas en la presente cláusula, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales.

PARÁGRAFO 9: De acuerdo con lo establecido en la ley 1480 de 2011, la garantía por estabilidad de obra se otorga por diez (10) años y la de acabados por un (1) año, ambos términos contados desde la fecha de entrega del Inmueble.

DÉCIMA PRIMERA. IMPUESTOS Y PAZ Y SALVOS: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a pagar los impuestos que gravan el Inmueble objeto del presente contrato de conformidad con el artículo 116 de la Ley 9 de 1989 y en consecuencia debe entregar a paz y salvo el (los) Inmueble(s) por concepto de gravámenes, contribuciones, tasas, derechos liquidados o reajustados hasta la fecha en que se firme la escritura de compraventa, salvo el de una contribución eventual de valorización que se causare, liquidare o reajustaré a partir de la fecha de este documento la cual será de cargo de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** asumirá(n) el pago del impuesto predial, a partir del mes siguiente de la firma de la escritura de compraventa de él (los) inmueble(s). Este impuesto podrá ser declarado por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, así: (i) de manera individual por el Inmueble, evento en el cual será asumido por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a prorrata del valor total del impuesto pagado, o (ii) por el lote de mayor extensión en donde se desarrolla el Proyecto, pago que se calculará, a prorrata del coeficiente asignado al Inmueble en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Las Partes acuerdan que el valor calculado por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, según corresponda, será incluido en la liquidación de los gastos de escrituración, y pagado por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a más tardar en la fecha de firma de escritura pública de compraventa y según las instrucciones del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

PARÁGRAFO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a adelantar los trámites para el desenglobe de las unidades privadas del Conjunto ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, una vez concluya la enajenación de las mismas.

DÉCIMA SEGUNDA. SERVICIOS PÚBLICOS: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR hará entrega de el(los) Inmueble(s) a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, con los servicios instalados conforme al artículo 10 de la ley 66 de 1968. Además de los servicios exigidos por la mencionada ley, también se entregará los ductos e instalaciones para el servicio de gas hasta la acometida externa, con los cargos de conexión debidamente cancelados y la acometida para la instalación de la línea telefónica.

PARAGRAFO 1: En el evento de que las respectivas empresas públicas prestadoras de servicios públicos, que sin culpa de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, no hubieren instalado los servicios y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega material del Inmueble en la época prevista, no se entenderá incumplido el presente contrato por parte del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

Salvo culpa o negligencia, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no será responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en las instalaciones y en mantenimiento de los servicios de agua, energía, gas y teléfonos.

PARÁGRAFO 2: Estará a cargo de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** o éste(os) podrá(n) reclamar a su favor según el caso, a partir de la fecha de la escritura de compraventa, la diferencia que resulte entre una eventual liquidación definitiva de los derechos de instalación de agua y el pago ya hecho por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para lograr la conexión de dichos servicios, quien así mismo no se hace responsable de reajustes posteriores.

PARÁGRAFO 3: Los costos de la instalación de la línea telefónica para el Inmueble y su aparato, corren por cuenta exclusiva de **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**.

PARÁGRAFO 4: Con la firma del presente contrato **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) que **NO PODRÁN** instalar duchas eléctricas, solamente se podrá instalar calentadores a gas, en el Inmueble de acuerdo con lo indicado en el anexo de especificaciones.

PARÁGRAFO 5: Estará a cargo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, el pago del medidor y los derechos de conexión de energía eléctrica, los cuales deberán estar cancelados al momento de la entrega material del Inmueble.

La instalación del medidor y la puesta en marcha del servicio (cargo por conexión), que se genere en la primera factura del servicio, estará a cargo única y exclusivamente de **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** de conformidad con las leyes 142 de 1994, 143 de 1994 y las Resoluciones de la Comisión de Regulación de Energía y Gas CREG 108 de 1997 (Artículo 21) y 225 de 1997.

DÉCIMA TERCERA. DE LOS BIENES COMUNES: a) **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) que la propiedad de los bienes eléctricos (bienes muebles comunes) y las obras civiles asociadas a la obra eléctrica, conformados por el conjunto de elementos y equipos que van desde el punto de derivación autorizado por la empresa prestadora del servicio de energía eléctrica, hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión estará en cabeza de la empresa prestadora de energía eléctrica quien los ejecutará(tó) instalará(ló) y/o adquirirá(rió) de acuerdo con la reglamentación vigente. Por lo anterior **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** renuncia(n) a cualquier solicitud adicional de reembolso a la empresa prestadora de energía eléctrica o a **EL FIDEICOMISO FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, por concepto de los activos eléctricos correspondientes. b) **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** pueda entregar los dominios y servidumbres de los bienes eléctricos, a perpetuidad y en forma gratuita, a favor de la empresa

prestadora de energía eléctrica **ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P.** En consecuencia, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) que la empresa prestadora de energía eléctrica **ENEL COLOMBIA S.A. E.S.P y COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P** tendrán libre acceso a las áreas comunes del conjunto residencial en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica y de telecomunicaciones. c) **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o EL FIDEICOMISO CORTEZZA LOS ROBLES**, celebre con las empresas de servicios públicos y de telecomunicaciones, contrato(s) de comodato o préstamo de uso sobre bienes comunes del Conjunto Residencial con destino a la instalación y funcionamiento de los equipos, redes y demás elementos que dichas empresas requieran para el suministro y prestación del servicio correspondiente. En consecuencia, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a respetar los términos de los contratos celebrados por **EL FIDEICOMISO CORTEZZA LOS ROBLES, y/o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con esta finalidad.

DÉCIMA CUARTA. DECLARACIONES RELATIVAS A LA PUBLICIDAD. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiestan que conoció(eron) y entendió(eron) la información suministrada en los medios publicitarios por los que se ha anunciado el proyecto **CORTEZZA LOS ROBLES** especialmente en los siguientes aspectos:

- a) Conoció(eron) y entendió(eron) las características del área ofrecida en la publicidad y en consecuencia manifiesta(n) que conoce(n) que el área total construida corresponde a la sumatoria del área privada, más los demás elementos comunes como muros, columnas, ductos y fachada, etc.;
- b) Conoció(eron) y entendió(eron) que las opciones de dependencias y de acabados fueron definidas por las partes antes de la celebración del contrato de promesa de compraventa;
- c) Conoció(eron) y entendió(eron) que el área privada y las especificaciones definitivas son las que obran en los planos aprobados por la Curaduría Urbana y en las especificaciones de acabados que se protocolizan con el presente instrumento.
- d) Conoció(eron) y entendió(eron) las zonas o áreas comunes del conjunto, sus acabados y el mobiliario a entregar por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- e) En consecuencia manifiesta(n) que la publicidad utilizada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** contenía la información relativa a las características y tipo de vivienda, estrato socioeconómico, ubicación, valor estimado de la cuota por expensas comunes, fecha estimada de entrega de la unidad privada y las zonas comunes y demás requisitos establecidos en la normatividad vigente, fue clara y suficiente, no lo indujo a error o engaño y que las dudas relativas a la oferta comercial se resolvieron de manera satisfactoria antes de la celebración del contrato de promesa de compraventa.
- f) **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) los planos que conforman las unidades de vivienda privada y bienes comunes de la edificación y las especificaciones de construcción, los cuales se obliga(n) a respetar así como el reglamento de Propiedad Horizontal al que está sometido el (los) Inmueble(s) objeto de la presente promesa, según la escritura de que da cuenta la cláusula segunda (2a) de este contrato y que conoce(n) y respeta(n) y se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le correspondan a partir de la fecha de entrega del Inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título.
- g) **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) la existencia del Inmueble modelo y se obliga(n) a respetar y permitir el libre acceso al mismo hasta tanto culmine el proceso de enajenación de las unidades que integran el Conjunto.
- h) **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la publicidad del proyecto expuesta por diversos medios para su comercialización, es de carácter meramente ilustrativa y que por lo tanto, la descripción y características definitivas del Inmueble objeto de este contrato son las que obran en la licencia de construcción y/o

17

sus modificaciones aprobada por la Curaduría Urbana, el reglamento de propiedad horizontal del proyecto y los contratos de promesa de compraventa y escritura de compraventa que suscriben las partes

- i) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) que **NO PODRÁN** instalar duchas eléctricas, solamente se podrá instalar calentadores a gas, en el Inmueble de acuerdo con lo indicado en el anexo de especificaciones.

DÉCIMA QUINTA. GASTOS. Los gastos que ocasione este contrato y los gastos notariales que llegaren a generar la escritura de compraventa correrán por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y de **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)** por partes iguales; los impuestos de la ley 223 de 1995 y demás disposiciones que la modifiquen, sustituyan o adicionen, los derechos de registro, al igual que el impuesto de timbre (si a ello hubiere lugar) de la escritura de compraventa y los derivados por el otorgamiento de la hipoteca en primer grado a favor de **Agr_Entidad_Credito** serán de cargo exclusivo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**. Los gastos que ocasione la cancelación de la hipoteca de mayor extensión a que está sometido el Inmueble en el que se desarrolle **CORTEZZA LOS ROBLES**, serán cancelados en su totalidad por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

DÉCIMA SEXTA. CESIÓN. La cesión del presente contrato por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** requiere la aceptación previa, expresa y por escrito, tanto de la cesión como de la(s) persona(s) cesionaria(s) de parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, dentro de los términos que se mencionan en la cláusula quinta del presente contrato.

PARÁGRAFO 1: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) podrá ceder el presente contrato por una única vez a un tercero que asuma los derechos y obligaciones sin que haya lugar al pago de suma alguna, siempre que el cesionario se encuentre dentro del primer grado de consanguinidad, afinidad o primero civil. De no existir y demostrarse el vínculo antes señalado, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá reconocer y pagar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** una suma equivalente al tres por ciento (3%) del valor total del Inmueble objeto del presente contrato, para que se autorice la cesión por una única vez.

PARÁGRAFO 2: FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o EL FIDEICOMISO CORTEZZA LOS ROBLES, podrán ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. En este caso el tercero deberá encontrarse debidamente inscrito ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

DÉCIMA SEPTIMA. PERMISO DE VENTAS. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR está autorizado para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integral el (los) Inmueble (s) materia del presente contrato de promesa de compraventa de conformidad con el artículo 71 de la ley 962 de 2005 y mediante **RADICACIÓN No. _____ del _____ (_____) de _____ de dos mil _____ (2.02 _____) de** la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

DÉCIMA OCTAVA. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), de manera expresa manifiesta(n) que, en caso de fallecimiento de él o alguno de estos, autoriza(n) a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o EL FIDEICOMISO CORTEZZA LOS ROBLES**, a constituir un encargo fiduciario en el cual serán consignados los recursos abonados por éste(os), para que sean restituidos a favor de los adjudicatarios, una vez estos presenten a LA FIDUCIARIA copia de la sentencia de sucesión o el documento que haga sus veces.

Así mismo, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** conoce(n) y acepta(n) que, en caso de fallecimiento de alguno o todos, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** quedará facultado para disponer libremente del Inmueble y ofrecerlo comercialmente.

DÉCIMA NOVENA. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable ante **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de Inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Asimismo, se obliga a suministrar a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades de vivienda, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, por tales conceptos, teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, quien tampoco tendrá la obligación de validar los lineamientos señalados en dicha circular.

VIGÉSIMA. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en forma expresa autoriza(n) a **EL FIDEICOMISO CORTEZZA LOS ROBLES**, o a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para solicitar, reportar, conservar, suministrar y actualizar informaciones y referencias relativas al (los) nombre (s), apellido(s) y documento(s) de identidad; comportamiento de crédito comercial, hábitos de pago, manejo de cuenta(s) corriente(s), bancaria(s) y en general al cumplimiento de obligaciones comerciales y financieras de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Esta autorización estará vigente hasta la cancelación definitiva del vínculo contractual establecido con **EL FIDEICOMISO CORTEZZA LOS ROBLES**, y/o **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

PARÁGRAFO 1: Manifiesto (amos), que conozco(emos) y acepto(amos) que los datos personales suministrados previamente por mí(nosotros), han sido recolectados en virtud de las relaciones comerciales realizadas con nosotros en desarrollo de nuestro objeto social, los cuales serán sometidos a un adecuado manejo de datos, reserva y confidencialidad requerida, de conformidad con la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013 y aquellas que las modifique, adicione o sustituyan. Estos datos serán almacenados en una base de datos de clientes debidamente inscrita en el Registro Nacional de Bases de Datos de la Superintendencia de Industria y Comercio bajo responsabilidad.

PARÁGRAFO 2: La finalidad del tratamiento de los datos personales de **EL PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, serán las siguientes: 1) Remitirlos a diferentes entidades inherentes al presente acto, tales como entidades financieras, cajas de compensación, secretaria del hábitat, empresas de servicio públicos y notarías, responsables o encargados del tratamiento de datos; 2) Realizar campañas de promoción, comercialización y fidelización de los proyectos inmobiliarios que cotice y/o compre el titular. Así como de otros proyectos y/o productos del comercializador y/o promotor y/o **PARQUE CENTRAL LOS ROBLES S.A.S** o empresas asociadas a esta; 3) Transmitirlos a terceros que se requieran para efectos de consolidar, promocionar, verificar, fidelizar y tratar sin limitación alguna la mencionada información; 4) Transferir, es decir, entregar o suministrar a otros responsables del tratamiento, los datos personales registrados en sus bases de datos de clientes, para efectos de consolidar, promocionar, verificar, fidelizar y tratar sin limitación alguna la mencionada información; 5) Diligenciar todos los documentos que fueren necesarios para el perfeccionamiento de este y demás contratos que se celebren con el **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**; 6) Celebrar los demás actos y/o contratos a que hubiere lugar, tales, escritura de compraventa, designación como beneficiarios de área de compraventa o cualquier otro derivado del presente contrato; 7) Validar las referencias bancarias y/o comerciales que el cliente llegare a suministrar; 8) Mantener informado al **PROMITENTE COMPRADOR** (Titular de los datos personales) sobre el avance en la relación contractual; 9) Atender y dar respuesta a las garantías, por presuntos defectos en los bienes negociados, solicitadas por el cliente, dentro de los plazos legales y contractuales establecidos; 10)

Realizar asientos contables; 11) Utilizar estos datos con fines estadísticos y 12) Realizar copias de seguridad sobre estos datos en medios electrónicos para prevenir la posible pérdida de información.

VIGESIMA PRIMERA. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que:

- i. Conoce y acepta que el Inmueble hace parte de un proyecto inmobiliario, por lo que el mismo cuenta con un número determinado de unidades, el cual puede ser modificado con posterioridad a la firma de este contrato y/o de la escritura pública por la cual se le de perfeccionamiento.
- ii. Acepta que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá(n) tramitar modificaciones y/o reformas a la licencia de construcción, los planos de propiedad horizontal y/o el reglamento de propiedad horizontal del proyecto inmobiliario, aprobadas con el lleno de los requisitos legales.
- iii. Acepta que el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial **CORTEZZA LOS ROBLES**, será constituido, de acuerdo con la licencia de construcción y sus modificaciones y planos de propiedad horizontal definitivos que la Curaduría Urbana apruebe.
- iv. Conoce que el **FIDEICOMISO CORTEZZA LOS ROBLES**, administra los recursos que los compradores entreguen como pago del precio acordado por el Inmueble, que dicho **FIDEICOMISO** únicamente ostentará la titularidad del Inmueble fideicomitado, reportará las mejoras y transferirá en calidad de tradente propietario fiduciario las unidades de dominio una vez construidas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien realizará los trámites de escrituración correspondiente
- v. Que **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del Proyecto **CORTEZZA LOS ROBLES** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

VIGESIMA SEGUNDA. VALIDEZ DE LA FIRMA ELECTRÓNICA: Cada uno de las partes reconoce y acepta que la firma plasmada en la presente instrucción, es confiable y vinculante para obligarla legal y contractualmente y tiene la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012.

Por lo anterior, cada una de las partes declara:

- 1. Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene la capacidad jurídica para comprometer a la sociedad.
- 2. Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma.
- 3. Que el firmante tiene plenas facultades legales y estatutarias para obligar a la sociedad que representa mediante la firma electrónica y no requieren de autorización adicional para ello.

VIGESIMA TERCERA. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) los términos del contrato de fiducia mercantil celebrado entre **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.** y la sociedad **PARQUE CENTRAL LOS ROBLES S.A.S.**

VIGÉSIMA CUARTA. NOTIFICACIÓN

PROMITENTE VENDEDOR: Avenida El Dorado No. 68 B 85 Piso 2, Bogotá D.C.

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: Carrera 11 No. 98-07 oficina 601 A

PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES): Cmp_Pal_Direccion Teléfono Cmp_Pal_Celular
Cmp_Pal_Oficina_Tel Cmp_Pal_Telefono Correo electrónico Cmp_Pal_CorreoE.

En constancia, se suscribe en un (1) original en la ciudad de Bogotá, D.C., en la fecha de la última firma y según conste en el certificado de firmas digital.

En constancia de lo anterior, se firma en Bogotá, el día _____ y se entrega un ejemplar a cada una de las partes.

EL PROMITENTE VENDEDOR Y FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

C.C. _____ de _____
Apoderada Especial de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL **FIDEICOMISO CORTEZZA LOS ROBLES** NIT. 830.053.700-6 y de **PARQUE CENTRAL LOS ROBLES. NIT. 901.626.661-4**

EI (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

Cmp_Pal_Nombre

C.C. Cmp_Pal_Identificacion de Cmp_Pal_Identificacion_Expedida_en y/o representado por

Cmp_Alt_Nombre

C.C. Cmp_Alt_Identificacion de Cmp_Alt_Identificacion_Expedida_en y/o representado por

ANEXO DE PAGOS

CORTEZZA LOS ROBLES
Uni_Nombre Torre Agr_Torre

Valor total de la Venta

Valor en Letras*: Agr_Valor_Venta_Letras
Valor en Números*: \$ Agr_Valor_Venta

Cuota Inicial:

Cuota Inicial	Valor en Letras: Cuota_Inicial_Valor_Letras Valor en Números: \$ Cuota_Inicial_Valor
---------------	---

Recibidos a la fecha	Valor en Letras: Plan_Pago_Vlr_Pagado_Total_Letras Valor en Números: (\$ Plan_Pago_Vlr_Pagado_Total_AfectaVta)
----------------------	--

Cronograma de abono de cuotas iniciales pendientes

Cuota	Fecha	Valor
Pln_Pgo_Pend_Cuota_No	Pln_Pgo_Pend_Fecha	Valor en Letras: Pln_Pgo_Pend_Valor_Letras Valor en Números: (\$Pln_Pgo_Pend_Valor)
Cesantias	Pln_Pgo_Cesantias_1_Fecha	Valor en Números: (\$ Pln_Pgo_Cesantias_1_Valor) Entidad:Pln_Pgo_Cesantias_1_Entidad
Cesantias	Pln_Pgo_Cesantias_2_Fecha	Valor en Números: (\$ Pln_Pgo_Cesantias_2_Valor) Entidad: Pln_Pgo_Cesantias_2_Entidad
Ahorro programado	Pln_Pgo_AhorroProgramado_1_Fecha	Valor en Números: (\$ Pln_Pgo_AhorroProgramado_1_Valor) Entidad: Pln_Pgo_AhorroProgramado_1_Entidad

Financiación:

Valor Financiación	Valor en Letras: Agr_Valor_Credito_Letras Valor en Números: (\$Agr_Valor_Credito)
Entidad Financiera	Agr_Entidad_Credito

Valor Estimado de la Administración:

Valor en letras	
Valor en números	


EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

Cmp_Pal_Nombre

C.C. Cmp_Pal_Identificacion de Cmp_Pal_Identificacion_Expedida_en y/o representado por

Cmp_Alt_Nombre

C.C. Cmp_Alt_Identificacion de Cmp_Alt_Identificacion_Expedida_en y/o representado por


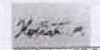
 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 06/11/2024
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10

ANEXO FLUJO DE CAJA - Cifras miles COP\$

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO): PARQUE CENTRAL LOS ROBLES SAS					
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA CORTIENZA					
4. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN m ² 27439,79		5. ÁREA DEL LOTE m ² 12996,84		6. APARTAMENTOS 182	
7. CASAS 0		8. LOTES 0			
9. FECHA DE ELABORACIÓN: 2025-dic-10		10. FECHA PAISO DEL PROYECTO: 2025-feb		11. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO: 2028-ago	
12. FECHA ENTREGA DEL PROYECTO: 2028-dic					

FILA VALIDACIÓN

Total Ventas: 980.411.274

FUENTES	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. CIFRA CONTROL (13.Flujo + 14.Flujo)	Bimestre 0	feb-2026, mar-2026	abr-2026, may-2026	jun-2026, jul-2026	ago-2026, sep-2026	oct-2026, nov-2026	dic-2026, ene-2027	feb-2027, mar-2027	abr-2027, may-2027	jun-2027, jul-2027	ago-2027, sep-2027	oct-2027, nov-2027	dic-2027, ene-2028	feb-2028, mar-2028	abr-2028, may-2028	jun-2028, jul-2028	ago-2028, sep-2028	oct-2028, nov-2028	dic-2028, ene-2029	feb-2029, mar-2029	abr-2029, may-2029	jun-2029, jul-2029		
					Bimestre 1	Bimestre 2	Bimestre 3	Bimestre 4	Bimestre 5	Bimestre 6	Bimestre 7	Bimestre 8	Bimestre 9	Bimestre 10	Bimestre 11	Bimestre 12	Bimestre 13	Bimestre 14	Bimestre 15	Bimestre 16	Bimestre 17	Bimestre 18	Bimestre 19	Bimestre 20	Bimestre 21		
16. TERRENOS	17.322.851	17.322.851	0,000	17.322.851																							
17. RECURSOS PROPIOS		0	0,000																								
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	78.563.204	78.563.204	0,000		7.856.320		10.676.967	7.883.225	5.158.515	3.727.552	4.577.061	6.005.349	6.898.807	6.609.921	4.180.178	4.049.532	2.916.154	4.818.978	3.204.646								
19. CREDITO PARTICULARES		0	0,000																								
20. VENTAS FINANCIACIÓN	45.740.882	45.740.882	0,000																								
21. VENTAS PROYECTO	114.670.393	114.670.393	0,000		13.059.930	4.325.810	2.167.079	2.281.949	2.247.381	2.314.988	2.494.117	2.430.274	2.296.959	2.280.411	2.356.907	3.823.537	3.661.540										
22. OTROS RECURSOS (*)		0	0,000																								
23. TOTAL FUENTES	258.297.330	258.297.330	0,000	0	20.916.250	4.325.810	12.844.046	10.165.175	7.405.896	6.042.540	7.071.178	8.435.623	9.195.766	8.890.332	6.537.062	7.873.069	6.577.894	4.818.978	21.684.100	96.190.939	0	0	0	0	0		
USOS					Bimestre 1	Bimestre 2	Bimestre 3	Bimestre 4	Bimestre 5	Bimestre 6	Bimestre 7	Bimestre 8	Bimestre 9	Bimestre 10	Bimestre 11	Bimestre 12	Bimestre 13	Bimestre 14	Bimestre 15	Bimestre 16	Bimestre 17	Bimestre 18	Bimestre 19	Bimestre 20	Bimestre 21		
24. TERRENOS	17.322.851	17.322.851	0,000																	17.322.851							
25. COSTOS DIRECTOS	80.830.188	80.830.188	0,000		7.571.329	4.630.934	5.822.854	6.118.409	6.462.813	6.103.261	6.687.812	6.191.918	6.012.376	5.633.234	5.190.990	4.752.594	4.211.806	3.118.637	2.321.221								
26. COSTOS INDIRECTOS	26.598.345	26.598.345	0,000		5.592.472	2.333.443	2.571.408	1.127.049	1.720.270	1.708.437	1.113.044	1.582.968	1.744.395	1.895.325	832.688	1.489.619	832.859	1.074.764	999.605								
27. GASTOS FINANCIEROS	12.070.937	12.070.937	0,000		665.442	652.744	611.583	696.102	796.510	721.093	739.219	815.252	870.591	818.220	863.266	910.774	956.335	975.254	978.652								
28. GASTOS DE VENTAS	4.804.616	4.804.616	0,000		2.896.512	120.932	91.159	91.207	91.819	101.663	164.395	164.395	164.395	164.395	64.594	151.601	164.793	196.258	176.497								
29. RECURSOS PROPIOS		0	0,000																								
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	78.563.204	78.563.204	0,000																								
31. CREDITO PARTICULARES		0	0,000																								
32. OTROS PAGOS (**)		0	0,000																								
33. TOTAL USOS	220.190.142	220.190.142	0,000	0	16.725.758	7.738.054	9.097.004	8.032.787	9.071.411	8.834.455	8.704.489	8.754.533	8.791.757	8.511.173	6.951.537	7.284.589	6.165.792	5.384.914	21.798.727	78.563.204	0	0	0	0	0		
34. SALDO CAJA BIMESTRAL	36.107.188	36.107.188		0	4.190.495	-3.412.244	3.747.042	2.132.407	-1.865.515	-2.591.915	-1.833.291	-318.910	404.010	379.160	-414.455	588.481	411.901	-545.935	-114.628	17.627.735	0	0	0	0	0		
36. SALDO ACUMULADO				0	4.190.495	778.251	4.525.293	6.657.700	4.992.184	2.400.270	766.979	448.068	852.078	1.231.238	816.783	1.405.264	1.817.165	1.271.229	1.156.602	16.784.337	16.784.337	16.784.337	16.784.337	16.784.337	16.784.337		
(*) OTROS RECURSOS (Especificar):																											
(**) OTROS PAGOS (Especificar):																											
36. OBSERVACIÓN:																											
37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE																											
																											

93

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT</p>	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 06/11/2024
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	miércoles, 10 de diciembre de 2025
SOLICITANTE:	PARQUE CENTRAL LOS ROBLES SAS



II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	CORTEZA				
DIRECCIÓN:	TV 60 114A 55				
APARTAMENTOS:	182	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):				12.997 m ²	
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):				1.332.851 \$/m ²	
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):				27.440 m ²	
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):				5.161.371 \$/m ²	

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 17.322.851	631.304 \$/m ²	12,2%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 80.830.188	2.945.729 \$/m ²	57,1%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 26.598.345	969.335 \$/m ²	18,8%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 12.070.937	439.906 \$/m ²	8,5%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 4.804.616	175.097 \$/m ²	3,4%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 141.626.937	5.161.371 \$/m ²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 160.411.274	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 18.784.337
			11,7%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 17.322.851	12,2%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 0	0,0%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 78.563.204	55,5%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 45.740.882	32,3%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 141.626.937	100%

FILA VALIDACIÓN

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

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT.</p>	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024
		CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10


ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-dic-10	2. Solicitante: PARQUE CENTRAL LOS ROBLES SAS			3 Nombre del proyecto de Vivienda CORTTEZA			
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	1.696.445	134,53	13.980	907,83	\$ 50.000	2028	\$ 1.868.688
Valor mínimo	343.609	37,30	9.212	183,88			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 0		VIS RENO URB 0		NO VIP/VIS 182
9. Observación:							10. Firma del Solicitante

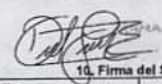
FILA VALIDACIÓN							Indique: ¿La Construcción se aprobó como NO VIS?	SI
-----------------	--	--	--	--	--	--	---	----

Totales	182	\$ 160.411.274	13.966,27 m ²	\$ 49.549.922			31,11%	
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	Torre 1 - Apt 101	354.018	37,49	111.142	354.018	9.443	31,39%	NO VIP/VIS
2	Torre 1 - Apt 102	750.994	68,36	225.298	1.105.012	10.986	30,00%	NO VIP/VIS
3	Torre 1 - Apt 103	934.350	84,76	280.305	2.039.362	11.023	30,00%	NO VIP/VIS
4	Torre 1 - Apt 201	354.015	37,49	111.141	2.393.376	9.443	31,39%	NO VIP/VIS
5	Torre 1 - Apt 202	750.994	68,36	225.298	3.144.370	10.986	30,00%	NO VIP/VIS
6	Torre 1 - Apt 203	937.350	84,76	281.205	4.081.721	11.059	30,00%	NO VIP/VIS
7	Torre 1 - Apt 301	343.609	37,30	103.083	4.425.330	9.212	30,00%	NO VIP/VIS
8	Torre 1 - Apt 302	791.256	68,36	237.377	5.216.586	11.575	30,00%	NO VIP/VIS
9	Torre 1 - Apt 303	980.449	85,24	314.149	6.197.034	11.502	32,04%	NO VIP/VIS
10	Torre 1 - Apt 304	1.524.426	121,75	457.327	7.721.460	12.521	30,00%	NO VIP/VIS
11	Torre 1 - Apt 305	827.203	64,02	248.161	8.548.664	12.921	30,00%	NO VIP/VIS
12	Torre 1 - Apt 401	351.409	37,30	105.717	8.900.072	9.421	30,08%	NO VIP/VIS
13	Torre 1 - Apt 402	780.000	68,36	234.000	9.680.072	11.410	30,00%	NO VIP/VIS
14	Torre 1 - Apt 403	1.127.213	85,24	338.250	10.807.285	13.224	30,01%	NO VIP/VIS
15	Torre 1 - Apt 404	1.513.366	130,87	463.517	12.320.651	11.564	30,63%	NO VIP/VIS
16	Torre 1 - Apt 405	1.106.130	97,81	335.217	13.426.781	11.309	30,31%	NO VIP/VIS
17	Torre 1 - Apt 501	354.450	37,30	106.632	13.781.231	9.503	30,08%	NO VIP/VIS
18	Torre 1 - Apt 502	779.048	68,36	234.048	14.560.279	11.396	30,04%	NO VIP/VIS
19	Torre 1 - Apt 503	944.613	85,24	291.937	15.504.892	11.082	30,91%	NO VIP/VIS
20	Torre 1 - Apt 504	1.432.547	134,53	429.764	16.937.439	10.649	30,00%	NO VIP/VIS
21	Torre 1 - Apt 505	1.054.314	97,81	316.294	17.991.753	10.779	30,00%	NO VIP/VIS
22	Torre 1 - Apt 601	367.659	37,30	110.298	18.359.412	9.857	30,00%	NO VIP/VIS
23	Torre 1 - Apt 602	786.998	68,36	236.099	19.146.410	11.513	30,00%	NO VIP/VIS
24	Torre 1 - Apt 603	959.846	85,24	287.954	20.106.256	11.261	30,00%	NO VIP/VIS
25	Torre 1 - Apt 604	1.482.736	134,53	437.021	21.588.992	11.022	29,47%	NO VIP/VIS
26	Torre 1 - Apt 605	1.144.377	97,81	343.313	22.733.369	11.700	30,00%	NO VIP/VIS

	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024
		CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10


ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, ítem e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-dic-10	2. Solicitante: PARQUE CENTRAL LOS ROBLES SAS		3 Nombre del proyecto de Vivienda CORITENZA				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	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	1.896.445	134,53	13.890	907,83	\$ 50.000	2028	\$ 1.868.688
Valor mínimo	343.609	37,30	9.212	183,88			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 0		VIS REN URB 0		NO VIP/VIS 182
9. Observación:							10. Firma del Solicitante 

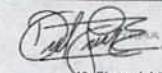
FILA VALIDACIÓN	Indique: ¿Lta.Construcción se aprobó como NO VIS?						SI
-----------------	---	--	--	--	--	--	----

Totales	182	\$ 160.411.274	13.966,27 m²	\$ 49.549.922		31,11%		
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
27	Torre 1 - Apt 701	355.664	37,30	106.699	23.089.033	9.535	30,00%	NO VIP/VIS
28	Torre 1 - Apt 702	775.049	68,36	238.785	23.864.082	11.338	30,81%	NO VIP/VIS
29	Torre 1 - Apt 703	949.548	85,24	284.864	24.813.630	11.140	30,00%	NO VIP/VIS
30	Torre 1 - Apt 704	1.479.737	134,53	472.640	26.293.367	10.999	31,94%	NO VIP/VIS
31	Torre 1 - Apt 705	1.071.523	97,81	428.609	27.364.890	10.955	40,00%	NO VIP/VIS
32	Torre 1 - Apt 801	362.058	37,30	110.176	27.726.948	9.707	30,43%	NO VIP/VIS
33	Torre 1 - Apt 802	778.492	68,36	233.548	28.505.440	11.388	30,00%	NO VIP/VIS
34	Torre 1 - Apt 803	976.286	88,91	292.886	29.481.727	10.981	30,00%	NO VIP/VIS
35	Torre 1 - Apt 804	1.441.769	130,87	442.038	30.923.496	11.017	30,66%	NO VIP/VIS
36	Torre 1 - Apt 805	1.124.924	97,81	337.477	32.048.420	11.501	30,00%	NO VIP/VIS
37	Torre 1 - Apt 901	366.400	37,30	109.920	32.414.820	9.823	30,00%	NO VIP/VIS
38	Torre 1 - Apt 902	781.250	68,36	234.375	33.196.070	11.428	30,00%	NO VIP/VIS
39	Torre 1 - Apt 903	979.891	88,91	293.967	34.175.961	11.021	30,00%	NO VIP/VIS
40	Torre 1 - Apt 904	1.464.396	130,87	448.826	35.640.357	11.190	30,65%	NO VIP/VIS
41	Torre 1 - Apt 905	1.158.601	97,81	347.580	36.798.958	11.845	30,00%	NO VIP/VIS
42	Torre 1 - Apt 1001	369.438	37,30	110.831	37.168.396	9.904	30,00%	NO VIP/VIS
43	Torre 1 - Apt 1002	820.320	68,36	246.096	37.988.716	12.000	30,00%	NO VIP/VIS
44	Torre 1 - Apt 1003	1.022.465	88,91	306.740	39.011.181	11.500	30,00%	NO VIP/VIS
45	Torre 1 - Apt 1004	1.455.614	130,87	436.684	40.466.794	11.123	30,00%	NO VIP/VIS
46	Torre 1 - Apt 1005	1.126.350	97,81	357.816	41.593.144	11.516	31,77%	NO VIP/VIS
47	Torre 1 - Apt 1101	373.866	37,30	117.802	41.967.010	10.023	31,51%	NO VIP/VIS
48	Torre 1 - Apt 1102	777.572	68,36	233.272	42.744.582	11.375	30,00%	NO VIP/VIS
49	Torre 1 - Apt 1103	976.554	85,24	296.344	43.721.136	11.457	30,35%	NO VIP/VIS
50	Torre 1 - Apt 1104	1.475.477	134,53	442.643	45.196.613	10.968	30,00%	NO VIP/VIS
51	Torre 1 - Apt 1105	1.108.400	97,81	332.520	46.305.013	11.332	30,00%	NO VIP/VIS
52	Torre 1 - Apt 1201	374.776	37,30	112.433	46.679.789	10.048	30,00%	NO VIP/VIS

 <p>ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT</p>	<p>SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA</p> <p>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS</p>	<p>FECHA 06/11/2024</p> <p>CODIGO PM05-FO121</p> <p>VERSIÓN 10</p>
---	---	--


ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COPs

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2023-dic-10	2. Solicitante: PARQUE CENTRAL LOS ROBLES SAS			3 Nombre del proyecto de Vivienda CORTIENZA			
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	1.696.445	134,53	13.980	907,83	\$ 50.000	2028	\$ 1.868.688
Valor mínimo	343.609	37,30	9.212	183,88			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 0		VIS REN URB 0		NO VIP/MIS 182
9. Observación:							 10. Firma del Solicitante


FILA VALIDACIÓN							Indique: ¿Lta. Construcción se aprobó como NO VIS?	SI
Totales	182	\$ 160.411.274	13.966,27 m ²	\$ 49.549.922		31,11%		

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
53	Torre 1 - Apt 1202	814.601	68,36	252.745	47.494.390	11.916	31,03%	NO VIP/VIS
54	Torre 1 - Apt 1203	984.655	85,24	285.964	48.479.044	11.552	29,04%	NO VIP/VIS
55	Torre 1 - Apt 1204	1.530.002	134,53	459.001	50.009.047	11.373	30,00%	NO VIP/VIS
56	Torre 1 - Apt 1205	1.115.510	97,81	334.653	51.124.556	11.405	30,00%	NO VIP/VIS
57	Torre 1 - Apt 1301	406.570	37,30	288.797	51.531.126	10.900	71,03%	NO VIP/VIS
58	Torre 1 - Apt 1302	810.193	68,36	259.193	52.341.319	11.852	31,99%	NO VIP/VIS
59	Torre 1 - Apt 1303	994.547	85,24	298.364	53.335.866	11.668	30,00%	NO VIP/VIS
60	Torre 1 - Apt 1304	1.554.654	134,53	466.396	54.890.520	11.556	30,00%	NO VIP/VIS
61	Torre 1 - Apt 1305	1.159.441	97,81	360.833	56.049.961	11.854	31,12%	NO VIP/VIS
62	Torre 1 - Apt 1401	387.549	37,30	116.265	56.437.511	10.390	30,00%	NO VIP/VIS
63	Torre 1 - Apt 1402	808.080	68,36	248.695	57.245.590	11.821	30,78%	NO VIP/VIS
64	Torre 1 - Apt 1403	1.009.841	88,91	314.398	58.255.431	11.358	31,13%	NO VIP/VIS
65	Torre 1 - Apt 1404	1.481.400	130,87	470.247	59.736.831	11.320	31,74%	NO VIP/VIS
66	Torre 1 - Apt 1405	1.133.084	97,81	366.107	60.869.916	11.585	32,31%	NO VIP/VIS
67	Torre 1 - Apt 1501	391.982	37,30	122.618	61.261.897	10.509	31,28%	NO VIP/VIS
68	Torre 1 - Apt 1502	822.371	68,36	164.474	62.084.268	12.030	20,00%	NO VIP/VIS
69	Torre 1 - Apt 1503	1.004.738	88,91	301.421	63.089.006	11.301	30,00%	NO VIP/VIS
70	Torre 1 - Apt 1504	1.470.489	130,87	447.417	64.559.495	11.236	30,43%	NO VIP/VIS
71	Torre 1 - Apt 1505	1.141.650	97,81	354.066	65.701.145	11.672	31,01%	NO VIP/VIS
72	Torre 1 - Apt 1601	398.375	37,30	119.510	66.099.520	10.680	30,00%	NO VIP/VIS
73	Torre 1 - Apt 1602	934.250	76,34	280.275	67.033.770	12.238	30,00%	NO VIP/VIS
74	Torre 1 - Apt 1603	1.215.522	96,88	394.627	68.249.292	12.547	32,47%	NO VIP/VIS
75	Torre 1 - Apt 1604	1.696.445	134,36	515.204	69.945.737	12.626	30,37%	NO VIP/VIS
76	Torre 1 - Apt 1605	1.315.013	101,24	395.013	71.260.750	12.989	30,04%	NO VIP/VIS
77	Torre 2 - Apt 101	824.136	70,48	247.241	72.084.886	11.693	30,00%	NO VIP/VIS
78	Torre 2 - Apt 102	1.374.063	119,22	412.223	73.458.949	11.525	30,00%	NO VIP/VIS

	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024
		CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10


ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-dic-10	2. Solicitante: PARQUE CENTRAL LOS ROBLES SAS			3 Nombre del proyecto de Vivienda CORTIENZA			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	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	1.696.445	134,53	13.980	907,83	\$ 50.000	2028	\$ 1.868.688
Valor mínimo	343.609	37,30	9.212	183,88			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 0		VIS REN URB 0		NO VIP/VIS 182
9. Observación:							10. Firma del Solicitante 


FILA VALIDACIÓN	Indique: ¿La Construcción se aprobó como NO VIS?	SI
-----------------	--	----

Totales	182	\$ 160.411.274	13.966,27 m²	\$ 49.549.922			31,11%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
79	Torre 2 - Apt 103	1.099.632	90,11	274.908	74.558.581	12.203	25,00%	NO VIP/VIS
80	Torre 2 - Apt 104	625.931	53,87	187.781	75.184.512	11.619	30,00%	NO VIP/VIS
81	Torre 2 - Apt 201	820.456	70,48	246.137	76.004.968	11.641	30,00%	NO VIP/VIS
82	Torre 2 - Apt 202	1.361.436	120,74	401.931	77.366.404	11.276	29,52%	NO VIP/VIS
83	Torre 2 - Apt 203	1.042.257	90,34	312.677	78.408.661	11.537	30,00%	NO VIP/VIS
84	Torre 2 - Apt 204	565.175	53,87	169.552	78.973.836	10.491	30,00%	NO VIP/VIS
85	Torre 2 - Apt 301	844.006	70,48	253.202	79.817.842	11.975	30,00%	NO VIP/VIS
86	Torre 2 - Apt 302	1.405.186	120,74	421.556	81.223.028	11.638	30,00%	NO VIP/VIS
87	Torre 2 - Apt 303	1.050.236	90,34	315.071	82.273.265	11.625	30,00%	NO VIP/VIS
88	Torre 2 - Apt 304	600.397	53,87	180.119	82.873.662	11.145	30,00%	NO VIP/VIS
89	Torre 2 - Apt 305	388.061	38,89	116.421	83.261.723	9.978	30,00%	NO VIP/VIS
90	Torre 2 - Apt 306	931.910	86,21	279.573	84.193.633	10.810	30,00%	NO VIP/VIS
91	Torre 2 - Apt 307	391.582	38,70	117.475	84.585.215	10.118	30,00%	NO VIP/VIS
92	Torre 2 - Apt 401	844.835	70,48	252.835	85.430.050	11.987	29,93%	NO VIP/VIS
93	Torre 2 - Apt 402	1.409.884	120,74	422.965	86.839.935	11.677	30,00%	NO VIP/VIS
94	Torre 2 - Apt 403	1.038.742	90,34	319.300	87.878.677	11.498	30,74%	NO VIP/VIS
95	Torre 2 - Apt 404	575.927	53,87	172.727	88.454.603	10.691	29,99%	NO VIP/VIS
96	Torre 2 - Apt 405	381.833	38,89	114.550	88.836.436	9.818	30,00%	NO VIP/VIS
97	Torre 2 - Apt 406	956.824	86,21	287.047	89.793.261	11.099	30,00%	NO VIP/VIS
98	Torre 2 - Apt 407	379.216	38,70	113.756	90.172.476	9.799	30,00%	NO VIP/VIS
99	Torre 2 - Apt 501	847.552	70,48	254.266	91.020.028	12.025	30,00%	NO VIP/VIS
100	Torre 2 - Apt 502	1.414.300	120,74	424.290	92.434.328	11.714	30,00%	NO VIP/VIS
101	Torre 2 - Apt 503	1.056.214	90,34	316.864	93.490.542	11.692	30,00%	NO VIP/VIS
102	Torre 2 - Apt 504	578.831	53,87	173.649	94.069.373	10.745	30,00%	NO VIP/VIS
103	Torre 2 - Apt 505	384.998	38,89	115.499	94.454.371	9.900	30,00%	NO VIP/VIS
104	Torre 2 - Apt 506	888.751	86,21	266.625	95.343.122	10.309	30,00%	NO VIP/VIS

 <p>ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT</p>	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024
		CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10


ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP-

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-dic-10	2. Solicitante: PARQUE CENTRAL LOS ROBLES SAS			3 Nombre del proyecto de Vivienda CORTEZA			
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	1.696.445	134,53	13.980	907,83	\$ 50.000	2028
Valor mínimo	343.609	37,30	9.212	183,88			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 0		VIS REN URB 0		NO VIP/VIS 182
9. Observación:							 10. Firma del Solicitante

FILA VALIDACIÓN							Indique ¿La Construcción se aprobó como NO VIS?	SI
Totales	182	\$ 160.411.274	13.966,27 m ²	\$ 49.549.922			31,11%	

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
105	Torre 2 - Apt 507	396.979	38,70	225.977	95.740.101	10.258	56,92%	NO VIP/VIS
106	Torre 2 - Apt 601	841.989	70,48	252.597	96.582.090	11.946	30,00%	NO VIP/VIS
107	Torre 2 - Apt 602	1.419.171	120,74	425.751	98.001.261	11.754	30,00%	NO VIP/VIS
108	Torre 2 - Apt 603	1.059.337	90,34	264.834	99.060.598	11.726	25,00%	NO VIP/VIS
109	Torre 2 - Apt 604	597.552	53,87	179.272	99.658.150	11.092	30,00%	NO VIP/VIS
110	Torre 2 - Apt 605	402.761	38,89	128.253	100.060.911	10.356	31,84%	NO VIP/VIS
111	Torre 2 - Apt 606	894.137	86,21	268.241	100.955.048	10.372	30,00%	NO VIP/VIS
112	Torre 2 - Apt 607	401.735	38,70	120.521	101.356.783	10.381	30,00%	NO VIP/VIS
113	Torre 2 - Apt 701	839.977	70,48	251.993	102.196.759	11.918	30,00%	NO VIP/VIS
114	Torre 2 - Apt 702	1.414.323	120,74	424.297	103.611.082	11.714	30,00%	NO VIP/VIS
115	Torre 2 - Apt 703	1.039.862	90,34	311.962	104.650.944	11.511	30,00%	NO VIP/VIS
116	Torre 2 - Apt 704	584.640	53,87	175.391	105.235.584	10.853	30,00%	NO VIP/VIS
117	Torre 2 - Apt 705	403.447	38,89	121.034	105.639.031	10.374	30,00%	NO VIP/VIS
118	Torre 2 - Apt 706	898.945	86,21	311.200	106.537.976	10.427	34,62%	NO VIP/VIS
119	Torre 2 - Apt 707	393.822	38,70	118.146	106.931.798	10.176	30,00%	NO VIP/VIS
120	Torre 2 - Apt 801	847.902	70,48	254.371	107.779.699	12.030	30,00%	NO VIP/VIS
121	Torre 2 - Apt 802	1.372.933	120,74	411.880	109.152.632	11.371	30,00%	NO VIP/VIS
122	Torre 2 - Apt 803	1.064.303	90,34	319.291	110.216.935	11.781	30,00%	NO VIP/VIS
123	Torre 2 - Apt 804	587.545	53,87	176.263	110.804.480	10.907	30,00%	NO VIP/VIS
124	Torre 2 - Apt 805	399.585	38,89	119.876	111.204.065	10.275	30,00%	NO VIP/VIS
125	Torre 2 - Apt 806	966.647	86,21	289.994	112.170.712	11.213	30,00%	NO VIP/VIS
126	Torre 2 - Apt 807	420.050	38,70	126.015	112.590.762	10.854	30,00%	NO VIP/VIS
127	Torre 2 - Apt 901	859.356	70,48	257.816	113.450.118	12.193	30,00%	NO VIP/VIS
128	Torre 2 - Apt 902	1.449.043	120,74	434.713	114.899.161	12.001	30,00%	NO VIP/VIS
129	Torre 2 - Apt 903	1.076.977	90,34	323.093	115.976.138	11.921	30,00%	NO VIP/VIS
130	Torre 2 - Apt 904	590.526	53,87	177.158	116.566.663	10.962	30,00%	NO VIP/VIS

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

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COPs

Decreto 2180 de 2005, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-dic-10	2. Solicitante: PARQUE CENTRAL LOS ROBLES SAS			3 Nombre del proyecto de Vivienda CORTIENZA			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	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
	1.696.445	134,63	13.980	907,83	\$ 50.000	2028	\$ 1.868.688
	343.609	37,30	9.212	183,88			NO VIP/VIS
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		0		0		182

9. Observación:




10. Firma del Solicitante

FILA VALIDACIÓN

Indique si la Construcción se aprobó como NO VISIT

SI

Totales	182	\$ 160.411.274	13.966,27 m²	\$ 49.549.922		31,11%		
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
131	Torre 2 - Apt 905	417.292	38,89	125.187	116.983.955	10.730	30,00%	NO VIP/VIS
132	Torre 2 - Apt 906	906.409	86,21	271.923	117.890.364	10.514	30,00%	NO VIP/VIS
133	Torre 2 - Apt 907	416.435	38,70	124.931	118.306.799	10.761	30,00%	NO VIP/VIS
134	Torre 2 - Apt 1001	858.093	70,48	257.428	119.164.892	12.175	30,00%	NO VIP/VIS
135	Torre 2 - Apt 1002	1.428.243	120,74	304.000	120.593.135	11.829	21,28%	NO VIP/VIS
136	Torre 2 - Apt 1003	1.065.230	90,34	319.569	121.658.365	11.791	30,00%	NO VIP/VIS
137	Torre 2 - Apt 1004	593.506	53,87	178.052	122.251.871	11.017	30,00%	NO VIP/VIS
138	Torre 2 - Apt 1005	409.416	38,89	122.825	122.661.287	10.528	30,00%	NO VIP/VIS
139	Torre 2 - Apt 1006	918.254	86,21	275.476	123.579.541	10.651	30,00%	NO VIP/VIS
140	Torre 2 - Apt 1007	415.888	38,70	124.766	123.995.429	10.746	30,00%	NO VIP/VIS
141	Torre 2 - Apt 1101	858.793	70,48	479.000	124.854.222	12.185	55,78%	NO VIP/VIS
142	Torre 2 - Apt 1102	1.434.747	120,74	430.424	126.288.969	11.883	30,00%	NO VIP/VIS
143	Torre 2 - Apt 1103	1.070.078	90,34	333.760	127.359.047	11.845	31,19%	NO VIP/VIS
144	Torre 2 - Apt 1104	637.228	53,87	191.178	127.996.275	11.829	30,00%	NO VIP/VIS
145	Torre 2 - Apt 1105	429.142	38,89	144.349	128.425.417	11.035	33,64%	NO VIP/VIS
146	Torre 2 - Apt 1106	992.797	86,21	297.839	129.418.214	11.516	30,00%	NO VIP/VIS
147	Torre 2 - Apt 1107	422.832	38,70	131.850	129.841.046	10.926	31,18%	NO VIP/VIS
148	Torre 2 - Apt 1201	858.497	70,48	257.549	130.699.543	12.181	30,00%	NO VIP/VIS
149	Torre 2 - Apt 1202	1.403.923	120,74	421.177	132.103.466	11.628	30,00%	NO VIP/VIS
150	Torre 2 - Apt 1203	1.089.196	90,34	326.759	133.192.663	12.057	30,00%	NO VIP/VIS
151	Torre 2 - Apt 1204	638.688	53,87	283.000	133.831.351	11.856	44,31%	NO VIP/VIS
152	Torre 2 - Apt 1205	430.558	38,89	129.167	134.261.909	11.071	30,00%	NO VIP/VIS
153	Torre 2 - Apt 1206	999.797	86,21	299.939	135.261.706	11.597	30,00%	NO VIP/VIS
154	Torre 2 - Apt 1207	444.050	38,70	133.215	135.705.756	11.474	30,00%	NO VIP/VIS
155	Torre 2 - Apt 1301	872.657	70,48	261.797	136.578.412	12.382	30,00%	NO VIP/VIS
156	Torre 2 - Apt 1302	1.407.334	120,74	422.200	137.985.746	11.656	30,00%	NO VIP/VIS

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT</p>	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024
		CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-dic-10	2. Solicitante: PARQUE CENTRAL LOS ROBLES SAS			3 Nombre del proyecto de Vivienda CORITTEZA			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	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	1.698.445	134,53	13.980	907,83	2028	\$ 1.868.688
	Valor mínimo	343.809	37,30	9.212	183,88		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 0	VIS REN URB 0	NO VIP/VIS 182		

9. Observación:	 10. Firma del Solicitante
-----------------	--

FILA VALIDACIÓN	Indique: ¿Llc.Construcción se aprobó como NO VIP?	SI
-----------------	--	----

Totales	182	\$ 180.411.274	13.986,27 m²	\$ 49.549.922		31,11%		
ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
157	Torre 2 - Apt 1303	1.109.753	90,34	717.000	139.095.499	12.284	64,61%	NO VIP/VIS
158	Torre 2 - Apt 1304	643.516	53,87	193.046	139.739.015	11.946	30,00%	NO VIP/VIS
159	Torre 2 - Apt 1305	442.501	38,89	132.750	140.181.516	11.378	30,00%	NO VIP/VIS
160	Torre 2 - Apt 1306	1.006.712	86,21	302.014	141.188.229	11.677	30,00%	NO VIP/VIS
161	Torre 2 - Apt 1307	451.012	38,70	135.304	141.639.241	11.654	30,00%	NO VIP/VIS
162	Torre 2 - Apt 1401	868.410	70,48	607.887	142.507.650	12.321	70,00%	NO VIP/VIS
163	Torre 2 - Apt 1402	1.464.818	120,74	439.445	143.972.468	12.132	30,00%	NO VIP/VIS
164	Torre 2 - Apt 1403	1.119.001	90,34	335.700	145.091.470	12.387	30,00%	NO VIP/VIS
165	Torre 2 - Apt 1404	613.086	53,87	183.926	145.704.556	11.381	30,00%	NO VIP/VIS
166	Torre 2 - Apt 1405	455.720	38,89	136.716	146.160.276	11.718	30,00%	NO VIP/VIS
167	Torre 2 - Apt 1406	1.013.712	86,21	304.114	147.173.988	11.759	30,00%	NO VIP/VIS
168	Torre 2 - Apt 1407	454.881	38,70	138.000	147.628.869	11.754	30,34%	NO VIP/VIS
169	Torre 2 - Apt 1501	886.723	70,48	266.017	148.515.592	12.581	30,00%	NO VIP/VIS
170	Torre 2 - Apt 1502	1.429.671	120,74	428.902	149.945.263	11.841	30,00%	NO VIP/VIS
171	Torre 2 - Apt 1503	1.121.579	90,34	280.395	151.066.842	12.415	25,00%	NO VIP/VIS
172	Torre 2 - Apt 1504	618.086	53,87	185.426	151.684.929	11.474	30,00%	NO VIP/VIS
173	Torre 2 - Apt 1505	446.758	38,89	134.027	152.131.687	11.488	30,00%	NO VIP/VIS
174	Torre 2 - Apt 1506	947.746	86,21	284.324	153.079.433	10.993	30,00%	NO VIP/VIS
175	Torre 2 - Apt 1507	445.900	38,70	133.770	153.525.333	11.522	30,00%	NO VIP/VIS
176	Torre 2 - Apt 1601	1.126.906	80,61	338.072	154.652.239	13.980	30,00%	NO VIP/VIS
177	Torre 2 - Apt 1602	1.601.397	123,24	480.419	156.253.636	12.994	30,00%	NO VIP/VIS
178	Torre 2 - Apt 1603	1.264.234	97,54	379.270	157.517.870	12.961	30,00%	NO VIP/VIS
179	Torre 2 - Apt 1604	817.411	60,08	246.658	158.335.281	13.605	30,18%	NO VIP/VIS
180	Torre 2 - Apt 1605	456.645	38,89	136.994	158.791.926	11.742	30,00%	NO VIP/VIS
181	Torre 2 - Apt 1606	1.163.673	88,83	349.103	159.955.599	13.100	30,00%	NO VIP/VIS
182	Torre 2 - Apt 1607	455.675	38,70	136.703	160.411.274	11.775	30,00%	NO VIP/VIS

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: CORTTEZA
 ESTRATO: 4 No. de unidades de vivienda: 182 (ETAPA 1 DE RADICACION)
 DIRECCIÓN: TV 60 114A 55 (DIRECCION CATASTRAL), BOGOTÁ
 CONSTRUCTORA: PARQUE CENTRAL LOS ROBLES SAS
 FECHA (dd-mm-aa): 5-ene-26

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?
 En caso de responder "si" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos: CASA SI 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 Interés 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)? SI NO

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?
 En caso de responder si, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC:35. SI NO

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?:
 500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal
 500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.
 200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña
 Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal" SI NO

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizadas de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"? SI 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? SI NO

Seleccione de que tipos:

- Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
- Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto
- Productos o Materiales que cuenten 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 Brillo 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 cuenten 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 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbón Building Commitment entre otros.

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Cimentación profunda mediante pilotes y pantallas preexcavadas fundidas in situ con hormigón reforzado

2.8. PILOTES

SI NO Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes Preexcavados fudidos in situ

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

sistema industrializado mediante muros en concreto para torres y sistema aporticado mediante columnas y vigas en concreto para plataforma y comunales

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA

SI NO

Tipo de ladrillo y localización:

gran formato color tierra y cocoa o similar

2.10.2. BLOQUE

SI NO

Tipo de bloque y localización:

bloque en perforación vertical

2.10.3. OTRAS DIVISIONES

SI NO

Tipo de división y localización:

muros en concreto

2.11. PAÑETES

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

Muros internos estucados y pintados de acuerdo a diseño arquitectónico

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI

Cual?

Describa el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco):

Espesor del vidrio:

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Muros en mampostería a la vista y en concreto con estuco plástico y graniplast según diseño arquitectónico

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Cerámica beige o similar

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Placa plana en concreto según diseño estructural, Afina e impermeabilizada

Cubierta Verde

SI

NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

70%

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Placa en concreto a la vista, sin ningún tipo de acabado, con ángulo metálico en el filo de cada huella. Con baranda metálico central y pasamanos metálico perimetral sencillo según diseño arq

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

No tiene

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanque de almacenamiento en concreto para sistema de agua potable y red contraincendio

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

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

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

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmitancia térmica menor o igual a 2.5 W/m2*k? 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? SI NO

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET SI NO Características y materiales a utilizar:
Closet en aglomerado o similar

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar:
Marcos laterales en aglomerado y puerta entamborada en aglomerado

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:
Entamborada en melaminico o similar

4.5. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.5.1. ZONAS SOCIALES Piso laminado

4.5.2. HALL'S Piso laminado

4.5.3. HABITACIONES Piso laminado

4.5.4. COCINAS Ceramica o piso laminado según oferta comercial

4.5.5. PATIOS n/A

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:
Muros en mampoteria a la vista y en concreto con estuco plastico y graniplast según diseño arquitectonico

4.7. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES Muros a la vista sin ningún tipo de acabado. Los muros de concreto pueden presentar distorsiones o defectos superficiales.

4.7.2. HABITACIONES Muros a la vista sin ningún tipo de acabado. Los muros de concreto pueden presentar distorsiones o defectos superficiales.

4.7.3. COCINAS Muros a la vista sin ningún tipo de acabado. Los muros de concreto pueden presentar distorsiones o defectos superficiales.

4.7.4. PATIOS n/A

4.8. COCINAS

Características:

4.8.1. HORNO SI NO Horno de empotrar mixto o similar

4.8.2. ESTUFA SI NO Estufa a gas 4 puestos

4.8.3. MUEBLE SI NO Mueble en madecor o similar

4.8.4. MESÓN SI NO Meson en quartzone

4.8.5. CALENTADOR SI NO Sistema centralizado de calentamiento

4.8.6. LAVADERO SI NO

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

4.9. BAÑOS

- 4.9.1. MUEBLE SI NO
- 4.9.2. ENCHAPE PISO SI NO
- 4.9.3. ENCHAPE PARED SI NO
- 4.9.4. DIVISIÓN BAÑO SI NO
- 4.9.5. ESPEJO SI NO
- 4.9.6. SANITARIO AHORRADOR SI NO
- 4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR SI NO
- 4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR SI NO
- 4.9.9. DUCHA AHORRADORA SI NO

Características:

Meson en quartzone	
Piso en ceramica	
Enchape en ceramica	
División con puerta batiente	
Espejo sin bisel	
Detalle del consumo Litros por Descarga:	4,8
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	4,2
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	7,2
Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI:	5,4

4.10. ILUMINACION

- 4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES SI NO
- 4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES SI NO
- 4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES SI NO
- 4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS SI NO
- 4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES SI NO
- 4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES SI NO
- 4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS SI NO

Características:

Temporizador	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Sensor	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Temporizador	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Sensor	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Temporizador	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Sensor	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO

4.11. ILUMINACION NATURAL

(Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados)

SI NO

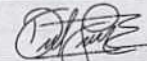
- 4.11.1. HABITACION SI NO
- 4.11.2. ESTUDIO SI NO
- 4.11.3. ZONA SOCIAL SI NO

Características:

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

Se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe desmejoramientos 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 exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.



Firma representante legal o persona natural

ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA	
Curadora Urbana 1		11001-1-25-0370	1	
Licencia de Construcción.		FECHA DE RADICACIÓN		
11001-1-26-0182		10-04-2025		
FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA:	RADICACIÓN DEBIDA FORMA		
09 FEB 2026	27 MAR 2026	10-04-2025		
Dirección: TV 60 114A 55(ACTUAL)				

La Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, el Decreto 1077 de 2015, así como las demás normas reglamentarias y el Decreto Distrital 057 del 15 de febrero de 2023, en consideración al alcance y características de la solicitud radicada,

RESUELVE

Olgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, CERRAMIENTO, APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA LA ETAPA 1 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL DENOMINADO CORTITZA DESARROLLADO EN TRES (3) EDIFICACIONES ADOSADAS LAS CUALES CONSTAN DE DOS (2) TORRES DE DIECISIETE (17) PISOS Y UNA PLATAFORMA DE ESTACIONAMIENTOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL EN CUATRO (4) PISOS, PARA CIENTO OCHENTA Y DOS (182) UNIDADES DE VIVIENDA NO VIS, SEIS (6) UNIDADES DE COMERCIO TIPO II, CON DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN (251) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS, DE LOS CUALES CINCO (5) SON PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA Y CINETO VENTIOCHO (128) SON VEHICULOS DE CERO EMISIONES Y CUATROCIENTOS VENTITRES (423) CUPOS DE MICROMOVILIDAD, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) TV 60 114A 55 con CHIP AAA0058TSFP y matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N1163285 en el lote(s) UNICO, manzana(s) 4A de la urbanización MORATO ROBLES (Localidad SUBA), Titular(es) INGEURBE S A S EN CALIDAD DE FIDECOMITENTE DEL FIDECOMISO FAI-MORATO (CC/NIT 8806524118-1) Rep. Legal: MUÑOZ ESPINOSA DAVID MAURICIO (CC/NIT 1019025109), Constructor Responsable: ROBLES FONSECA DIEGO ALEJANDRO CC. 79980779 Mal. 25202-100580

1. MARCO NORMATIVO

POT (DECR. 535/2021)	UPL No. 27 (NIZA)
a. AREA ACTIVIDAD:	ESTRUCTURANTE - RECEPTORA DE VIVIENDA DE INTERES
b. TRATAMIENTO:	RENOVACIÓN
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masr: BA-IA
	b. Inundación: NO
	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN: I ACUSTRE 200/
c. ACTUACION ESTRATEGICA	N/A
d. PEMP	No

2. CARACTERISTICAS BASICAS DEL PROYECTO

DESCRIPCIÓN USO	2.1 USOS				2.2 ESTACIONAMIENTOS				No. DEPOS.	Sistema: Estable.	Agrupación
	NO V.I.S	NO APLICA	TIPO II	TIPO III	ESTAC.	DISCAP.	CERO EMIS.	BICIC.			
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR		182	251	5	128	423	0	0	0	0	4
COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS	N/A		6	0	0	0	0	0	0	0	

Usos específicos: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (NO VIS) Y COMERCIO Y SERVICIOS TIPO I

3. CUADRO DE AREAS

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	3.2 PROYECTO ARQUITECTONICO								TOTAL INTERVENIDO	
	3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconstruc.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.		
LOTE	12996.84	VIVIENDA	25817.88	0.00	0.00	26 517.88	0.00	0.00	0.00	26817.88
SOTANOS	2319.93	COMERCIO	621.91	0.00	0.00	621.91	0.00	0.00	0.00	621.91
SEMISOTANO	0.00	OFICINAS / SERVIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	3077.52	INSTIT. DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	22042.34	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	27439.79	TOTAL INTERVENIDO	27439.79	0.00	0.00	27439.79	0.00	0.00	0.00	27439.79
LIBRE PRIMER PISO	9919.33	GESTION ANTERIOR			N/A					250.64

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRIA		4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. ESPACIO PUBLICO		
a. No. PISOS HABITABLES	17	4	4.2.1. TIPOLOGIA		a. ANTEJARDIN		
b. ALTURA MAX EN METROS	50	14.43	4.2.2. AISLAMIENTO		b. CERRAMIENTO		
c. PISO MULTIFUNCIONAL	NO		Mts		0.00 MTA POR LA KR 58A		
d. SOTANOS	1		a. LATERAL		N.A.		
e. SEMISOTANO	NO		b. LATERAL 2		N.A.		
f. No EDIFICIOS	3		c. POSTERIOR		N.A.		
g. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		d. POSTERIOR 2		N.A.		
h. INDICE BASE	1.3		e. ENTRE EDIFICACIONES		N.A.		
i. INDICE EFECTIVO	0.35		f. EMPATES PATIO		N.A.		
j. INDICE EFECTIVO AMPLIACIÓN	N/A		g. CONTRA ESPACIO PUBLICO		N.A.		
k. INDICE ADICIONAL	N/A		h. OTROS		N.A.		
l. OBLIGACIONES	NO		4.5 ESTRUCTURAS			j. RETROCESOS	
			a. TIPO DE CIMENTACIÓN			DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS	
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		b. TIPO DE ESTRUCTURA		LOSA MACIZA/VIGAS DESCOLGADAS-PILOTES PREEXCA			
DESTINACIÓN		Mts		Muros concreto reforzado - TORRES - PORTICOS			
ZONAS VERDES Y RECR.		117.75		RESISTENCIA ULTIMA			
SERVICIOS COMUNALES		42.65		BAJO			
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES		294.73		ELEM. NO ESTRUCTURALES			
				a. ANALISIS SISMICO			
				ANALISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)			
				GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACION NORMAL			
				EPP: Para todos los pisos a excepcion de primera planta			
				N.A.: No aplica, G.A.: Gestion (es) anterior(es)			

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

PLANOS ARQUITECTONICOS (38) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (3) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (11) / PLANOS ESTRUCTURALES (192) / MEMORIA DE CALCULO (5) / ESTUDIOS DE SUELOS (2) / PLANOS MEDIOS DE EVACUACION (5) / MEMORIAS MEDIOS DE EVACUACION (11) / PLANOS ALINDERAMIENTO (1) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1)

6. PRECISIONES

1. AREA Y LINDEROS DEL PREDIO SEGUN PLANO URBANISTICO CUI 51574-04. 2. EL PREDIO CUENTA CON LICENCIA DE REURBANIZACION APROBADA MEDIANTE LA RESOLUCION 11001-3-22-1433 DEL 15-JUN-22, RES 11001-1-25-1470 DE 10 DE OCTUBRE DE 2025. 3. EL PROYECTO DEBE GARANTIZAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS EN CONDICION DE DISCAPACIDAD SEGUN LO ESTABLECIDO EN LOS DECRETOS 1977 DE 2015 Y 1801 DE 2015. 4. LA LICENCIA DE REURBANIZACION CONTENIDA EN LA RESOLUCION N° 11001-3-22-1433 DEL 15-JUNIO DE 2022, APROBO PARA EL PROYECTO DENOMINADO MORATO ROBLES UN INDICE DE CONSTRUCCION DE 3. EL PROYECTO OBJETO DE LA PRESENTE LICENCIA HACE USO DEL 0.35 DEL INDICE AUTORIZADO CUEDANDO UN 2.477 DE INDICE POR LICENCIAR. 5. EL PROYECTO DEBE CUMPLIR CON LA MITIGACION ARQUITECTONICA M41 Y LAS MITIGACIONES URBANISTICAS M42 Y M43 ESTABLECIDAS EN LOS CUADROS DE LOS ARTICULOS 245 Y 246 DEL DECRETO 556 DE 2021 RESPECTIVAMENTE. 6. EL APAUP DEBE CUMPLIR CON LO SEÑALADO EN EL NUMERAL 6 LITERAL B DEL ARTICULO 126 DEL DECRETO 556 DE 2021. 7. EL PROYECTO CUENTA CON PLANOS DE CALIDAD REALIZADO PARA LA CONSTITUCION DEL REGLAMENTO NSR-10. -ES RESPONSABILIDAD DEL AROQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO A.9 - TITULOS 4-K DEL REGLAMENTO NSR-10. -ES RESPONSABILIDAD DEL AROQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGUN DECRETO 1077/2015, TITULO H NSR-10 Y RES. 11014. -SEGUN A.9.3.1.1 NSR-10 EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EN LOS DISEÑOS SE ESPECIFICAN ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES CUYO SUMINISTRO E INSTALACION SE REALIZA POR PARTE DE SU FABRICANTE. EL DISEÑADOR SE DEBE LIMITAR A ESPECIFICAR EN SUS PLANOS, MEMORIAS O ESPECIFICACIONES, EL GRADO DE DESEMPEÑO QUE DEBEN CUMPLIR LOS ELEMENTOS. SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS EN LAS ETAPAS DE CONSTRUCCION POR UN INGENIERO CIVIL ESPECIALISTA EN GEOTECNIA Y DEBERA SUSCRIBIR UN ACTA DE VEICINDAD DE FORMA PREVIA AL INICIO DEL PROYECTO QUE DEJE CONSTANCIA DEL ESTADO DE LAS EDIFICACIONES Y TERRENOS ADYACENTES AL PROYECTO. -REQUIERE INSTRUMENTACION SISMICA SEGUN A.11 NSR-10. EL PROYECTO CUENTA CON REVISOR INDEPENDIENTE EXTERNO HAROLD SANMIGUEL ALUMADA. VIGENCIA Y PRORROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR DOCE (12) MESES ADICIONALES CONTADOS A PARTIR DE SU FECHA DE EJECUTORIA. Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. y el recurso de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

APROBACIÓN CURADURIA URBANA 1 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Planeación	Firma Curadora



Arg. ANA MARÍA CADENA TOBÓN
Curadora urbana 1

Nº DE RADICACIÓN

11001-1-25-0370

PÁGINA

2

Licencia de Construcción

FECHA DE RADICACIÓN

10-04-2025

11001-1-26-0182

FECHA DE EXPEDICIÓN:

09 FEB 2026

FECHA DE EJECUTORIA:

27 MAR 2026

FECHA RADICACIÓN DEBIDA FORMA

10-04-2025

Dirección: TV 60 114A 55(ACTUAL)

7. IMPUESTOS / OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

IMPUESTO / OBLIGACIÓN	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENTA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	25320004908	2025-11-11	2025-11-11	27439.79	\$1.317.340.000,00

8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

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 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. 4. Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya. 5. Someter el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere. 6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión. 7. Designar en un término máximo de quince (15) días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. 8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal. 9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación. 10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistente. Igualmente, deberá dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente. 11. 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. 12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal y distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. 13. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias. 14. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso de que esta aplique. 15. Esta licencia no autoriza tala de árboles ni publicidad exterior visual para lo cual deberá contar con autorización de la Secretaría Distrital de Ambiente, conforme con el marco legal vigente. 16. La licencia no autoriza intervenciones en espacio público para lo cual deberá solicitar la respectiva autorización ante la entidad competente. 17. Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017). 18. Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al DIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras. 19. El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. 20. En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 2909 de 2022 expedida por el IDU o la norma que la modifique, adicione o sustituya. 21. El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. 22. Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015. 23. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de ésta. Los profesionales que intervienen en el proceso constructivo, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. En todo caso, ni el constructor o enajenador de vivienda nueva ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo. 24. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas al Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE). 25. El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.



EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

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

En ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, 812 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios, Decreto 555 de 2021 y el Decreto Distrital 670 de 2017 y

CONSIDERANDO

Que la sociedad INGEURBE S.A.S, con NIT. 860524118-1 en calidad de fideicomitente del P.A. Denominado FIDEICOMISO FG – MORATO representada legalmente por el señor JUAN CAMILO GONZALEZ VILLAVECES identificado con cédula de ciudadanía No. 80199463, solicitó, para el predio ubicado en la TV 60 114 A 55(ACTUAL) de la localidad de Suba, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No.50N-1163285 y CHIP: AAA0058TSPP con radicación No. 11001-3-22-0039 del 18 de Enero de 2022, la aprobación del Proyecto Urbanístico en la modalidad de Reurbanización para el desarrollo denominado Urbanización MORATO ROBLES.

Que mediante Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 La Secretaría Distrital de Planeación adoptó la Revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá D.C.

Que el predio objeto de la presente solicitud, se encuentra localizado en la Unidad de Planeamiento Local No. 26 Niza, reglamentada por el Decreto 555 de 2021 (POT), en Área de Actividad Estructurante Receptora de vivienda de interés social, con asignación de Tratamiento de Renovación.

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

Que el predio, sobre el cual se proyecta la Urbanización MORATO ROBLES, se encuentra incorporado en el Plano de Legalización No. S581/4-00, incorporado ante la SDP.

Que el predio en el cual se adelantará la Urbanización denominada MORATO ROBLES, se encuentra localizado en zona de riesgo BAJO por Movimientos en masa, y NO se encuentra en zona de riesgo por inundación, de conformidad con la zonificación contenida en los Mapas Nos. CU-2.2.10 y CG-3.3.1 que hacen parte integral del Decreto Distrital 555 de 2021 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Que el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., por medio del cual se adopta la actualización de la estratificación urbana de Bogotá D.C.; asignó al predio el Estrato cuatro (4).

Que el artículo 175 del Decreto 555 de 2021 establece, "Se entienden permanentes en suelo urbano, el área de funcionamiento y prestación del servicio de los equipamientos que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

1. Equipamientos existentes de escala urbana o metropolitana en los términos definidos en el Decreto Distrital 190 de 2004 y demás normas reglamentarias existentes a la entrada en vigencia del presente Plan.
2. Los predios señalados como institucionales por normas anteriores al Decreto Distrital 619 de 2000 en los cuales existan equipamientos en funcionamiento a la entrada en vigencia del presente Plan.
3. Los equipamientos tipo 2 y 3 que a futuro se destinen 100% a usos dotacionales"

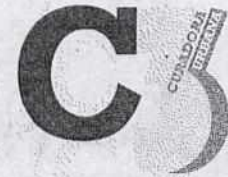
Que el predio objeto de solicitud no se enmarca dentro de ninguna de las condiciones señaladas anteriormente y cuenta con certificación expedida por el Departamento Administrativo de Catastro Distrital mediante oficio del 18 de abril de 2022 donde certifica que el uso en funcionamiento es de comercio y servicios.

Que tal como lo establece el artículo 317 del Decreto 555 de 2021, Los proyectos que se desarrollen bajo las condiciones del Tratamiento de Renovación deben prever áreas de cesión de suelo para espacio público según el índice de construcción que propone alcanzar el Proyecto.

Que el interesado plantea un Índice de Construcción Efectivo de 3, para el cual el porcentaje de obligación en suelo exigido corresponde al 27% del área reurbanizable.

RENOVACION URBANA SIN PLAN PARCIAL		
IC Efectivo (ICe)	Calculo de obligación total Porcentaje de cálculo para obligación en suelo (Fs)	Condición para el desarrollo del proyecto
$ICe \leq 1.3$	N/A	Licenciamiento Urbanístico
$1.3 < ICe \leq 2$	20 %	
$2 < ICe \leq 3$	27 %	
$3 < ICe \leq 4$	35 %	
$4 < ICe \leq 5$	45 %	
$5 < ICe \leq 6$	54 %	Licenciamiento urbanístico siempre y cuando el área a ceder (Ces) sea mayor a 400 m ² y se englobe como mínimo una esquina de manzana.
$6 < ICe \leq 7$	60 %	Licenciamiento urbanístico siempre y cuando se englobe una manzana

Que el proyecto prevé un área de cesión de suelo para espacio público de 20.099,72 Mts² correspondiente al 28.08% del área a reurbanizar, la cual se plantea en sitio, cumpliendo con lo establecido en la Nota 3 del artículo 317 del Decreto 555 el cual establece: "Proyectos con área



EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

superior a 10.000 Mts de AT debe dejar la obligación total de cesión en sitio, independientemente del Índice de construcción efectivo ICE que alcance."

Que para cumplir con las cargas urbanísticas relacionadas con las redes e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario, este despacho solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación la Liquidación de las cargas mediante oficio N°1-2022-70617 del 9 de Junio de 2022 y en cumplimiento del artículo 321 del Decreto 555 de 2021.

Que mediante oficio Numero 2-2022-75087 del 15 Junio de 2022, La Secretaria Distrital de Planeación liquidó las cargas urbanísticas mencionadas con un total a pagar de mil treientos treinta y nueve millones ciento veintiún mil doscientos tres pesos moneda corriente (1'339.121.203), los cuales deberán ser cancelados dentro de los diez días siguientes a la fecha de ejecutoria de la presente Resolución.

Que el artículo 322 del Decreto 555 de 2021, establece la obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción. Los proyectos desarrollados bajo las condiciones de los tratamientos de consolidación o de renovación urbana podrán acceder a la edificabilidad adicional por encima del índice base, siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones:

RENOVACION URBANA				
IC Efectivo (ICe)	Hasta el 31/12/2027			Desde el 01/01/2028 en adelante
	VIP	VIS	VIS (AIM)	
ICe ≤ 2	N/A	N/A	N/A	Se debe cumplir la totalidad de la obligación definida en el numeral precedente Para el caso sería 5% VIP ó 10%VIS.
2 < ICe ≤ 3	4 % VIP ó 8 % VIS	2.5 %		
3 < ICe ≤ 4	6 % VIP ó 12 % VIS	7 %		
4 < ICe ≤ 5	3%	6%	7%	
5 < ICe ≤ 7	6%	6%	7%	
ICe > 7 ó Planes parciales	6 %	8%	15%	

Que en virtud de lo anterior los titulares de la licencia optaron por cumplir con la obligación del 8% de vivienda VIS el cual equivale a 5.726,04 m² a desarrollar en el proyecto.

Que el artículo 329 de Decreto 555 de 2021 establece la obligación urbanística para equipamiento público, esta obligación se cumplirá en el ámbito del proyecto, para lo cual se destinará el tres por ciento (3%) del área del terreno el cual corresponde a 2.147,26 m², además se propone un área de equipamiento adicional de 1.113,70 m² equivalente al 1.56% adicional.

Cuando el cumplimiento de esta obligación se de en área construida, la localización deberá garantizar el acceso directo e independiente desde el espacio público, cumpliendo en todo caso con condiciones de acceso universal y las que la norma sismo resistente establezca para el uso.

EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022.

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

La Secretaría Distrital de Planeación definirá el o los tipos de equipamientos a construir en estas áreas y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público en coordinación con las entidades del Distrito a que haya lugar, deberá definir los requisitos para la entrega material y jurídica de dichas áreas

Que en cumplimiento del artículo 20 del Decreto 1783 de 2021, para el desarrollo en referencia, esta entidad comunicó del presente trámite a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de Licencia, mediante oficios del 13 de abril de 2022 los cuales fueron enviados a las direcciones indicadas por la base geográfica de Catastro y recibidos el 20 de abril de 2022 sin que a la fecha se haya hecho parte dentro del trámite ningún tercero.

Que dando cumplimiento a lo establecido en los artículo 20 del Decreto 1783 de 2021, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de las Licencias Urbanísticas, los interesados instalaron una valla en el predio en lugar visible desde la vía pública y como prueba de ello aportaron al expediente el 25 de enero de 2022 y 18 de abril, fotografías de la valla con la información indicada, sin que hasta la fecha de expedición del presente Acto Administrativo se haya presentado pronunciamiento alguno sobre el particular.

Que teniendo en cuenta que a la fecha de expedición de la presente Licencia y previa verificación del Certificado de Tradición y Libertad 50N-1163285, se constató que en ninguna de las anotaciones figura la inscripción que se refiere a la obligación por participación en la Plusvalía y en atención a lo dispuesto en el Artículo 181 del Decreto 019 de 2012, se encuentra viable la expedición del presente Acto Administrativo.

Que en respuesta a la solicitud presentada por este Despacho ante la Secretaria Distrital de Planeación, para la asignación de la numeración que corresponde a los Planos que contienen la Urbanización MORATO ROBLES, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP le asignó a dicho Plano el No. **CU3S151/4-00**.

Que en consideración a lo antes expuesto, y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el proyecto presentado cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Renovación Urbana por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en el Decreto Distrital 555 de 2021 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C, por lo que este Despacho lo considera procedente.

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

RESUELVE:

ARTICULO 1. Conceder Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización al desarrollo denominado MORATO ROBLES, correspondiente al predio localizado en la TV 60 114A 55 (ACTUAL), Folio de Matrícula Inmobiliaria No.50N-1163285 de la Localidad de Suba,



EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante disposición expresa contenida en el siguiente artículo de la presente Resolución.

ARTICULO 2. Adoptar como Plano que contienen la Urbanización **MORATO ROBLES**, el identificado con el No. **CU3S151/4-00** en dos (2) originales, uno de los cuales reposará en este Despacho y otro que será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría, en la plancha No. F-81 Y F-91 a escala 1:2000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

ARTICULO 3. DE LA LICENCIA QUE SE CONCEDE. Conceder Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización del desarrollo denominado **MORATO ROBLES**, a la sociedad INGEURBE S.A.S, con NIT. 860524118-1 en calidad de fideicomitente del P.A. denominado FIDEICOMISO FG – MORATO representada legalmente por el señor JUAN CAMILO GONZALEZ VILLAVECES identificado con cédula de ciudadanía No. 80199463 propietarios del predio ubicado en la TV 60 114A 55, de la localidad de Suba, de conformidad con la información inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N- 1163285.

La presente Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización se expide de acuerdo con el Plano y la documentación aportada al trámite, la cual forma parte integral de la solicitud, todo lo cual fue presentado ante este Despacho bajo la referencia No.11001-3-22-0039 y el Decreto 555 de 2021.

ARTICULO 4. TERMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION. El término de vigencia de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización que se otorga con la presente Resolución, será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de su ejecutoria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 del Decreto Nacional 1783 de 2021.

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

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

Establecer como titular de la Licencia a la sociedad INGEURBE S.A.S, con NIT. 860524118-1 en calidad de fideicomitente del P.A. denominado FIDEICOMISO FG – MORATO representada legalmente por el señor JUAN CAMILO GONZALEZ VILLAVECES identificado con cédula de ciudadanía No. 80199463.

5.1 Establecer como constructor responsable de la ejecución de las obras de

EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Reurbanización del Desarrolla denominado **MORATO ROBLES** al Ingeniero CAMILO ESCOBAR GIRALDO, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.261.470, portador de la Tarjeta Profesional No. 2520237442 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia.

ARTICULO 6. La ejecución de las obras de la Urbanización **MORATO ROBLES**, deberá hacerse dentro del plazo establecido en el artículo 4 de la presente Resolución y sólo podrá iniciarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- Presentación de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos, ante las entidades que corresponda.
- Antes del inicio de las obras correspondientes a la Urbanización **MORATO ROBLES**, el Urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado. El interventor designado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, debe verificar que antes del inicio de las obras el Urbanizador las replantee por coordenadas.

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

7.1. INFORMACION DEL PREDIO.

- Nombre de la urbanización: MORATO ROBLES
- Dirección: TV 60 114A 55
- Área Bruta: 72.633,16 M2
- Matricula Inmobiliaria: 50N-1163285

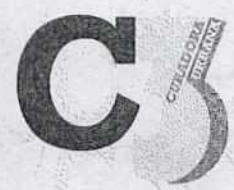
El detalle de estas áreas se encuentra consignado en el cuadro de mojones y áreas de Cesión al Distrito, contenida en el plano No. **CU3S151/4-00** que se adopta mediante la presente Resolución.

7.2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO.

Terreno que cobija: El Área Neta Urbanizable de la Urbanización **MORATO ROBLES**.

ARTICULO 8. DE LAS AREAS GENERALES DE LA URBANIZACION.

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



EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

• Cesión Reserva vial globo 1- Av. Suba:	316,12 M2
• Cesión Reserva vial globo 2- Av. Suba:	545,07 M2
• Cesión Reserva vial AV de la Constitución:	196,49 M2
• Carga Urbanística Obligatoria Parques Y Espacio Público	19.325,38 M2
• Carga Urbanística Obligatoria de Equipamiento:	2.147,26 M2
• Cesión adicional para equipamiento:	1.113,70 M2
• Cesión vías locales:	7.405,34 M2
TOTAL DE CESIONES AL DISTRITO:	30.766,01 M2
• Área Útil Manzana 1:	4.722,51 M2
• Área Útil Manzana 2:	13.571,01 M2
• Área Útil Manzana 3:	9.333,86 M2
• Área Útil Manzana 4:	6971,32 M2
• Área Útil Manzana 5:	6.210,77 M2
TOTAL AREA UTIL:	40.809,47 M2

ARTICULO 9. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS. Se establecen para la Urbanización **MORATO ROBLES**, las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 555 de 2021 y aquellas que lo complementan, así:

9.1. ZONIFICACION E IDENTIFICACION.

9.1.1. Zonificación Urbanística.

Área de Actividad Estructurante Receptora de vivienda de interés social, con asignación de Tratamiento de Renovación.

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

- Según el Mapa No. CU-2.2.10 de Amenaza por Inundación, que hace parte integrante del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el predio NO se encuentra en zona de amenaza por inundación.
- Según el Plano No. CG-3.3.1 de Amenaza por Movimientos en Masa que hace parte integrante del citado Decreto, el predio se encuentra en zona de amenaza BAJA por remoción en masa.
- Según los Mapa No. CG-3.1 el predio NO se encuentra en zonas de tratamiento especial por amenaza ni en zonas de riesgo no mitigable.

9.1.3. Estrato socio-económico provisional.

EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., por medio del cual se adopta la actualización de la estratificación urbana de Bogotá D.C.; asigno al predio el Estrato cuatro (4).

9.2. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

9.2.1. Localización de la zona de cesión para la conformación de andenes.

El área de cesión al Distrito Capital destinada para la conformación de los andenes, generada por el proceso de Urbanización del desarrollo MORATO ROBLES se encuentra delimitada, deslindada, amojonada y acotada, según Plano No. CU3S151/4-00 y una vez ejecutado el proyecto, construida, dotada y entregada al Distrito Capital por el Urbanizador Responsable, formará parte del Sistema de Espacio Público construido en la ciudad.

9.2.2 Cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público. De conformidad con los artículos 121 y 317 del Decreto Distrital 555 del 2021 – Plan de Ordenamiento Territorial, Las cesiones para espacio público que deben cumplir los proyectos que se desarrollen en el Distrito capital corresponderán con el establecido en los respectivos tratamientos urbanísticos que les aplique.

Los predios sujetos al "...tratamiento de renovación urbana sin plan parcial deberán tener en cuenta los siguientes parámetros para el cálculo de la cesión de suelo para espacio público"

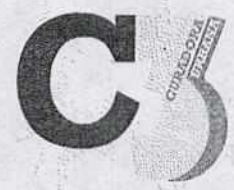
Se generan en proyectos que superan el índice de construcción base (IC Base) de 1,3. La fórmula para calcular el área a ceder en suelo es: $CS = AT * Fs$, donde:

CS = Área a ceder en m2 de suelo.

AT = Área de terreno en m2 de suelo.

Fs = Porcentaje para el cálculo de la obligación, de acuerdo con el rango de índice de construcción efectivo (ICe) en suelo.

RENOVACION URBANA SIN PLAN PARCIAL		
IC Efectivo (ICe)	Calculo de obligación total Porcentaje de cálculo para obligación en suelo (Fs)	Condición para el desarrollo del proyecto
$ICe \leq 1.3$	N/A	Licenciamiento Urbanístico
$1.3 < ICe \leq 2$	20 %	
$2 < ICe \leq 3$	27 %	
$3 < ICe \leq 4$	35 %	
$4 < ICe \leq 5$	45 %	
$5 < ICe \leq 6$	54%	Licenciamiento urbanístico siempre y cuando el área a ceder (Ces) sea mayor a 400 m2 y se englobe como mínimo una esquina de manzana.
$6 < ICe \leq 7$	60 %	Licenciamiento urbanístico siempre y cuando se englobe una manzana



EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

El proyecto prevé un área de cesión de suelo para espacio público de 20.099,72 Mts2 correspondiente al 28.08% del área a reurbanizar, con el cual alcanza un índice de construcción efectivo de 3. El proyecto plantea en sitio la totalidad de la carga en cumplimiento con lo establecido en la Nota 3 del artículo 317 del Decreto 555 el cual establece: "Proyectos con área superior a 10.000 Mts de AT debe dejar la obligación total de cesión en sitio, independientemente del Índice de construcción efectivo ICE que alcance"

9.2.3 Criterios de diseño para el sistema de espacio público peatonal y para el encuentro según artículo 122, sección 1, subcapítulo 1, capítulo 4

- Atendiendo la estrategia de cualificación, integración y conectividad del sistema con las demás estructuras territoriales, se propiciará recorridos seguros, accesibles, autónomos, sostenibles, limpios y equitativos, con garantía de accesibilidad universal y calidad para todas las personas que hacen uso del espacio público, en especial para las mujeres, los niños y las niñas, las personas mayores y personas con discapacidad, se deberán seguir los siguientes criterios de diseño:
 1. **ACCESIBILIDAD.** El espacio público peatonal y para el encuentro debe integrarse con el entorno, ser continuo, accesible y seguro, permitiendo el libre desplazamiento de la ciudadanía de la siguiente manera:
 - a. Se deben garantizar condiciones físicas adecuadas para la circulación segura, incluyente, autónoma y confortable de los usuarios, independientemente de su edad y capacidades cognitivas o físicas.
 - b. Se debe garantizar la accesibilidad universal en todos los espacios públicos, inclusive en zonas con condiciones topográficas de alta pendiente y desarrollos en ladera, para lo cual se deberán realizar las adecuaciones necesarias del terreno.
 - c. Se debe garantizar la conectividad y continuidad de las circulaciones peatonales, tanto en su trazado como en sus superficies, sin interrupción por obstáculos y facilitando el acceso a puntos de encuentro, actividad o aglomeración de personas, para permitir recorridos seguros, confortables y directos.
 - d. La administración distrital concertará con la nación la intervención y manejo de cruces peatonales con corredores férreos para garantizar la continuidad y conectividad de las circulaciones peatonales con accesibilidad universal.
 - e. Se debe incluir señalización clara, visible y de fácil comprensión, con lenguaje incluyente.
 - f. Se prohíben los cerramientos de los elementos que conforman el sistema de espacio público peatonal y para el encuentro. Excepcionalmente se permitirá el cerramiento de la infraestructura deportiva al interior de los parques de la red estructurante cuando se requiera para su correcto funcionamiento. Para los parques existentes que cuenten con cerramiento a la fecha de expedición del POT se deberá prever la eliminación paulatina del cerramiento atendiendo los criterios de vitalidad, conforme a la programación de su mantenimiento, diseño y/o construcción.

EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

g. La intervención de los espacios públicos peatonales y para el encuentro propenderá por realizarse de paramento a paramento, a fin de garantizar su articulación con el espacio público para la movilidad colindante, cruces seguros, continuidad de la circulación peatonal y conexión con el entorno.

h. La infraestructura peatonal debe minimizar los riesgos y conflictos con elementos externos como tráfico vehicular, flujo de ciclistas, mobiliario, siendo fundamental asegurar la velocidad adecuada según el contexto y cuando se presenten conflictos.

2. VITALIDAD. Deben contemplarse diseños que promuevan la vitalidad para que los espacios permanezcan activos en el mayor rango horario posible a fin de garantizar su control social. Los espacios deben ser versátiles, para permitir el desarrollo de servicios conexos a las actividades recreativas, deportivas, culturales de manera permanente o temporal. Para esto:

a. Los diseños deben ser funcionales, innovadores e incluyentes y responder a las expectativas y necesidades de la población y del contexto urbano.

b. La infraestructura peatonal debe ser cómoda para fomentar los desplazamientos a pie, reconocer capacidades diferenciales, y propiciar el cambio modal en los recorridos de proximidad y la integración con el transporte público.

c. Se pueden habilitar accesos peatonales a los predios públicos y privados a través de cualquiera de los elementos del sistema, mediante la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas, este licenciamiento estará condicionado a la habilitación de la infraestructura peatonal que permita el acceso a todos los predios colindantes con el espacio público. En la correspondiente licencia de construcción, el Curador Urbano autorizará la intervención de la infraestructura peatonal, de conformidad con el parágrafo 1 del artículo Intervención y Ocupación del Espacio Público del POT.

c. Se deben generar fachadas activas en los primeros pisos de las edificaciones contiguas a las áreas del sistema, mediante accesos y ventanas translúcidas, que permitan la integración visual entre el espacio público y los predios privados.

d. Se priorizará la localización de las áreas de mitigación de los servicios sociales y del cuidado contigua a espacios públicos de encuentro.

e. Los espacios deben contar con el mobiliario necesario para su correcto funcionamiento, fomentando la permanencia y cualificación de los recorridos peatonales.

f. Se deben otorgar soluciones de diseño que incluyan a las personas con discapacidad y los grupos poblacionales en situación de vulnerabilidad.

g. Se deben incorporar dotaciones para la presencia de caninos o felinos domésticos o mascotas en zonas delimitadas dentro del diseño de los espacios públicos de encuentro.

h. La localización de servicios conexos en los elementos del Sistema de Espacio Público Peatonal y para el encuentro deberá ser compatible con la naturaleza y función de los espacios públicos, en ningún caso podrá obstaculizar la circulación peatonal y libre tránsito y se regulará por el Marco Regulatorio de Aprovechamiento Económico.



EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

i. Se deberá priorizar la localización de zonas de actividad y permanencia en los bordes de los parques existentes donde se elimine el cerramiento.

j. Se implementarán acciones de urbanismo táctico y acupuntura urbana con el fin de cualificar física y socialmente los espacios públicos, mediante intervenciones participativas con la comunidad.

k. Se promoverá la participación ciudadana incidente en el diseño e intervención de los espacios públicos con el fin de fomentar la apropiación y sostenibilidad de los espacios en el tiempo. Por lo tanto, en el marco de los procesos de participación para la reglamentación de las UPL se deberá realizar un balance de la oferta recreativa y deportiva, a fin de establecer demandas de reconversión de dicha oferta para garantizar condiciones de equilibrio y diversidad en las dotaciones de los espacios públicos peatonales y para el encuentro

3. SEGURIDAD. Debe promoverse la creación de ambientes con una correcta iluminación y visuales continuas entre el espacio público y el espacio privado, para lo cual:

a. La iluminación debe proporcionar condiciones de visibilidad y seguridad con eficiencia lumínica, que permita usar el espacio en el rango más amplio de horario, especialmente en las noches. Se promoverá el uso de tecnología y energías limpias o renovables para los sistemas de iluminación del espacio público.

b. El diseño de la iluminación deberá tener en cuenta la conservación y no afectación del hábitat de fauna presente en el espacio público.

c. Se permite la apertura y acceso de las fachadas cerradas y culatas colindantes con el espacio público peatonal y para el encuentro, para reducir los focos de inseguridad y favorecer la relación visual interior- exterior, o en su defecto estas deberán ser tratadas con acabados que permitan su articulación con el entorno. Para parques, plazas y plazoletas los accesos señalados serán únicamente peatonales.

d. Se debe garantizar el control visual de los espacios mediante la definición de rutas seguras entre dos o más puntos, con iluminación dirigida, señalización clara, mobiliario que apoye la presencia natural de personas y cobertura vegetal y eliminando los obstáculos que bloquean, entorpecen o limitan la línea de visión.

e. Los criterios de diseño del espacio público peatonal para el encuentro deben generar actuaciones integrales para la creación de entornos seguros, desde la perspectiva de género y de las poblaciones y comunidades diversas con mayor grado de vulnerabilidad

4. CONECTIVIDAD AMBIENTAL. El diseño de los espacios públicos peatonales y para el encuentro debe aportar a mejorar las condiciones ambientales de la ciudad, incrementando las coberturas verdes, mejorando la permeabilidad del suelo, regulando el ciclo hidrológico, reduciendo la escorrentía superficial y los fenómenos de islas de calor, a través de superficies permeables, coberturas vegetales, agricultura urbana e infraestructura verde en las edificaciones, para lo cual:

EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

- a. El diseño de los componentes del sistema debe integrar los elementos naturales existentes y mejorar sus condiciones para prestar mejores servicios ecosistémicos.
- b. Se deben implementar Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS, manejo y tratamiento de aguas lluvias de escorrentía.
- c. Se deben utilizar materiales que observen criterios de bajas emisiones, procesos constructivos y de integración con el entorno y que en su desarrollo que propendan por la sostenibilidad ambiental, de acuerdo con las condiciones que se reglamenten para la construcción sostenible; uso de materiales reciclados e innovadores, con muros y terrazas verdes, promoción de huertas urbanas, nanotecnología con bio-concreto, ciclo vías solares, plataformas que produzcan energía al ser pisadas (PAVEGEN), nano-partículas en hojas;
- d. Se deben implementar los índices de diseño de coberturas vegetales y superficies aplicables al área contenidos en el presente Subcapítulo.
- e. Mitigación de impactos en la calidad del aire por emisiones atmosféricas de fuentes fijas y móviles (priorizando el material particulado), para ello, se debe incorporar cobertura vegetal con predominancia del porte arbóreo en la infraestructura peatonal que mejore la calidad ambiental urbana y paisajística, mitigue los impactos del ruido y del material particulado y proporcione protección y confort al recorrido peatonal. Además, se debe garantizar las coberturas vegetales del suelo para evitar la re-suspensión del material particulado. Se deberán seleccionar especies que se adapten al entorno, garantizando el espacio adecuado para su desarrollo sin afectar la estabilidad de las superficies, de acuerdo con el manual de espacio público y coberturas vegetales que adopte conjuntamente la Secretaría Distrital de Ambiente y Jardín Botánico de Bogotá.
- f. Implementación de nuevas tecnologías que permitan el uso de energías renovables y el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, que dote al espacio público de sostenibilidad ecológica, a través de la adopción de criterios de ecourbanismo en las intervenciones de los espacios públicos existentes, en sinergia con la reducción de los efectos contaminantes, manejo integral de residuos sólidos y la promoción de servicios ecosistémicos; todo en el marco de la promoción para el uso adecuado y la apropiación de los espacios públicos naturales, de acuerdo a sus cualidades ambientales.
- g. Incorporación de prácticas sostenibles que promuevan el buen uso de los elementos constitutivos naturales del espacio público y fomenten la valoración de las condiciones sociales, culturales y económicas, entendiendo las dinámicas propias de cada lugar, asociadas a su uso y simbología por parte de las comunidades.
- h. Conectividad ecológica con la Estructura Ecológica Principal, para ello, cuando los espacios públicos peatonales y de encuentro colinden con otras áreas de la Estructura Ecológica Principal, y para priorizar la conectividad ecosistémica, y el disfrute visual, las intervenciones en los espacios públicos peatonales y para el encuentro deberán tener en cuenta en el diseño lo siguiente:



EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

- i) Se deben plantear puntos claros de articulación con los elementos de la Estructura Ecológica Principal colindante, mediante conexiones peatonales y plazoletas de acceso en el espacio público peatonal y para el encuentro.
- ii) Se deben articular funcionalmente actividades y servicios conexos en el espacio público de encuentro con el fin de garantizar la vitalidad y consolidar la transición desde el espacio público hacia la Estructura Ecológica Principal.
- iii) Se evitarán cerramientos para generar continuidad espacial entre el espacio público y la Estructura Ecológica Principal. En el evento de requerirse, se implementarán cerramientos con transparencia mínima del 90% que garanticen la continuidad visual y el disfrute de la Estructura Ecológica Principal.
- iv) Se deberán privilegiar, dentro del espacio público peatonal y para el encuentro, intervenciones paisajísticas que promuevan la restauración y preservación de ecosistemas y comunidades bióticas del entorno, tanto nativas como emergentes.
- v) El diseño de las calles localizadas perimetralmente a la Estructura Ecológica Principal debe reconfigurar su perfil vial para garantizar la prioridad de la franja de circulación peatonal, de la franja de calidad ambiental y la localización de mobiliario para el disfrute efectivo de la calle.
- vi) La localización de las cesiones producto de procesos de desarrollo o renovación urbana deben privilegiar articulación y conexión con los elementos de la Estructura Ecológica Principal.

Parágrafo. Las disposiciones del presente artículo son aplicables exclusivamente a la intervención de espacios públicos peatonales para el encuentro y no serán aplicables a los elementos de la Estructura Ecológica Principal.

- Se incorporan las disposiciones señaladas en la Ley 361 de 1997: "Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones", adicionada por la Ley 1287 de 2009, la Ley Estatutaria 1618 de 2013 "Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad", el Decreto Nacional 1077 de 2015, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009 y demás normas vigentes en la materia.
- No se permiten cerramientos de las zonas de uso público de acuerdo con lo contemplado en el artículo 2.2.3.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Accesibilidad, para la protección peatonal en la zona se deben generar rampas en los accesos de vehículos a parqueaderos, que deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y nivel. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá respetar la continuidad de los andenes incluyendo el acceso a sótanos.

EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

- Arborización y Paisajismo, el tratamiento de arborización de los andenes debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico, el Manual Verde y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura en Bogotá D.C.
- Puentes y enlaces peatonales y vehiculares, en caso de requerirse en el ámbito del plan parcial algún tipo de integración aérea o subterránea de tipo funcional o espacial, esta se podrá solucionar mediante enlaces peatonales construidos a cualquier nivel de las edificaciones y sótanos o enlaces vehiculares a nivel de sótanos, tanto en espacio público como privado, los cuales se deberán aprobar en la correspondiente licencia urbanística. Los enlaces peatonales deberán adelantar el trámite para obtener la respectiva licencia de intervención y ocupación de espacio público, en el marco de lo establecido en los artículos 2.2.6.1.1.12 y 2.2.6.1.1.13 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.
- Se deberá hacer la entrega material y titulación de las áreas públicas existentes que no hayan sido objeto de aprehensión por parte del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP y de las demás que se generen con el plan parcial adoptado. En caso de imposibilidad de realizar la entrega material y titulación al Distrito Capital, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP o la entidad competente adelantará las actuaciones que correspondan.

9.2.4 Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.

El artículo 322 del Decreto 555 de 2021, establece: Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción. Los proyectos desarrollados bajo las condiciones de los tratamientos de consolidación o de renovación urbana podrán acceder a la edificabilidad adicional por encima del índice base, siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones:

RENOVACION URBANA				
IC Efectivo (ICe)	Hasta el 31/12/2027			Desde el 01/01/2028 en adelante
	VIP	VIS	VIS (AIM)	
ICe ≤ 2	N/A	N/A	N/A	Se debe cumplir la totalidad de la obligación definida en el numeral precedente Para el caso sería 5% VIP ó 10%VIS
2 < ICe ≤ 3	4 % VIP ó 8 % VIS	2.5 %		
3 < ICe ≤ 4	6 % VIP ó 12 % VIS	7 %		
4 < ICe ≤ 5	3%	6%	7%	
5 < ICe ≤ 7	6%	6%	7%	
ICe >7 ó Planes parciales	6 %	8%	15%	

En virtud de lo anterior los titulares de la licencia optaron por cumplir con la obligación del 8% de vivienda VIS el cual equivale a 5.726,04 m² a desarrollar en el proyecto.



EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

9.2.5. OBLIGACIÓN URBANÍSTICA PARA EQUIPAMIENTO PÚBLICO

El artículo 329 de Decreto 555 de 2021 establece la obligación urbanística para equipamiento público, esta obligación se cumplirá en el ámbito del proyecto, para lo cual se destinará el tres por ciento (3%) del área del terreno el cual corresponde a 2.147,26 m², además se propone un área de equipamiento adicional de 1.113,70 m² equivalente al 1.56% adicional.

9.2.6. SISTEMA VIAL

Las vías de la Malla Vial Arterial que hacen parte de la Urbanización aprobada, corresponden a las señaladas en el Plano del desarrollo **MORATO ROBLES**, distinguido con el No. **CU3S115/4-00**, que se aprueba y adopta mediante la presente Resolución.

La distribución y dimensión de los componentes de las secciones transversales de las vías indicadas en el Plano **CU3S115/4-00**, deberán ser definidas por la entidad competente.

9.3 NORMAS URBANISTICAS.

9.3.1 Usos.

El artículo 233, del Decreto Distrital 555 de 2021, señala: los usos que se mencionan a continuación y los cuales se permiten en el predio objeto de licencia, siempre y cuando cumpla las acciones de mitigación ambientales y urbanísticas descritas en el anexo 1 del Decreto 555 de 2021.

1. Usos residenciales. Es la destinación asignada al suelo para la actividad propia de la vivienda que se desarrolla en inmuebles dispuestos como lugar de habitación permanente en el territorio. Pueden ser unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares o colectivas. Incluye las soluciones habitacionales con servicios para estudiantes, adulto mayor y medicalizadas.

2. Usos dotacionales. Es la destinación asignada al suelo para el desarrollo de actividades que responden a la función social del Estado en lo relacionado con los servicios del cuidado y servicios sociales y prestación de los servicios tendientes a asegurar el acceso a los derechos fundamentales, sociales y culturales de la ciudadanía para su desarrollo individual y colectivo, ofertados por el sector público o privado. Los usos dotacionales albergan los equipamientos del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales. Los equipamientos se tipifican según su área construida, así:

Equipamientos Tipo 1. Las edificaciones que se destinen a uso dotacional con área construida menor o igual a 4000 m² de área construida.

Equipamientos Tipo 2. Las edificaciones que se destinen a uso dotacional con área construida mayor a 4.000 y hasta 15.000 m².

EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Equipamientos Tipo 3. Las edificaciones que se destinen a uso dotacional con área construida mayor o igual a 15.000.

Comercios y servicios básicos. Corresponden a los locales cuya actividad principal es el intercambio de bienes y servicios directamente accesibles a la clientela, incluyendo las superficies destinadas al almacenamiento y bodegaje, cuando son inferiores a un tercio ($\frac{1}{3}$) del área construida en el uso comercial y de servicios. Se incluyen en esta categoría los servicios de parqueadero, restaurantes, de entretenimiento, juegos de suerte y azar, de habilidad y destreza y los establecimientos para venta y servicios a bicicletas, patinetas o vehículos de micro movilidad.

3. Servicios de hospedaje: Corresponden a los establecimientos comerciales de alojamiento no permanente en hoteles u hospedajes, inscritos en el Registro Nacional de Turismo. No incluye vivienda turística.

4. Servicios de Oficinas: Comprende a los establecimientos públicos o privados donde son ejercidas principalmente actividades empresariales como dirección, gestión, estudios, diseños, informática, investigación y desarrollo, así como servicios profesionales, especializados, técnicos y/o administrativos.

5. Servicios al automóvil. Corresponden a los establecimientos cuya actividad principal es la venta de bienes y prestación de servicios relacionados con los vehículos automotores y a la maquinaria. No incluye usos industriales.

6. Servicios Especiales. Corresponden a los establecimientos cuya actividad principal está destinada a público adulto, caracterizados principalmente por cualquiera de estas actividades: a) el expendio de bebidas embriagantes para el consumo dentro del establecimiento; b) el servicio de estancia por horas en residencias o moteles (no inscritos en el Registro Nacional de Turismo), c) encuentros sexuales, incluidas las actividades sexuales pagadas; d) la proyección de contenido sexual explícito no apto para menores de edad, ni que reproduzca, utilice o promueva contenido alusivo a la explotación sexual comercial de niñas, niños y adolescentes, trata de personas y explotación sexual; e) la prestación de servicios donde se ejecuten música o ruidos que puedan afectar la tranquilidad.

7. Servicios logísticos: Corresponden a los establecimientos destinados al almacenamiento, bodegaje, clasificación, limpieza y/o distribución de carga y/o mercancía. Incluye las bodegas privadas de reciclaje no afectas al servicio público de aseo, en centros de acopio básico (separación, clasificación, embalaje, almacenamiento temporal y/o comercialización), así como aquellas en las que se adelanten procesos de pre transformación.



EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Parágrafo 1. Los juegos localizados de suerte y azar, y de habilidad y destreza, están sujetos a las disposiciones del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana y a la determinación de los perímetros que se fijen en normas distritales.

Parágrafo 2. Las actividades sexuales pagadas corresponden a una actividad y no constituyen un uso del suelo; para su desarrollo deberá acogerse a lo dispuesto en la Ley 902 de 2004 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

Clasificación de usos industriales. Los usos industriales se clasifican así:

Producción artesanal, Corresponde a las actividades creativas de producción de objetos, realizadas con predominio manual y auxiliadas en algunos casos con maquinarias simples, obteniendo un resultado final individualizado, determinado por los patrones culturales, el medio ambiente y su desarrollo histórico. Se caracterizan porque su producción genera bajo impacto ambiental, y el puntaje de calificación debe ser de 0, según la calificación obtenida de la sumatoria de los aspectos ambientales, sanitarios y operativos, previstos en el artículo de "Calificación de usos industriales

La obtención de un puntaje superior la clasificará como industria transformadora en los términos a los que se refiere el siguiente numeral.

La implantación de este uso debe cumplir los requisitos de la industria liviana, y ser objeto de la respectiva auto declaración por parte del interesado ante las autoridades ambientales y sanitarias.

Industria transformadora: Corresponde con la secuencia de actividades de transformación, elaboración, ensamble, manufactura y/o demás procesos que impliquen cambio del estado o presentación original de unas materias primas o insumos. En función de los impactos, esta categoría se clasifica así:

Industria Liviana: Tipo de industria que desarrolla actividades que generan nulo o bajo impacto ambiental y/o a la salud pública. Esta industria corresponde al puntaje menor o igual a 2, según la calificación obtenida de la sumatoria de los aspectos ambientales, sanitarios y operativos, definidos en el artículo de "Calificación de usos industriales

Industria Mediana: Tipo de industria que desarrolla actividades que generan un mediano impacto ambiental y/o a la salud pública. Esta industria corresponde al puntaje entre 3 y 5, según la calificación obtenida de la sumatoria de los aspectos ambientales, sanitarios y operativos, definidos en el artículo de "Calificación de usos industriales

USO		AREA DE ACTIVIDAD
		ESTRUCTURANTE
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR*	C 25

EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

				MA1 MA8			
		MULTIFAMILIAR - COLECTIVA* HABITACIONALES CON SERVICIOS*		C 1, 25 MU2 MU3			
				MA1 MA8			
USO		Área construida en el uso en m2 por predio					
		ESTRUCTURANTE					
		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000	
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS	C 15		C 15 MU1 MU3		C 6, 15 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE	C		C MU3		C MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS AL AUTOMÓVIL	C 9, 16		C 4, 9, 16 MU1 MU3		C 4, 9, 16 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS ESPECIALES	C 11		C 5, 11, MU1 MU3		C 5, 11, MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1	MA1	MA1	MA1	MA1	MA1



EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

		MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA8	MA2 MA3 MA7 MA8	MA8	MA2 MA3 MA7 MA8
COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS LOGÍSTICOS	C 22		C 22 MU3		C 22 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN ARTESANAL	C 13, 21		C 13, 21 MU3		C 13, 21 MU2 MU3	
		AIA		AIA		AIA	
		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8
INDUSTRIAL	INDUSTRIA LIVIANA	C 16, 22		C 16, 22 MU3		C 16, 22 MU2 MU3	
		AIA		AIA		AIA	
		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8
INDUSTRIAL	INDUSTRIA MEDIANA	C 16, 22		C 8, 22 MU3		C 8, 22 MU2 MU3	
		MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8		MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8		MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	

DOTACIONAL	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES	
	TIPO 1	NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA (MU)
	TIPO 2	TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
		MU1 Y MU3
	TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8	

EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

	TIPO 3	MU1, MU2 Y MU3 TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
--	--------	--

Convenciones:

P: Uso Principal.

C: Uso Complementario.

R: Uso Restringido.

1, 2, 3, 4...: Condiciones.

MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.

MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes.

BIA: Bajo Impacto Ambiental.

AIA: Alto Impacto Ambiental.

*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.

CONDICIONES:

1	Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el POT. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del POT como "Sectores incompatibles con el uso residencial".
4	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".
5	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y las vías que en ella desembocan, hasta una distancia de 100 metros de la vía arterial, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
6	De más de 4.000 m ² y hasta 15.000 m ² , se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad. De más de 15.000 m ² , se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad, destinando el 10% del área construida a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, los cuales pueden ser prestados por parte de entidades públicas o privadas. Así mismo, se debe organizar la oferta alrededor de áreas privadas afectas al uso público que den continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial a cielo abierto.
8	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
9	Las estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolineras) y Centros de Diagnóstico Automotor de clasificación C y D, se permiten en predios con frente a la malla vial arterial construida.
11	Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstos en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.
12	Hasta 100 m ² , se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. De más de 100 m ² , se permite en predios con frente a vías de la malla vial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.
13	En los predios que hacen parte de los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del POT como "Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales", los proyectos en predios que presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal a la fecha en entrada en vigencia del POT, deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso, con el objeto de garantizar la permanencia del uso y su relación con el espacio público. La preexistencia de los usos se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimiento previo o mediante la auto declaración a la que se refiere esta sección.
15	En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.
16	No se permite el uso al Interior de los Sectores de Interés Urbanístico. Se permiten únicamente los existentes en el marco de las normas urbanísticas anteriores, que cuenten con licencia de construcción con el uso del suelo autorizado.
21	Para los proyectos que incluyan inmuebles de interés cultural, se permite en adecuación funcional, siempre y cuando el nuevo uso garantice la Conservación de los valores patrimoniales de la edificación.
22	No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste.



EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

25	<p>En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.</p> <p>En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.</p>
----	--

ARTICULO 245 ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES (MA)

Grupo	Criterio	Cod.	Acción de mitigación	Descripción	Verificación de la acción de mitigación / Quién la verifica
1		MA1	Control del ruido	Todos los espacios donde se desarrollen usos del suelo, deberán cumplir con los estándares de ruido máximos permitidos, de acuerdo a la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya.	<ul style="list-style-type: none"> • Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
		MA2	Insonorización interior	Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán insonorizar las fuentes generadoras de ruido de manera que no se extiendan al medio exterior del espacio que desarrolla el uso de alto impacto. NOTA: La SDA verificará el cumplimiento de esta disposición a lo largo de la operación del uso.	<ul style="list-style-type: none"> • Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos. • Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
		MA3	Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental	En el caso de no ser posible la insonorización total al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse a una distancia no menor a 20 metros, medidos desde el lindero más cercano a predios con usos residenciales, hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos, para mitigar el impacto.	<ul style="list-style-type: none"> • Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos. El curador urbano podrá verificar esta acción de mitigación con base en la información incluida en el certificado catastral expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. • Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
2		MA4	Áreas de amortiguamiento	Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán desarrollar sobre su espacio público colindante y espacio privado afecto al uso público, estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen las emisiones atmosféricas por fuentes fijas generadas, de acuerdo con los lineamientos establecidos en este Plan en relación con la renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público y para el encuentro.	<ul style="list-style-type: none"> • Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos, desde el momento de expedición de las normativas referidas en el POT. • Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
		MA5	Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental	La localización de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental deberá ser a una distancia no menor a 20 metros, medidos desde el lindero más cercano a predios con usos residenciales, hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos.	Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos. El curador urbano podrá verificar esta acción de mitigación con base en la información incluida en el certificado catastral expedido por la Uni-

EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

				dad Administrativa Especial de Catastro Distrital. • Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
3	MA6	Control de olores ofensivos al interior	Todos los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental, deberán controlar al interior la emisión de olores ofensivos hacia el exterior.	• Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
	MA7	Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental	En el caso de no ser posible controlar la emisión de olores ofensivos al interior de los espacios donde se desarrollen usos de alto impacto ambiental por su complejidad, estos usos deberán localizarse de acuerdo con las distancias recomendadas en las Resoluciones 1541 de 2013 y 2087 del 2014. Anexo 1, o la norma que las modifiquen, deroguen o sustituyan.	• Permanentemente durante la operación del uso por la Alcaldía local y autoridad ambiental.
4	MA8	Áreas de amortiguamiento	Todos los usos que colindan con EEP, deberán localizar prioritariamente las cesiones públicas y espacio privado afecto al uso público colindante a la EEP, y desarrollar estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que mitiguen impactos como emisiones atmosféricas por fuentes fijas y ruido, y el impacto por contaminación lumínica cuando colindan con humedales.	• Dentro del proceso de licenciamiento por parte de los curadores urbanos, desde el momento de expedición de las normativas referidas en el POT.

• **Aplicación de las acciones de mitigación de impactos ambientales.**

Para la identificación de las acciones de mitigación de impactos ambientales aplicables al uso a implantar o reconocer, se deberá realizar la auto declaración por impacto: Para la implantación o reconocimiento de los usos dotacional y de comercio y servicios, el interesado deberá auto declarar ante la autoridad ambiental la elección de cada uno de los aspectos o características relacionadas con el ejercicio de la actividad que se desea implantar o reconocer, conforme a lo definido en la siguiente tabla.

Uso de BAJO impacto ambiental	Uso de alto impacto ambiental
ASPECTO AMBIENTAL	
RESIDUOS PELIGROSOS	
Es Micro generador de residuos peligrosos (hasta 100.0 kg/mes calendario) incluidos en las corrientes descritas en los anexos del Decreto Nacional 4741 de 2005 o la norma que la modifique o Sustituya.	Es Mediano generador o gran generador (mayor a 100 kilogramos mensuales) de residuos peligrosos descritos en los anexos del Decreto Nacional 4741 de 2005 o la norma que la modifique o Sustituya.
PRESIÓN SONORA	
El horario de funcionamiento del establecimiento es diurno y genera al exterior máximo 55 decibeles de los niveles es-	El horario de funcionamiento del establecimiento es diurno y/o



EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

tándares máximos permisibles de emisión de ruido señalados en el Artículo 9° - Estándares máximos permisibles de emisión de ruido, de la resolución 627 del 2006, las disposiciones contenidas en el Decreto 1076 del 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.	nocturno y genera al exterior por encima de 55 decibeles hasta los niveles estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido expresados en decibeles DB(A) para el Sector C. (Ruido Intermedio Restringido), de la resolución 627 del 2006 y las disposiciones contenidas en el Decreto 1076 del 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.
EMISIONES ATMOSFÉRICAS POR FUENTES FIJAS	
Genera emisiones al exterior que no requieren estudio ni permiso pero que necesitan dispersión de manera adecuada, según la reglamentación del Ministerio de Ambiente, Decreto 948 del 1995 y Resolución 619 de 1997, o la norma que lo modifique o sustituya.	Genera emisiones al exterior que requieren de estudio y permiso de emisiones, según la reglamentación del Ministerio de Ambiente, Decreto 948 del 1995 y Resolución 619 de 1997, o la norma que lo modifique o sustituya.
EMISIONES ATMOSFÉRICAS POR OLORES	
La actividad desarrollada en el establecimiento no produce sustancias generadoras de olores ofensivos y/o no se encuentra dentro de las actividades descritas en la Resolución del Ministerio de Ambiente 1541 de 2013, o la norma que la modifique o sustituya; o genera olores que se puedan mitigar a través de sistemas de control.	La actividad desarrollada en el establecimiento emite sustancias generadoras de olores ofensivos y/o se encuentra dentro de las actividades descritas en la Resolución Min Ambiente 1541 de 2013 o la norma que la modifique o sustituya.
<p>Condiciones:</p> <p>i. Todo establecimiento de uso no industrial y no residencial que, dentro de sus actividades presente al menos una de las características descritas en la columna denominada "Uso de alto impacto ambiental", se clasificará automáticamente como Impacto ambiental alto.</p> <p>ii. En caso que en la auto declaración el tipo de impacto ambiental sea bajo, no se requiere concepto previo al proceso de Licenciamiento.</p> <p>iii. En caso que en la auto declaración el tipo de impacto ambiental sea alto, se deberá obtener concepto previo de la entidad Ambiental. En todo caso, las autoridades ambientales harán control posterior; este podrá hacerse bajo los programas de Inspección Vigilancia y Control - IVC.</p> <p>iv. Las autoridades ambientales deberán mantener actualizada y publicada la georreferenciación de la localización de los usos con la clasificación de la auto declaración de impacto ambiental, que facilite la identificación y el control de los aspectos ambientales Mencionados en el presente artículo.</p>	

"ARTICULO 248 ACCIONES DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS URBANISTICOS (MU)

No	ACCION MITIGACION DE	CONDICIONES TECNICAS
MU1	Zonas de Transición. Construcción de áreas de transición funcional entre el espacio público y el privado, destinado al tránsito y permanencia de peatones, garantizando su conectividad con la estructura urbana de la ciudad.	CONDICION DE LOCALIZACION
		<p>Para el uso dotacional, comercio y servicios – edificaciones nuevas y ampliaciones: Esta zona de transición deberá ser al aire libre, descubierta y al exterior, salvo en: A. proyectos de ampliaciones que demuestren la imposibilidad de construirlas y B. edificaciones en tratamientos de renovación urbana, consolidación y sectores consolidados; para estos casos, se podrá proponer una zona de transición al interior de la edificación, en el primer piso y garantizando únicamente, lo siguiente: 1. Aglomeración total de personas al interior de la edificación y 2. La no ocupación del espacio público para actividades derivadas de la edificación como colas, zonas de espera, puntos de control, etc. y 3. La libre circulación de peatones.</p> <p>Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El área de transición debe ser descubierta, salvo que se requiera cubrir parcialmente para efectos de la protección de los peatones máximo hasta el 30% del espacio de transición; dicha cubierta se debe construir con elementos livianos y transparentes como marquesinas o elementos</p>

EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

	<p>similares. En todo caso, las luces permitidas entre los apoyos estructurales deberán ser las mínimas requeridas por el diseño estructural y debe generar una altura libre mínima de cinco (5) metros.</p>
	<p>Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El espacio de transición deberá localizarse de manera conexas y directa a los accesos y salidas peatonales de manera proporcional al flujo peatonal que el acceso o salida genere.</p>
	<p>Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El espacio de transición deberá localizarse de manera articulada en términos funcionales y formales con los elementos del espacio público circundante. Deberá tener acceso directo desde los elementos del espacio público. Para terrenos inclinados o proyectos con diferentes niveles se podrán utilizar soluciones en diferentes niveles, garantizando siempre el tránsito libre y funcional de personas entre el espacio público y el área de transición de manera funcional y accesible.</p>
	<p>CONDICION DE TAMAÑO</p>
	<p>Para el uso dotacional - edificaciones nuevas y ampliaciones: Uso dotacional, edificaciones nuevas y ampliaciones: El tamaño del espacio de transición, dependerá de la aplicación del indicador del 0,90 m² por peatón en momentos de mayor afluencia. El número de usuarios será determinado por el estudio de movilidad pertinente.</p>
	<p>Para el uso de comercio y servicios - edificaciones nuevas: El tamaño del espacio de transición, será el resultado del área que resulte mayor entre el 5% del área del uso propuesto o el 8% del área útil del predio en el uso.</p>
	<p>Para el uso de comercio y servicios - ampliaciones: El tamaño del espacio de transición en comercios y servicios con un área total construida en el uso mayor a 2.000 m², ya sea individual o aglomerada, deberá ser de mínimo el 5% del área construida a ampliar. La anterior área, debe ser adicional a los espacios libres existentes, que en todo caso deben ser iguales o mayores al 8% del área útil del predio.</p>
	<p>CONDICION FISICA</p>
	<p>Para el uso dotacional y comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: Estas áreas de transición deberán cumplir con los lineamientos para plazoletas descritos en el capítulo de renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público, peatonal y para el encuentro.</p>
	<p>Para el uso dotacional, comercio y servicios edificaciones nuevas y ampliaciones: En el marco de la política de reverdecimiento de Bogotá, el espacio de transición podrá contemplar un diseño paisajístico que permita la implementación de elementos naturales (arborización y pradización), en un máximo del 20% de la superficie total del área de transición, según los criterios establecidos en el capítulo de renaturalización y reverdecimiento del sistema de espacio público peatonal y para el encuentro. No obstante, esta zona de transición no deberá obstruir la aglomeración y tránsito libre de personas, el resto de la superficie, deberá ser dura, con un diseño unificado e integrado con el espacio público circundante, que garantice la continuidad visual, formal, funcional y de circulación a nivel del peatón con los elementos del espacio público circundante.</p>



EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

		<p>Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El objetivo de esta área de transición es único y exclusivo para la aglomeración de usuarios dentro del predio y tránsito libre de peatones, por lo tanto, no se deberán realizar eventos, localización de estructuras móviles y/o actividades complementarias al uso principal sobre estas áreas de transición. Debajo de estas áreas se pueden desarrollar sótanos cumpliendo las normas para sótanos descritas en el POT.</p> <p>Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: Se podrán utilizar medidas de eficiencia del agua, como superficies permeables, adoquines ecológicos y demás elementos que permitan el almacenamiento y direccionamiento del agua lluvia, lo anterior, sin interrumpir el objetivo principal del área de transición en cuanto a la aglomeración de usuarios al interior del predio y tránsito libre de peatones.</p> <p>Para el uso dotacional, comercio y servicios - edificaciones nuevas y ampliaciones: El área construida a licenciar, base del cálculo del área privada afecta al uso público, en licencias de construcción en la modalidad de ampliación, corresponde al área ampliada y en licencias de construcción en la modalidad de obra nueva corresponde a la totalidad del área a construir.</p>
		CONDICION FISICA
MU2	<p>Andenes. Adecuación y/o rehabilitación y/o construcción de andenes sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales, garantizando la fluidez, protección y continuidad de la movilidad activa (peatones y ciclo usuarios).</p>	<p>Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: Estas intervenciones deberán cumplir con lo establecido por el manual del espacio público para la movilidad descrito en el sistema de movilidad y cumplir con las condiciones y procesos descritos en el sistema de espacio público peatonal y para el encuentro, en lo referente a las licencias de intervención del espacio público.</p> <p>Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación -edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: Estas intervenciones deberán garantizar la continuidad y conectividad entre los accesos de la construcción y/o espacio que desarrolla el uso y los elementos de la estructura funcional y del cuidado de la ciudad como parques, estaciones de transporte, equipamientos, comercios y servicios. El desarrollo de estos andenes deberá ser únicamente sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales.</p>
MU3	<p>Operación completa al interior. Destinación de áreas operativas y funcionales para cargue y descargue, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular, con operación completa al interior de la edificación o espacio que desarrolla el uso, que no obstruya la función del espacio</p>	<p style="text-align: center;">CONDICION FISICA</p> <p>Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: En todo caso, durante el tiempo de operación del proyecto se debe garantizar el buen estado de las vías circundantes del predio, sin perjuicio de lo que determine el estudio de movilidad.</p> <p>Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación -edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: La maniobra de los vehículos se deberá realizar dentro del predio, sin generar colas sobre el espacio público y/o vías públicas.</p> <p>Para el uso dotacional, de comercio y servicios e industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación - edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: Los puntos de control de acceso y la capacidad de</p>

EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

público.	colas de vehículos que ingresan al estacionamiento de los espacios y/o edificaciones que desarrollan el uso, deben ubicarse al interior del predio.
	Para el uso dotacional, de comercio y servicios e Industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación -edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: No se permite en ningún caso generar bahías de estacionamiento anexas a la vía pública.
	Para el uso dotacional, de comercio y servicios e Industria, según el tipo que le sea aplicable esta acción de mitigación -edificaciones nuevas o ampliaciones y para el uso residencial solo edificaciones nuevas: Cuando el Estudio de movilidad lo contemple, se podrán aprobar soluciones de movilidad planteando la utilización del espacio público a través de túneles, vías deprimidas, entre otras. En estos casos, se deberá obtener la correspondiente licencia de intervención y ocupación del espacio público o celebrar el convenio correspondiente con la autoridad administradora del espacio público. En todo caso la circulación peatonal predominará y deberá tener prelación.

9.4.1. Normas Volumétricas.

Las disposiciones que se establecen a continuación, rigen para el Proyecto que se desarrolle en el lote único que conforma la Urbanización MORATO ROBLES.

9.4.2.1 EDIFICABILIDAD:

ALTURA LIBRE MÍNIMA Y MÁXIMA POR PISO, La altura máxima permitida corresponde a la resultante de la aplicación de las normas urbanísticas contenidas en el Anexo 5 (Manual de normas comunes a los Tratamientos Urbanísticos), del Decreto 555 de 2021, y/o a las restricciones establecidas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil mediante el mapa de *Sectorización de obstáculos por altura del espacio aéreo de Bogotá*, que forma parte del citado anexo o mediante concepto técnico específico de dicha entidad.

- La altura libre entre placas no podrá ser inferior a 2,30 m. Aplicable también a sótanos y semisótanos.
- La altura libre máxima de cada piso, entre placas, en metros, para el uso de vivienda será de 3.80 metros. Cuando se supere esta altura libre, cada 3.80 metros adicionales o fracción serán contabilizados como un piso adicional.
- La altura libre máxima de cada piso, entre placas, en metros, para usos dotacionales, de comercio y servicios y en pisos en los que se localicen estacionamientos será de 4.20 metros. Cuando se supere esta altura libre, cada 4.20 metros adicionales o fracción serán contabilizados como un piso adicional.

AISLAMIENTO LATERAL. La dimensión del aislamiento lateral reglamentario se toma sobre la perpendicular al lindero y rigen para la totalidad del plano de fachada. No se permite la aplicación del aislamiento en forma escalonada.



EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

- El ancho mínimo del aislamiento lateral es un quinto (1/5) de la altura que hay desde donde se debe prever el aislamiento lateral hasta la parte más alta de la fachada en ese punto, y en todo caso nunca menos de cuatro (4.00) metros.
- En tratamiento de renovación urbana, cuando el predio vecino tiene una edificación que en la parte más alta no supera los once puntos cuatro (11.4) metros o es un predio vacío, el aislamiento lateral se debe prever a partir de una altura once puntos cuatro (11.4) metros.
- En tratamiento de renovación urbana, cuando el predio vecino tiene una edificación que en la parte más alta supera los once puntos cuatro (11.4) metros, el aislamiento lateral se debe prever a partir del empate volumétrico con la edificación vecina.
- En tratamiento de renovación urbana, si no hay volumetría de la edificación vecina contra el lindero, el aislamiento lateral se debe prever desde el nivel del terreno o la placa superior del semisótano.

AISLAMIENTO POSTERIOR:

- El aislamiento posterior se exige desde el nivel terreno o placa superior de semisótano.
- La dimensión del aislamiento posterior reglamentario se toma sobre la perpendicular al lindero y rigen para la totalidad del plano de fachada, con excepción de los predios esquineros. No se permite la aplicación del aislamiento en forma escalonada.
- En los predios esquineros, el aislamiento posterior se exige como patio en la esquina interior del predio. La dimensión mínima del lado menor del patio debe ser igual a la dimensión del aislamiento exigido.
- Todo predio esquinero o medianero debe proyectar aislamiento posterior o patio, según corresponda, para garantizar la conformación del centro de manzana. La dimensión mínima de los patios es la distancia definida para el aislamiento posterior del predio o predios colindantes.
- En predios irregulares no se exige el aislamiento posterior, sin embargo, si existe coincidencia del lindero posterior del predio con el lindero y/o linderos posteriores de los predios colindantes y/o con el área del aislamiento posterior exigidos de los predios vecinos, deberá contemplar aislamiento correspondiente.
- La dimensión del aislamiento posterior se debe prever de acuerdo con la máxima altura propuesta de la edificación en todo el plano de fachada de acuerdo con la siguiente tabla:

Aislamiento posterior	
Altura en metros a partir del nivel de terreno o placa de semisótano	Dimensión mínima en metros
Hasta 12 metros	4
Mayor a 12 y hasta 18 metros	5
Mayor a 18 y hasta 27 metros	6
Mayor a 27 y hasta 36 metros	8

EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

Mayor a 36 y hasta 45 metros	10
Mayor a 45 y hasta 54 metros	12
Mayor a 54 y hasta 66 metros	14
Mayor a 66 y hasta 75 metros	16
Mayor a 75 y hasta 84 metros	18
Mayor a 84 metros	20

PATIOS

- En las viviendas, solamente baños, cocinas y área de lavandería podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior o a través de patios.
- La dimensión mínima del lado del patio será de 1/3 de la mayor altura en metros de la edificación que enmarque el patio.
- Los patios que se proyecten deben plantearse desde el nivel donde comienzan las áreas de vivienda requeridas para el cumplimiento de la iluminación y ventilación. En estos casos, para efectos de contabilizar el lado mínimo del patio se contará desde el nivel del piso donde se plantee la vivienda.

AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES DE UN MISMO PROYECTO. Para las edificaciones de un mismo proyecto localizado en uno o varios predios aplican las siguientes condiciones de aislamiento:

- El aislamiento se exige a partir del nivel superior del sótano, semisótano, nivel del terreno, o desde la placa superior del piso que los integre o plataforma.
- La dimensión del aislamiento reglamentario se toma sobre la perpendicular a la fachada de la edificación y rige para la totalidad del plano de fachada. No se permite la aplicación del aislamiento en forma escalonada.
- El aislamiento mínimo entre edificaciones de un mismo proyecto será de dos quintos (2/5) de la altura promedio de las edificaciones que se aíslan, medida desde el nivel de terreno, placa superior del semisótano o placa superior de plataforma, y en ningún caso podrá ser menor a ocho (8.00) metros.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS. Los sótanos y semisótanos deben cumplir las siguientes condiciones:

- La placa superior del sótano no puede sobresalir del nivel natural del terreno.
- La placa superior del semisótano puede sobresalir hasta 1,50 metros del nivel natural del terreno. Los Sótanos y Semisótanos se pueden destinar para estacionamientos,



EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

depósitos, cuartos de basura, cuartos de máquinas, áreas de equipamiento comunal privado y otros espacios necesarios para el mantenimiento de la edificación.

VOLADIZO:

Las dimensiones de los voladizos sobre vías públicas, antejardines y cesiones por efecto de obligaciones urbanísticas objeto del presente Plan, se determinan en función del perfil vial así:

PREDIOS CON ANTEJARDIN		PREDIOS SIN ANTEJARDIN
Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente	Dimensión en metros	Dimensión en metros
Menor o igual a 10,00 metros	0,60	0,60
Mayor a 10,00 metros y hasta 15,00 metros	0,80	
Mayor a 15,00 metros y hasta 22,00 metros	1,00	
Mayor a 22,00 metros y vías arterias	1,50	
Vías peatonales		No se permite

- Las dimensiones previstas aplican sobre áreas de control ambiental existentes.
- Sobre cesiones públicas para parques y equipamientos y senderos no se permite voladizo.
- Contra edificaciones colindantes de tipología continua con voladizo existente, se debe exigir el empate de voladizo en una longitud de fachada no menor a dos (2) metros ni mayor a cinco (5) metros, a partir del cual la edificación debe plantear el paramento de construcción normativo.
- La altura mínima a partir de la cual se permite el voladizo es de seis (6) metros desde el nivel del terreno, salvo que existan edificaciones de tipología continua con voladizo existente, en cuyo caso se dará aplicación a las condiciones de empate.

CUBIERTAS. Su diseño e implantación se rige por las siguientes reglas:

- Se permite en las áreas de cubierta el aprovechamiento para agricultura urbana, elementos que favorezcan la captura y almacenamiento de aguas lluvias, jardines, cubiertas verdes, terrazas, zonas de descanso, equipamiento comunal privado con destinación a zonas verdes libres y recreativas, cumpliendo con las normas de evacuación de la NSR-10 o la norma que lo modifique o sustituya.
- Se permite el hall de cubierta entendido como un espacio cubierto de protección junto a la caja de la escalera y ascensor, cuya área construida sumada no podrán exceder del equivalente a dos veces el área de la caja del ascensor y de la escalera que se

EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

encuentran en la cubierta.

- En todos los casos, se deberá contar con la accesibilidad, seguridad y bienestar en especial para las personas con discapacidad, de acuerdo con las normas técnicas que regulen la materia si esta se utiliza como parte del equipamiento comunal en área libre.

RAMPAS Y ESCALERAS. Las rampas peatonales y escaleras se rigen por las siguientes condiciones:

- En sectores sin antejardín, en terreno plano e inclinado, el desarrollo de la rampa o escalera debe hacerse de la línea de paramento de construcción hacia el interior del predio.
- En sectores con antejardín, en terreno plano, el desarrollo de la rampa o escalera debe hacerse de la línea de paramento de construcción hacia el interior del predio; en terrenos inclinados, se permite su desarrollo en antejardín, con una ocupación no superior al 30% del área de antejardín.
- La rampa peatonal y para personas con movilidad reducida deberán cumplir con las disposiciones de la NSR-10 o la norma que la modifique o sustituya, con una pendiente constante a lo largo de toda su longitud. Los cambios de inclinación que haya necesidad de hacer en la dirección del recorrido se practicarán únicamente en los descansos.
- Las demás normas para accesibilidad de personas en condición de movilidad reducida deberán ser las establecidas en el parágrafo del Artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto Único de Vivienda 1077 de 2015:
NTC 4140: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, pasillos, corredores. Características Generales".
NTC 4143: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, rampas fijas".
NTC 4145: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Escaleras".
NTC 4201: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Equipamientos. Bordillos, pasamanos y agarraderas".
NTC 4349: "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Ascensores".
- Las rampas deberán cumplir las dimensiones y características establecidas en la norma técnica colombiana NTC- 4143 "Accesibilidad de las personas al medio físico- Edificios y Espacios Urbanos. Rampas Fijas Adecuadas y Básicas" y sus actualizaciones y los requisitos señalados en la NSR-10 o la norma que la modifique o sustituya. Si estas rampas hacen parte del sistema de evacuación su pendiente máxima será del 8 % según lo señalado en el título K de la NSR-10.
- Las escaleras deberán cumplir la norma técnica NTC- 4145 "Accesibilidad de las personas al medio físico- Edificios y Espacios Urbanos y Rurales. Escaleras" y sus



EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

actualizaciones y los requisitos señalados en la NSR-10 o la norma que la modifique o sustituya.

ANTEJARDIN: No se exige, sin embargo deben tenerse en cuenta las siguientes condiciones:

RETROCESO DE LAS EDIFICACIONES CONTRA VÍAS Y OTROS ESPACIOS PÚBLICOS.

- Cuando la fachada tenga frente a vías o espacios públicos con anchos menores a 30 metros, la altura de la edificación sobre el plano de fachada no puede superar dos punto cinco (2.5) veces la distancia que hay entre la línea de paramento de construcción correspondiente y la línea de paramento del predio separado por el espacio público o vía. Una vez alcanzada esa altura se podrá generar un único retroceso de la fachada con dimensión de un quinto (1/5) de la altura adicional de la edificación.
- Los proyectos con más de un frente de fachada sobre espacio público deberán mantener esta condición de manera diferenciada en cada plano de fachada según la dimensión del espacio público colindante que corresponda.
- Cuando la fachada tenga frente a vías o espacios públicos con anchos menores a 30 metros, se podrá retroceder desde el nivel de terreno y se podrán disponer franjas de áreas privadas afectas al uso público con el fin de alcanzar un ancho igual o superior a 30 metros. Esta disposición sólo aplica para englobes de manzana o englobes de la totalidad del costado de la manzana siempre y cuando no se generen culatas. El resto de englobes debe dar cumplimiento a lo estipulado en las disposiciones sobre Dimensionamiento y empates de antejardines.
- Independientemente de la altura de la edificación, los volúmenes e instalaciones no estructurales en cubierta siempre deberán retrocederse de las fachadas mínimo tres (3) metros.

CERRAMIENTO

Cerramiento de antejardines

- No se permite el cerramiento de antejardines

Cerramientos contra retrocesos de zonas verdes y entre zonas libres comunales privadas y espacio público.

- Se permite con una altura máxima de 3.00 metros en material que garantice 90% de transparencia.

Cerramientos contra predios colindantes

EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

- Se permite una altura máxima de 3.00 metros en muro macizo para eliminar servidumbre, este cerramiento se permite sobre el nivel del terreno o de la placa superior del semisótano.
- Cuando la edificación está aislada lateralmente desde el nivel de terreno o placa superior del sótano o semisótano del lindero del predio vecino, se permite plantear un cerramiento de máximo 2,50 metros de altura, contados desde el nivel superior el nivel de terreno o placa superior del sótano o semisótano.
- En manzanas irregulares se permite plantear sobre el lindero del aislamiento posterior un cerramiento de máximo 2,50 metros de altura, contados desde el nivel del andén o nivel superior del sótano o semisótano.

Cerramientos en pisos superiores contra vacíos de antejardines, aislamientos, patios, vías, parques y/o espacio público

- En cubierta del último piso contra predios vecinos y en áreas de aislamientos en pisos superiores se permite cerramiento con altura máxima de un metro ochenta centímetros (1.80 mt).
- En áreas contra vacíos, antejardines, vías, parques y/o espacio público ubicadas en pisos superiores y cubierta del último piso se deberá plantear cerramiento de máximo un metro veinte centímetros (1.20 mt.) de altura en material que garantice transparencia del 90%.

Cerramientos temporales. Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales. Los predios que no hayan adelantado proceso de urbanización podrán efectuar el cerramiento, siempre y cuando obtengan la correspondiente licencia de cerramiento ante una curaduría urbana.

- Se podrán plantear cerramientos provisionales en lotes sobre los cuales se ejecuten procesos o actividades de construcción con una altura no inferior a 2,00 metros y deben diseñarse y construirse en material con resistencia adecuada para soportar las cargas de viento y garantizar la seguridad de los transeúntes.
- Los cerramientos de carácter temporal para lotes urbanizables no urbanizados, urbanizados no edificados o zonas de reserva se deben hacer por el lindero del lote, respetando el espacio público perimetral, en materiales livianos no definitivos con una altura máxima de 2,50 metros.

ESTACIONAMIENTOS:

Área de actividad	EXIGIDO	OPCIONAL	
	% área mínima destinada para estacionamientos sobre el área construida del	% área máxima destinada para estacionamientos sobre el área construida del	% área adicional destinada para estacionamientos sujeta a pago compensatorio



EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

	proyecto para el cálculo de estacionamientos	proyecto para el cálculo de estacionamientos	calculado sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos
Estructurante Receptora de vivienda de interés social	NO SE EXIGE UN MÍNIMO DE ÁREA DESTINADA A ESTACIONAMIENTOS	Hasta el 10%	Hasta el 15%

En caso de plantear estacionamientos se debe tener en cuenta lo siguiente:

- Para efectos del cálculo de los porcentajes (%) mínimos, máximos y adicionales de área destinada para estacionamientos, el área construida del proyecto equivale a la suma de la superficie de todas las áreas cubiertas, con exclusión de:
 1. Áreas cubiertas para la provisión de estacionamientos asociados a los usos urbanos
 2. Áreas construidas de sótanos y semisótanos.
 3. Áreas destinadas al uso de servicios de parqueadero

Cuando se desarrollen proyectos con mezcla de usos, para el cálculo de las áreas mínimas, máximas y adicionales, el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos debe hacerse por cada uso, el cual debe incluir el área privada definida para cada uno, y el porcentaje de las demás áreas del proyecto que sea equivalente a la participación de cada uso en las áreas privadas del mismo.

- Solo se permite el desarrollo de estacionamientos en superficie en proyectos en los que se destine más del 50% del área construida para el cálculo de estacionamientos a usos residenciales de vivienda tipo VIS y/o VIP que no impidan el desarrollo de fachadas activas o medidas de relaciones directas de las fachadas con el espacio público; o en aquellos proyectos en los cuales los estacionamientos se localicen en zonas que no colinden con espacio público, con zonas afectas al uso público y en zonas que no impidan el desarrollo de fachadas activas o medidas de relaciones directas de las fachadas con el espacio público.
- Los porcentajes (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos, no se incluyen dentro del índice de construcción para efectos del cálculo de pago de cargas urbanísticas y deben ser calculadas de manera diferenciada por cada uso desarrollado en el proyecto.
- La exigencia de estacionamientos se podrá cumplir utilizando diferentes tipos de parqueo automatizado, para lo cual la superficie de cada nivel de cupo de parqueo que se genere será considerada como parte del área destinada a estacionamientos.
- Los desarrollos inmobiliarios que sobrepasen el porcentaje de área máxima destinada

EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

para estacionamientos hasta los porcentajes (%) de área adicional establecido en este subcapítulo, deberán efectuar pago al fondo compensatorio de estacionamientos, conforme lo establecido en el Artículo 390A del Decreto Distrital 555 de 2021.

Cupos obligatorios para bicicletas y otros vehículos de micro movilidad:

- 1 cupo por cada 100 m2 de área construida para los usos distintos al residencial.
- Para usos residenciales, se establece como mínimo la siguiente relación de cupos:
 - 1 estacionamiento por cada vivienda de hasta 80 m2,
 - 2 estacionamientos por vivienda de más de 80 m2 y hasta 120 m2,
 - 3 estacionamientos por vivienda de más de 120m2.
- El área construida utilizada para los cupos para bicicletas y otros vehículos de micro movilidad, así como para su infraestructura complementaria, no contará como área construida para efecto del cálculo de obligaciones urbanísticas.
- Las dimensiones de cupos para bicicletas y vehículos de movilidad unipersonal deberán seguir las recomendaciones de la guía de ciclo infraestructura para las ciudades colombianas o el documento que lo modifique o sustituya, y serán las que resulten necesarias acorde a las características del vehículo. Estos estacionamientos deben estar localizados en primer piso, en el primer sótano o semisótano o en hasta un nivel superior, siempre y cuando se cuente con rampas y superficies de circulación para el tránsito de bicicletas.
- Los proyectos de uso comercial y de servicios que deban proveer más de 50 cupos para bicicletas, deberán cumplir con las condiciones para obtener el Sello de Oro en la calidad del servicio en el estacionamiento de bicicletas otorgado por la Secretaría Distrital de Movilidad.
- El área destinada a la provisión de cupos para bicicletas y otros vehículos de micro movilidad no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

Cupos accesibles para personas con discapacidad

- Todos los proyectos con estacionamiento abierto al público deberán destinar cupos accesibles para personas con discapacidad como mínimo el 2% del total de cupos de estacionamiento habilitados del proyecto, los cuales deben cumplir con las condiciones de configuración establecidas en este plan, estar debidamente señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad y demás normas señaladas sobre accesibilidad en los estacionamientos por el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya de carácter Nacional y Distrital.
- En los casos en los cuales no hay exigencia mínima de área destinada a estacionamientos, se deberá generar mínimo un cupo de estacionamientos accesibles para personas con discapacidad por cada 3.000 m2 de área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos. En cumplimiento del artículo 62 de la Ley 361 de 1997, en



EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

ningún caso podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalizado con el símbolo internacional de accesibilidad.

- El área destinada a la provisión de cupos accesibles para personas con discapacidad no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

Estacionamientos preferenciales para vehículos de cero emisiones

- Se deberán disponer de infraestructura de recarga y cupos de estacionamientos preferenciales para vehículos eléctricos y de cero emisiones como mínimo del 2% del total de cupos de estacionamiento habilitados en el proyecto, sin que se provea menos de un (1) cupo de estacionamiento. Se deberán aumentar progresivamente este porcentaje de acuerdo con lo establecido en el artículo de preinstalaciones para la recarga de vehículos del presente plan, para lo cual se deben seguir los lineamientos definidos en el Decreto Nacional 191 de 2021 o la norma que lo modifique adicione o sustituya, y demás normas aplicables a la materia.
- En los casos en los cuales no hay exigencia mínima de área destinada a estacionamientos, todos los proyectos deberán generar mínimo un cupo de estacionamiento preferenciales para vehículos de cero emisiones por cada 5.000 m2 de área construida para el cálculo de estacionamientos. Cuando los proyectos tengan menos de 5000 m2 de área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos, deben generar mínimo un cupo de estacionamiento preferenciales para vehículos de cero emisiones
- El área destinada a la provisión de cupos exigidos para vehículos cero emisiones no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

Estacionamientos exigidos según necesidades de funcionamiento de los usos

- Adicionalmente a los cupos mínimos obligatorios mencionados, los usos comerciales y de servicios deberán proveer cupos de estacionamientos y áreas al interior del predio de acuerdo con su necesidad de funcionamiento, tales como:
 - Cupos de estacionamientos de vehículos de carga, áreas de cargue y descargue y para la operación completa, en el marco de las acciones de mitigación aplicables.
 - Buses escolares.
 - Coche fúnebre.
 - Ambulancias
 - Vehículo de emergencias y/o bomberos
 - Vehículos de transporte público individual

EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

- Estos estacionamientos deberán proveerse como parte integral del proyecto y podrán localizarse en el equipamiento comunal privado o en las áreas necesarias para cumplir con esta obligación a excepción de aquellas en las que su localización impida el desarrollo de fachadas activas, conforme con las disposiciones del presente plan.
- El área destinada a la provisión de cupos exigidos según las necesidades de funcionamiento de los usos no contará en el cálculo de porcentaje (%) de área mínima, máxima y adicional destinada a estacionamientos.

Medidas de control sobre la operación de los estacionamientos

Las medidas de control sobre la operación de los estacionamientos son las siguientes:

- El ingreso al estacionamiento deberá garantizar que su operación no produzca filas de vehículos sobre las vías públicas y en los casos en los que aplique, cumplir con lo que establezca el estudio de movilidad aplicable aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad, y vigilado su cumplimiento por esta entidad.
- Las zonas para la construcción de estacionamientos asociados a usos urbanos y aquellos estacionamientos que hagan parte de la red de estacionamientos públicos y privados de conexión al sistema de transporte serán los que vincule a esta red la Secretaría Distrital de Movilidad.
- La disposición de los cupos para todos los vehículos que atiendan los estacionamientos deberá estar delimitada en los planos correspondientes y demarcados al momento que los estacionamientos sean abiertos al público. Estos estacionamientos deberán ser provistos de la infraestructura para el aseguramiento y protección de las bicicletas. La verificación de esta exigencia estará a cargo de las Alcaldías Locales.

Accesos y salidas vehiculares de los estacionamientos. Los accesos y salidas vehiculares de estacionamientos deben cumplir con las siguientes condiciones:

- No se permiten accesos y salidas vehiculares a menos de 15 metros, medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima. En los predios cuya única posibilidad de acceso vehicular se encuentre dentro de esta dimensión, se podrá plantear el acceso vehicular a menos de los 15 metros medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima.
- Deben garantizar la continuidad para el libre tránsito de los peatones desde el espacio público hasta los accesos peatonales de las edificaciones, cumpliendo con las normas que permitan la movilidad y accesibilidad para personas con discapacidad.
- Deben garantizar condiciones seguras para el ingreso y la salida de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, en los casos en donde existan más de 50 cupos para el



EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

parqueo de bicicletas, se deberán delimitar los flujos con demarcación o segregación física, especialmente en ingresos con rampas.

- Los accesos y salidas vehiculares no podrán tener acceso peatonal por el mismo espacio físico.
- Pueden efectuarse mediante rampas y sistemas elevadores de vehículos (ascensores y similares). La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén deberá localizarse en la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de circulación peatonal sea constante, de acuerdo con los parámetros determinados en el Manual de Espacio público.
- En caso de contar con un solo frente de manzana, se debe plantear un único acceso vehicular que cumplirá ambas condiciones de acceso y salida.
- En caso de contar con 2 o más frentes de manzanas distintos, se podrán plantear de manera independiente el acceso y salida vehiculares, cada uno en un frente de manzana diferente, siempre y cuando las vías desde las cuales se plantea el acceso y salida correspondan a la malla vial local o intermedia, brindando los elementos de protección y priorización de los flujos no motorizados.
- El ancho mínimo del acceso a los espacios destinados para estacionamiento de vehículos al interior de los predios es de 2,5 m para usos residenciales y de 3 m para usos no residenciales. Para predios con menos de (20) cupos, se pueden configurar la entrada y salida de forma combinada con un ancho mínimo de 3,0 m. Para predios con más de 20 cupos deberán configurar el ingreso y salida con carriles independientes.
- En caso de que se planteen bahías vehiculares, estas deben localizarse al interior de los predios, con un ancho mínimo de 5,0 m. En ningún caso pueden plantearse en la franja de antejardín y nunca con andenes de menos de 2,0 m.
- En los proyectos en los cuales se planteen más de 500 cupos de estacionamiento para vehículos privados motorizados se deberán plantear accesos y salidas de forma independiente con carriles de ancho mínimo de 5,00 metros.
- Deben plantearse desde la vía con circulación vehicular de menor jerarquía.

Dimensión de los estacionamientos. Las dimensiones mínimas para los cupos de estacionamientos son las siguientes:

- Las dimensiones de los cupos de estacionamientos destinados para vehículos automóviles, camionetas y camperos son de 5,00 metros por 2,40 metros libres.

EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

- Las dimensiones para los estacionamientos para personas con movilidad reducida deberán ser de mínimo 5,00 metros x 3,70 metros libres y atender lo establecido en la Normas Técnicas Colombianas de accesibilidad al medio físico.
- Las dimensiones de cupos para motos son de 1,00 m x 2,50 m. En caso de quedar contra las paredes de la edificación, se incrementará el ancho en 0,15 m. La circulación depende de la distribución de los cupos de parqueo, cuando se organizan a 90° respecto a la circulación y es doble sentido será de 2,5 m. Cuando se organizan a 60° respecto a la circulación es de 1,75 m, cuando se organizan a 45° es de 1,50 m y cuando se organizan a modo de cordón la circulación es de 1,20 m.
- Las dimensiones de cupos para bicicletas deberán seguir las recomendaciones de la guía de ciclo infraestructura para las ciudades colombianas. En caso de que esa guía no determine dimensiones para el tipo de estacionamiento requerido, se deberá cumplir con las siguientes dimensiones, que pueden ser modificadas, adicionadas o precisadas por la Secretaría Distrital de Movilidad:

TIPO DE PARQUEO	ANCHO (M)	LARGO (M)	ANCHO DEL AREA DE CIRCULACION
En paralelo con área de circulación central	0.60	2.00	1.75
Internacionales con área de circulación laterales	0.60	3.00	1.75
Intercaladas con área de circulación central	0.60	2.00	1.75
En espiga con área de circulación central	0.50	1.40	1.00
Dispuestas en vertical con área de circulación central	0.60	2.00	1.75

- Las dimensiones de cupos para otros vehículos de micro movilidad serán las que resulten necesarias acorde a las características del vehículo, y podrán ser establecidas por la Secretaría Distrital de Movilidad.
- Las dimensiones para los cupos de estacionamientos de carga y descarga son de 12,50 metros por 3,50 metros libres.
- Las dimensiones para los estacionamientos destinados a vehículos tracto camiones, con semirremolque o remolque, son de 19,00 metros por 3,50 metros.

Dimensiones de cupos para vehículos especiales:

VEHICULO	DIMENSIONES
Coche funebre	3.00 m x 8.00 m (Debe contar con tope llantas)
Transporte escolar	3.50 m x 10.00 m (Debe contar con tope llantas)
Vehículo de mercancías	3.50 x 12.50 m (debe contar con tope llantas)
Vehículo de emergencia y/o Ambulancia	3.50 m x 8.00 m (Debe contar con tope llantas)
Carros de Bomberos	4.5 m 12.8 m (Debe contar con tope llantas)



EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

- Los cupos de estacionamientos para vehículos cero emisiones deberán cumplir con las especificaciones señaladas en el Decreto Nacional 191 de 2021 o las normas que lo complementen o sustituyan.
- Las dimensiones y características técnicas para estacionamientos automatizados están determinadas por el respectivo fabricante y deberán cumplir las condiciones de seguridad para su instalación y funcionamiento.

Condiciones de los espacios necesarios para el estacionamiento de vehículos. Las dimensiones de las zonas de maniobra y circulación, la inclinación de las rampas y la altura de los espacios para automóviles, camperos, camionetas o similares deben cumplir con lo siguiente:

- Áreas de maniobra y circulación: El ancho del área de maniobra y circulación en una sola crujía será de mínimo 4,50 metros libres, cuando el área de maniobra y circulación vehicular sirva a áreas de estacionamiento en doble crujía, su ancho mínimo será de 5,00 metros, cuando los estacionamientos se dispongan a 45 grados o menos, el ancho del área de maniobra se podrá reducir a 4,50 metros, cuando los estacionamientos estén dispuestos en paralelo el ancho de circulación podrá reducirse a cuatro metros (4,0 m.).
- El ancho de la zona de maniobra puede reducirse en la misma proporción en que se incremente el ancho de los cupos de parqueo; sin embargo, en ningún caso la zona de maniobra puede ser inferior a 4,00 m. Cuando se planteen dimensiones variables en el ancho de los cupos, la reducción de la dimensión del área de maniobra se define por el cupo de menor ancho. Los anchos fijados deben conservarse libres en todo su recorrido, hasta el punto en que entreguen a la zona de maniobra. Cuando el cupo de estacionamiento esté limitado en alguno de sus lados por columnas o muros, las dimensiones citadas se pueden tomar al eje de estas. En ningún caso el ancho mínimo libre del cupo tomado al borde de la cara de la columna o muro puede ser inferior a 2,30 metros.
- Las rampas de acceso vehicular: Su desarrollo no debe superar la pendiente o inclinación máxima del 20% y deben iniciar su desarrollo a 3 metros hacia el interior del predio.
- La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén deberá localizarse en la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de circulación peatonal sea constante. El vado vehicular deberá tener una pendiente menor o igual a 10%.
- El radio de curvatura mínimo medido al eje de la rampa de acceso vehicular será de 4.50 m. Cuando existan dos carriles juntos el radio mencionado deberá ser medido con respecto al carril interior de la rampa.

EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

- La altura libre mínima en las áreas de estacionamientos debe ser de 2,30 m.
- Se permite servidumbre horizontal de máximo dos (2) cupos de estacionamiento. Se pueden desarrollar estacionamientos con sistemas automatizados con servidumbre vertical, para lo cual se debe garantizar que el sistema permita que los vehículos estacionados en este tipo de soluciones ingresen y salgan de manera directa a las zonas de circulación del proyecto. En las servidumbres de las que trata el presente numeral no se permite la localización de estacionamientos para discapacitados. Las disposiciones aquí señaladas, se establecen sin perjuicio de los requerimientos dispuestos por las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales establecidos para cada uso en particular, y las demás condiciones que establezca el manual de espacio público.

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

- Serán contabilizados como equipamiento comunal los antejardines, zonas verdes, plazoletas, áreas de acondicionamiento físico, salones comunales, áreas de estar, áreas de administración y baños públicos y comunales.
- Las áreas correspondientes a circulación vehicular, los cuartos de bombas o de mantenimiento, las subestaciones, los cuartos de basura y similares, depósitos, corredores y demás zonas de circulación necesarias para acceder a las unidades privadas no serán contabilizados como equipamiento comunal.
- El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.

EXIGENCIA Y DESTINACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

Los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda que compartan áreas comunes, y los proyectos destinados a usos diferentes al residencial con más de 800 mts² de área construida salvo los proyectos con equipamientos que presten servicios sociales educativos, deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en la proporción y con la destinación que se señala a continuación, cuando se planteen usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo se debe realizar sobre cada uno de los usos según la siguiente exigencia:

- Proyectos de vivienda, VIS y VIP:
 - Hasta 150 viviendas: 6 mts² por cada unidad de vivienda.
 - Más de 150 viviendas: 8.5 mts² por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.



EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

- Proyectos de vivienda, no VIS ni VIP: 10 mts2 por cada 80 mts2 de área neta de construcción en el uso.
- Para usos diferentes a vivienda: 10 mts2 por cada 120 mts2 de área neta de construcción en el uso.

El porcentaje mínimo de área para equipamiento comunal privado deberá destinarse a los siguientes usos:

- Zonas verdes y recreativas en áreas libres: 40%
- Servicios comunales en áreas construidas: 20%
- Como parte del porcentaje restante se podrán localizar, entre otros, las áreas para el cumplimiento de la obligación de estacionamientos para bicicletas, para vehículos automotores cero emisiones y para personas con discapacidad.

9.4.5.2. Sala de ventas.

De conformidad con el Decreto 1203 de 2017, artículo 4, párrafo 3°. Se autoriza la construcción de edificaciones de carácter temporal destinadas exclusivamente a salas de ventas, las cuales deberán ser construidas dentro del paramento de construcción.

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

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución No.1959 de 2003 - Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en el Decreto Distrital 602 de 2007 - Cartilla de Andenes en el Decreto Distrital 308 de 2018 - Cartilla de Mobiliario Urbano y Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios y las norma técnicas ICONTEC allí relacionadas y deberá garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida.

9.4.5.4. Normas Generales para el Espacio Público.

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución No.1959 de 2003 - Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en el Decreto 602 de 2007 - Cartilla de Andenes, y en el Decreto Distrital 308 de 2018 - Cartilla de Mobiliario Urbano.

9.4.5.4.1. Diseño y Construcción de Andenes.

De acuerdo con lo establecido en los Decretos Distritales 308 de 2018 y 603 de 2007, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de Urbanización, se

EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

sujetarán a las siguientes reglas, en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser construidos atendiendo los lineamientos de la "Cartillas de Andenes".
- Deben ser continuos en nivel y en ellos se delimitará claramente la zona para tránsito peatonal, sin escalones, ni obstáculos que lo dificulten, contemplando soluciones para el tránsito de personas con alguna limitación, de conformidad con las normas vigentes. Los accesos vehiculares en ningún caso implicarán cambio de nivel de los andenes o espacios públicos de circulación peatonal.
- Las rampas de accesos a garajes, tendrán una longitud máxima de 3,00M de forma paralela al andén. Las rampas de acceso a garajes contiguas, tendrán una separación mínima de 0,20M.
- En andenes con anchos inferiores a 1,40M, la rampa de acceso a garaje se conformará por una superficie alabeada cuya pendiente no exceda el 15%, garantizando así la circulación peatonal continua.
- No debe haber elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano, atendiendo la normatividad vigente en la materia.
- Los elementos tales como tapas de alcantarilla, rejillas, cajas de contadores de agua y otros similares de protección, no podrán sobresalir, ni quedar en desnivel negativo.

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

9.4.5.5. Otras Normas.

El diseño y construcción de las edificaciones son de entera responsabilidad del Constructor, no obstante los Proyectos Arquitectónicos que se diseñen al interior de la Urbanización **MORATO ROBLES** deben dar cumplimiento a las siguientes normas:

- **Sismo resistencia.** Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, NSR10 conformado por la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y la Ley 1796 de 2016 y por los Decretos Nacional 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012, la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcción Sismo Resistente y el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.
- **Microzonificación sísmica.** Decreto Distrital 523 de 2010.



EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

- **Buzones e hidrantes.** Decreto Distrital 573 /10 y Decreto Distrital 428 /11, Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS adoptado por la Resolución No. 0330 de 08 de junio de 2017 y sus modificaciones."
- **Almacenamiento de Basuras.** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotadas de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema a nivel distrital y nacional, y según las características que determine(n) la(s) entidad(es) encargada(s) de la administración del servicio público de Aseo en el Distrito Capital. Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005 y Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 1140 de 2003 y compilados por el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.
- **Cumplimiento de las normas técnicas.** Sobre el particular el artículo 183 del Decreto 019 de 2012 dispone "El artículo 2 de la Ley 400 de 1997, quedara así: "(...) Parágrafo. En todo caso, salvo disposición legal en contrario, las autoridades municipales y distritales no podrán expedir ni exigir el cumplimiento de normas técnica o de construcción diferentes a las aprobadas en esta Ley y en las disposiciones que lo reglamentan".
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios.** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, Gas y Aseo), son responsabilidad exclusiva del Constructor, por lo tanto deberá garantizar en el predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos J y K del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, NSR10 conformado por la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y la Ley 1796 de 2016 y por los Decretos Nacional 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012, la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcción Sismo Resistente y el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción.** Resolución 541 de 1994 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005, Artículo 85 del Acuerdo 079 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C., Resolución 2397 de 2011 de la Secretaria Distrital de Ambiente y demás normas concordantes y el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.** Normas relacionadas con las Instalaciones Eléctricas y con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos, en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde se establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión. Resolución 90708 de 2013 modificado por las Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40157 de 2017, 40259 de 2017 y 40908 de 2017.

EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

- **Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público RETILAP.** Normas relacionadas con las Instalaciones de Alumbrado Público del Ministerio de Minas y Energía según las Resolución 91872 de 28 de diciembre de 2012, y las aclaraciones y modificaciones parciales por las Resoluciones 90980 de noviembre 15 de 2013 y 40122 de febrero 8 de 2016.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.** Resolución 899 de 2011 del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.
- **Promoción y comercialización del Proyecto.** Para estos efectos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda, adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones, para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.

9.4.5.6. Remisión a otras Normas Comunes Reglamentarias.

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

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C:** Decreto Distrital 555 de 2021 y sus anexos.
- **Normas aplicables al espacio público:** Decretos Distritales Decreto 308 De 2018 –Cartilla De Andenes, Decreto 603 De 2007 –Cartilla De Mobiliario Urbano, Decreto Distrital 345 de 2003, Decreto Distrital 170 de 1999 y Decreto Distrital 555 de 2014 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- **Entrega de Zonas de Cesión al Distrito Capital:** Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 1588 de 2015, Artículo 175 y Numeral 10 del artículo 478 del Decreto Distrital 555 de 2021 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.

ARTICULO 10. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA.

10.1. PARTICIPACION EN PLUSVALIA.

Que teniendo en cuenta que a la fecha de expedición de la presente Licencia NO se encuentra inscrita dicha obligación, en el Certificado de Tradición y Libertad 50N-1163285, en el que se constató que en ninguna de las anotaciones figura la inscripción que se refiere a la obligación del propietario o poseedor de realizar el pago por participación en la Plusvalía y en atención



EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

a lo dispuesto en el Artículo 181 del Decreto 0019 de 2012, se encuentra viable la expedición de la presente Licencia.

ARTICULO 11. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia, del Urbanizador Responsable del de la Urbanización MORATO, las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización, de conformidad con lo establecido en los artículos 2.2.6.1.2.3.6¹, 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6² y 2.2.6.1.4.7³ del Decreto Nacional 1077 de 2015.

11.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.

- Efectuar las cesiones gratuitas para parques y equipamiento comunal público, las franjas de control ambiental y las vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y reglamenten. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 117 de la Ley 388 de 1997 y Artículo 16 del Decreto 845 de 2019.
- Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normatividad vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD. El parque de la Urbanización, una vez construido y dotado por el Urbanizador, hará parte del Sistema de Parques Distritales.
- Adecuar y empedrar las zonas de cesión pública para equipamientos.
- Construir las vías locales de uso público de la Urbanización, incluidos sus andenes, con sujeción al Plano Oficial de la Urbanización que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, de conformidad con el procedimiento establecido en el oficio No.SGT-2002-0014 de Enero 15 de 2002, la Subdirección Técnica de ese Instituto y las normas contenidas en el Decreto 1003 de 2000 y Decretos 602 y 603 de 2007, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.
- Construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los Planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos.

¹ Modificado por el Artículo 23 del Decreto 1783 de 2021
² Modificado por el Artículo 33 del Decreto 1783 de 2021
³

EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y Planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Diseñar y ejecutar las obras aplicando las disposiciones de la normatividad vigente, sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida.
- Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente defina.
- Incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que ese Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 845 de 2019.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental - PMRRA, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de 100 cm. por 70 cm., localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo objeto de la Licencia, de conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015. En la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en los Numerales 1 al 5 del artículo citado.
- La valla o aviso se instalará antes de iniciar cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalada durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
- Que en caso que durante el proceso de excavación o la ejecución de la misma obra, se lleguen a encontrar elementos que hagan parte del patrimonio arqueológico de la Nación, de inmediato debe informarse al **Instituto Distrital de Patrimonio Cultural**, a las autoridades civiles y policivas y al **Instituto Colombiano de Antropología e Historia**, para implementar un programa de arqueología Preventiva que permita evaluar los niveles de afectación esperados sobre el patrimonio arqueológico por las intervenciones mencionadas; así como formular y aplicar las medidas de manejo a que haya lugar.



EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera, conforme a lo previsto por el Decreto Nacional No.1220 de Abril 21 de 2005.

ARTICULO 12. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION. De conformidad con lo establecido en el Artículo 6 del Decreto 845 de 2019 y el artículo 34 del Decreto 1783 de 2021, el cual establece: **Entrega material de las zonas de cesión** Cumplidos los requisitos de diseño y ejecución, para la entrega material ante el DADEP de las zonas de cesión se requieren las siguientes certificaciones:

12.1. Constancia de visita a los parques públicos expedida por el Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDR- o la entidad distrital responsable del recibo de los parques públicos, donde se exprese que las obras de construcción, adecuación y dotación de los parques se encuentran conformes con el proyecto específico de parque desarrollado por el urbanizador.

12.2. Constancia de cumplimiento de especificaciones técnicas de vías locales e intermedias, alamedas, plazoletas y plazas a cargo del urbanizador, firmada por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU- o la entidad distrital responsable del recibo de las vías, donde se exprese que las obras de construcción y adecuación de las vías locales se encuentran conformes con el proyecto o esquema que hace parte de la licencia urbanística.

12.3. Certificación expedida por la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos – UAESP-, en la que se indique que la infraestructura de alumbrado público se encuentra construida de acuerdo a las normas y reglamentos vigentes.

12.4. Certificación expedida por el Jardín Botánico de Bogotá relativa al arbolado urbano, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo Distrital 435 de 2010 y el Decreto Distrital 531 de 2010 o las normas que las modifiquen, deroguen o sustituyan. Esta certificación aplica para proyectos aprobados con posterioridad a la expedición de las normas citadas.

12.5. Acta de entrega y recibo final de urbanizadores y planos récord de acueducto y alcantarillado(...).

ARTICULO 13° Para todos los fines legales las obligaciones del Titular de la Licencia y del Urbanizador Responsable, enumeradas en la presente Resolución, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral de la misma:

- La solicitud de los interesados de aprobación de Licencia de Urbanización, radicada bajo el número de referencia No.11001-3-22-0039.
- El Plano del Proyecto Urbanístico de la Urbanización **MORATO ROBLES**, aprobado bajo el número de archivo **CU3S151/4-00** y el medio magnético correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No.11001-3-22-0039.

EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

- El Plano Urbanístico del predio identificado con el No. **CU3S151/4-00**.
- Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto Distrital 845 de 2019.
- Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Reurbanización que se concede para el desarrollo referido mediante la presente Resolución, para el Desarrollo tantas veces citado.

ARTICULO 14. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.

- Incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Resolución y las demás que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en las normas vigentes.
- Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del Propietario y Urbanizador. Así mismo, se entiende condicionada a que el Urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la Licencia, conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.
- Si los plazos se vencieran sin que se hubieran cancelado las obligaciones y/o constituido las garantías de que trata el inciso anterior, la condición se considerará fallida y operará la pérdida de fuerza ejecutoria de la Licencia. En ese caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo, deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la Licencia de Urbanización, sin que sea posible tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.
- En ningún caso, ni siquiera cuando el interesado o Urbanizador invoque o acredite la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona natural o jurídica del cumplimiento de los requisitos y exigencias contenidas en la presente Resolución y en particular en este Artículo, toda vez que lo establecido en este Acto Administrativo, tiene como finalidad la defensa de los intereses del Distrito Capital de Bogotá y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan, como resultado del proceso de Urbanización.
- Los titulares de la Licencia deben pagar dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de La Licencia urbanística respectiva, las cargas urbanistas relacionadas con las redes e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario, en virtud del artículo 321 del Decreto 555 de 2021. (subrayado fuera de texto)

ARTICULO 15. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR.

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



EXPEDIENTE: 11001-3-22-0039

RESOLUCION: RES 11001-3-22-1433 del 15 de Junio de 2022

Por la cual se concede la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, para el desarrollo denominado MORATO ROBLES, localizado en la TV 60 114A 55(ACTUAL) en la Localidad de Suba de Bogotá D.C., se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable.

- El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal, conforme a las normas sobre la materia.
- El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
- Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.


ARTICULO 16. Remitir copia de la Licencia que se concede una vez ejecutoriada a la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, a la Defensoría del Espacio Público y al Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDR.

ARTICULO 17. Para efectos de lo señalado en el parágrafo 3 del artículo 181 de Decreto 019 de 2012 y el artículo 321 del Decreto 555 de 2021, remitir copia de la presente, una vez ejecutoriada a la Secretaría Distrital de Planeación – SDP.

ARTICULO 18. La presente Resolución debe notificarse de manera electrónica en los términos del artículo 4º del Decreto 491 de 2020 y contra ella procede el recurso de reposición ante esta Curaduría dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (artículo 76 del CPACA) y de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación. En el evento en que la notificación o comunicación no pueda hacerse de forma electrónica, se seguirá el procedimiento normal previsto por el Decreto 1077 de 2015.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

Ana M. Cadena Tobón
 ARQ. ANA MARIA CADENA TOBÓN
 Curadora Urbana No.3 de Bogotá D.C.



Elaboro: Arq. Jaime Andrés Delgado Calpa
Arquitecto de Urbanismo *J.A.D.*

Aprobó: Arq. Natalia Bonilla Corrales
Coordinadora de Urbanismo *N.B.C.*

Aprobó: Juliana Restrepo
Departamento Jurídica *J.R.*

FECHA DE EJECUTORIA: 15 JUN 2022

urbon

135

Expediente n.º 25-1-0970 del 17 de marzo de 2025

Resolución n.º 11001-1-25-0397 del 25 de marzo de 2025

Por la cual se prórroga el término de vigencia de la licencia de urbanización otorgada mediante la Resolución n.º 11001-3-22-1433 del 15 de junio de 2022, para el predio de la TV 60 114A 55 de la localidad de Suba.

LA CURADORA URBANA 1 DE BOGOTÁ, D. C.

ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

En uso de sus facultades legales, en especial, las que confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificatorios, así como el Decreto Distrital 57 de 2023, y

CONSIDERANDO

Que en mi calidad de Curadora Urbana 3 otorgué la licencia de urbanización mediante la Resolución n.º 11001-3-22-1433 del 15 de junio de 2022 con vigencia de treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el 15 de junio de 2022, para el predio de la TV 60 114A 55 de la localidad de Suba.

Que, con radicación n.º 25-1-0979 del 17 de marzo de 2025, la sociedad Ingeurbe S.A.S., con NIT 860524118-1, en calidad de fideicomitente del patrimonio autónomo denominado FAL Morato, presentó la solicitud de prórroga de la Resolución n.º 11001-3-22-1433 del 15 de junio de 2022.

Que, igualmente, se solicitó cambiar el constructor responsable designado por el Ingeniero Diego Alejandro Robles Fonseca, con cédula de ciudadanía n.º 79980779 y matrícula profesional n.º 25202-100580, quien acepta la designación como constructor responsable.

Que las licencias urbanísticas pueden ser objeto de prórrogas conforme al inciso 2 del párrafo 1 del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto 1783 de 2021.

Que el artículo 20 del Decreto 1783 de 2021 adicionó el párrafo 4 al artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, que dispone que las solicitudes de prórroga de las licencias urbanísticas deban resolverse dentro de su término de vigencia inicial.

Que, según el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021, que modificó el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, las solicitudes de prórroga deben radicarse a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia, para lo cual deberá acompañarse la manifestación bajo la gravedad de juramento de la iniciación de la obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

Que la solicitud de prórroga cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente y el Ingeniero Diego Alejandro Robles Fonseca manifestó, bajo gravedad de juramento, que las



Por la cual se prórroga el término de vigencia de la licencia de urbanización otorgada mediante la Resolución n.º 11001-3-22-1433 del 15 de junio de 2022, para el predio de la TV 60 114A 55 de la localidad de Suba

obras autorizadas en la Resolución n.º 11001-3-22-1433 del 15 de junio de 2022 se encuentran iniciadas.

En virtud de lo expuesto, la Curadora Urbana 1, Arq. Ana María Cadena Tobón,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. ACCÉDASE a la solicitud de prórroga de la licencia de urbanización, otorgada mediante la Resolución n.º 11001-3-22-1433 del 15 de junio de 2022, para el predio de la TV 60 114A 55 de la localidad de Suba, a la sociedad Ingeurbe S.A.S., con NIT 860524118-1, en calidad de fideicomitente del patrimonio autónomo denominado FAI Morato, por doce (12) meses adicionales contados a partir del vencimiento de su término inicial.

PARÁGRAFO PRIMERO. La certificación de inicio de obra expedida por el constructor responsable forma parte integral de esta resolución.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las obligaciones y demás disposiciones contenidas en la Resolución n.º 11001-3-22-1433 del 15 de junio de 2022 se mantienen.

PARÁGRAFO TERCERO. Esta prórroga rige a partir del 15 de junio de 2025.


PARÁGRAFO CUARTO. INFÓRMESE que, en virtud del Decreto 74 de 2025, el titular podrá acceder a la segunda prórroga de la revalidación de la licencia, cuya solicitud deberá radicarse dentro de los treinta (30) días calendario previos al vencimiento de esta prórroga.

ARTÍCULO SEGUNDO. DESIGNESE al Ingeniero Diego Alejandro Robles Fonseca, con cédula de ciudadanía n.º 79980779 y matrícula profesional n.º 25202-100580, como constructor responsable.

ARTÍCULO TERCERO. NOTIFÍQUESE esta decisión en los términos del capítulo 5 del título III de la parte 1 del CPACA.

ARTÍCULO CUARTO. INFÓRMESE que en contra de esta decisión proceden los recursos de reposición y de apelación dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, los cuales deben interponerse ante este Despacho.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE


ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN
Curadora Urbana 1 de Bogotá

Revisó: Daniel Murcia Pabón
Proyectó: Nicolás Otero Álvarez

Fecha de ejecutoria: 11 ABR 2025