



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

FECHA: 2025-08-15 10:04:58  
 ANEXOS: 279 FOLIOS + CD  
 ASL: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS ENAJENACIÓN  
 DESTINO: SUBDIRECCIÓN SEGUIMIENTO  
 TIPO: COMUNICACIÓN EN TRÁMITE  
 ORIGEN: AR CONSTRUCCIONES S.A.S.  
 1-2025-43221  
 SECRETARÍA DE HABITAT  
 SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

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

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

## INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>AR CONSTRUCCIONES SAS</b>		2. Identificación <b>NIT 900378893-8</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) <b>JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA</b>	4. Identificación del representante legal <b>79.944.755</b>	5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2010343</b>	
6. Dirección <b>CALLE 113 # 7 - 80 PISO 18</b>	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>dirjuridica@arconstrucciones.com</b>		8. Teléfono <b>6462333</b>

## INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBON</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>ETAPA 2 TORRE 7 Y TORRE 8</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>272 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social</b>			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>KR 113 #20B -15</b>		13 Localidad - UPZ <b>Fontibón - UPZ 75 FONTIBON</b>	
14. Estrato <b>3</b>		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. <b>190 SI APLICA) 187</b>	
16. Licencia de urbanismo <b>11001-2-23-4792</b>		17. Licencia de construcción <b>11001-3-24-1586</b>	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>8,828.18</b>		20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>13,926.4</b>	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación</b>		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos <b>0%</b>	
24. Chip(s) <b>AAA0079PFSK</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50C-2208956</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>0% \$ 0</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>15 DE DICIEMBRE DE 2026</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>SI</b>	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>SI</b>		31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>SI</b>	

## DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°  
**400020250150** FECHA  
**15 AGO 2025**

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:


**JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA**  
Nombre y firma del solicitante  
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

**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.

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT</p>	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 30-12-2024
	FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN	CODIGO PM05-FO138
	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE	VERSIÓN 12
	INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA	

ENAJENADOR: AV. CONSTRUCCIONES SAS Quien realizo la solicitud Coordinara Proyecto.  
 Nombre del Proyecto: TORRES DE FONTIBON ETAPA 2 Torre 7 y 8.

(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).	✓	Adjuntar			
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.	✓	Adjuntar Prorratas.			
	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	✓				
6. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓				
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.	✓	Validar			
	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.	✓	N/A			
	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.	✓	Adjuntar Actos Anteriores Reales.			
	*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.					
*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.	c. Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓				
	d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓				
	e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓				
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓	Corregir nombre.			
	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.)	✓	N/A			

I. 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 N.º 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 CATEGORIA 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 trámite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			N/A	
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.				
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:**

Radicación inicial por VJC/27399, el enajenador decide a petición de parte radicar presencial. Formato PM05-FO086 debe presentar impreso en tamaño oficio y corregir. Adjuntar acta administrativos anteriores referentes a la licencia de construcción. Ajustar nombre de proyecto en todos los formatos. Adjuntar prorratas de Bancadamba, Adjuntar modelo de minuta de escritura. Validar formato PM05-FO086.

SUBSANADA

PROFESIONAL QUE REVISÓ: María Paula Sarmiento C.C. 1019132150  
 Fecha de verificación: 12 Agosto 2025. Firma del profesional: [Firma]  
15 Agosto 2025.  
15 Agosto 2025

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: SONIA LOPEZ. Firma: [Firma] C.C.: 1.032.496.710

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA



Certificado generado con el Pin No: 2506095302115623210

Nro Matrícula: 50C-2208956

Página 1 TURNO: 2025-433568

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 12:47:47 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 26-02-2024 RADICACIÓN: 2024-11040 CON: ESCRITURA DE: 15-02-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**



DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA UTIL CON AREA DE 8.828.18 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.427 DE FECHA 02-02-2024 EN NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA D.C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %



COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 113 #20C-30

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1488401

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-08-2023 Radicación: 2023-85488

Doc: ESCRITURA 4800 del 09-08-2023 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

*Aparta Accesorio Hipotecario*



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

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

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA NIT 8001502800 VOCERA DE FIDECOMISO P.A LOTE BELEN (14740) NIT 8300545390

X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-02-2024 Radicación: 2024-11040

Doc: ESCRITURA 427 del 02-02-2024 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE URBANIZACION: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON

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

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO P.A. LOTE BELEN(14740) NIT.830054539-0



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

**Certificado generado con el Pin No: 2506095302115623210**

**Nro Matrícula: 50C-2208956**

Página 2 TURNO: 2025-433568

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 12:47:47 PM

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

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

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-01-2025 Radicación: 2025-1682

Doc: ESCRITURA 11140 del 20-12-2024 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. NIT.800150260-0 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO P.A. LOTE BELEN(14740) NIT.830054539-0

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-01-2025 Radicación: 2025-1682

Doc: ESCRITURA 11140 del 20-12-2024 NOTARIA VEINTISIETE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBON PH(ETAPA 1 TORRES 1 Y 2)

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

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. NIT.800150280-0 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO "FIDEICOMISO P.A. LOTE BELEN (14740)" NIT.830054539-0

X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

**CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS**

- 4 -> 2244385APARTAMENTO 101 TORRE 1
- 4 -> 2244386APARTAMENTO 102 TORRE 1
- 4 -> 2244387APARTAMENTO 103 TORRE 1
- 4 -> 2244388APARTAMENTO 104 TORRE 1
- 4 -> 2244389APARTAMENTO 105 TORRE 1
- 4 -> 2244390APARTAMENTO 106 TORRE 1
- 4 -> 2244391APARTAMENTO 107 TORRE 1
- 4 -> 2244392APARTAMENTO 108 TORRE 1
- 4 -> 2244393APARTAMENTO 201 TORRE 1
- 4 -> 2244394APARTAMENTO 202 TORRE 1
- 4 -> 2244395APARTAMENTO 203 TORRE 1
- 4 -> 2244396APARTAMENTO 204 TORRE 1
- 4 -> 2244397APARTAMENTO 205 TORRE 1
- 4 -> 2244398APARTAMENTO 206 TORRE 1

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



Certificado generado con el Pin No: 2506095302115623210

Nro Matrícula: 50C-2208956

Página 3 TURNO: 2025-433568

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 12:47:47 PM

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

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

- 4 -> 22443999APARTAMENTO 207 TORRE 1
- 4 -> 22444000APARTAMENTO 208 TORRE 1
- 4 -> 22444011APARTAMENTO 301 TORRE 1
- 4 -> 22444022APARTAMENTO 302 TORRE 1
- 4 -> 22444033APARTAMENTO 303 TORRE 1
- 4 -> 22444044APARTAMENTO 304 TORRE 1
- 4 -> 22444055APARTAMENTO 305 TORRE 1
- 4 -> 22444066APARTAMENTO 306 TORRE 1
- 4 -> 22444077APARTAMENTO 307 TORRE 1
- 4 -> 22444088APARTAMENTO 308 TORRE 1
- 4 -> 22444099APARTAMENTO 401 TORRE 1
- 4 -> 22444100APARTAMENTO 402 TORRE 1
- 4 -> 22444111APARTAMENTO 403 TORRE 1
- 4 -> 22444122APARTAMENTO 404 TORRE 1
- 4 -> 22444133APARTAMENTO 405 TORRE 1
- 4 -> 22444144APARTAMENTO 406 TORRE 1
- 4 -> 22444155APARTAMENTO 407 TORRE 1
- 4 -> 22444166APARTAMENTO 408 TORRE 1
- 4 -> 22444177APARTAMENTO 501 TORRE 1
- 4 -> 22444188APARTAMENTO 502 TORRE 1
- 4 -> 22444199APARTAMENTO 503 TORRE 1
- 4 -> 22444200APARTAMENTO 504 TORRE 1
- 4 -> 22444211APARTAMENTO 505 TORRE 1
- 4 -> 22444222APARTAMENTO 506 TORRE 1
- 4 -> 22444233APARTAMENTO 507 TORRE 1
- 4 -> 22444244APARTAMENTO 508 TORRE 1
- 4 -> 22444255APARTAMENTO 601 TORRE 1
- 4 -> 22444266APARTAMENTO 602 TORRE 1
- 4 -> 22444277APARTAMENTO 603 TORRE 1
- 4 -> 22444288APARTAMENTO 604 TORRE 1
- 4 -> 22444299APARTAMENTO 605 TORRE 1

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



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

Certificado generado con el Pin No: 2506095302115623210

Nro Matrícula: 50C-2208956

Página 4 TURNO: 2025-433568

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 12:47:47 PM

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

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

- 4 -> 2244430APARTAMENTO 606 TORRE 1
- 4 -> 2244431APARTAMENTO 607 TORRE 1
- 4 -> 2244432APARTAMENTO 608 TORRE 1
- 4 -> 2244433APARTAMENTO 701 TORRE 1
- 4 -> 2244434APARTAMENTO 702 TORRE 1
- 4 -> 2244435APARTAMENTO 703 TORRE 1
- 4 -> 2244436APARTAMENTO 704 TORRE 1
- 4 -> 2244437APARTAMENTO 705 TORRE 1
- 4 -> 2244438APARTAMENTO 706 TORRE 1
- 4 -> 2244439APARTAMENTO 707 TORRE 1
- 4 -> 2244440APARTAMENTO 708 TORRE 1
- 4 -> 2244441APARTAMENTO 801 TORRE 1
- 4 -> 2244442APARTAMENTO 802 TORRE 1
- 4 -> 2244443APARTAMENTO 803 TORRE 1
- 4 -> 2244444APARTAMENTO 804 TORRE 1
- 4 -> 2244445APARTAMENTO 805 TORRE 1
- 4 -> 2244446APARTAMENTO 806 TORRE 1
- 4 -> 2244447APARTAMENTO 807 TORRE 1
- 4 -> 2244448APARTAMENTO 808 TORRE 1
- 4 -> 2244449APARTAMENTO 901 TORRE 1
- 4 -> 2244450APARTAMENTO 902 TORRE 1
- 4 -> 2244451APARTAMENTO 903 TORRE 1
- 4 -> 2244452APARTAMENTO 904 TORRE 1
- 4 -> 2244453APARTAMENTO 905 TORRE 1
- 4 -> 2244454APARTAMENTO 906 TORRE 1
- 4 -> 2244455APARTAMENTO 907 TORRE 1
- 4 -> 2244456APARTAMENTO 908 TORRE 1
- 4 -> 2244457APARTAMENTO 1001 TORRE 1
- 4 -> 2244458APARTAMENTO 1002 TORRE 1
- 4 -> 2244459APARTAMENTO 1003 TORRE 1
- 4 -> 2244460APARTAMENTO 1004 TORRE 1

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA**

**CENTRO**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**



Certificado generado con el Pin No: 2506995302115623210

Nro Matrícula: 50C-2208956

Página 5 TURNO: 2025-433568

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 12:47:47 PM

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

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

- 4 -> 2244461APARTAMENTO 1005 TORRE 1
- 4 -> 2244462APARTAMENTO 1006 TORRE 1
- 4 -> 2244463APARTAMENTO 1007 TORRE 1
- 4 -> 2244464APARTAMENTO 1008 TORRE 1
- 4 -> 2244465APARTAMENTO 1101 TORRE 1
- 4 -> 2244466APARTAMENTO 1102 TORRE 1
- 4 -> 2244467APARTAMENTO 1103 TORRE 1
- 4 -> 2244468APARTAMENTO 1104 TORRE 1
- 4 -> 2244469APARTAMENTO 1105 TORRE 1
- 4 -> 2244470APARTAMENTO 1106 TORRE 1
- 4 -> 2244471APARTAMENTO 1107 TORRE 1
- 4 -> 2244472APARTAMENTO 1108 TORRE 1
- 4 -> 2244473APARTAMENTO 1201 TORRE 1
- 4 -> 2244474APARTAMENTO 1202 TORRE 1
- 4 -> 2244475APARTAMENTO 1203 TORRE 1
- 4 -> 2244476APARTAMENTO 1204 TORRE 1
- 4 -> 2244477APARTAMENTO 1205 TORRE 1
- 4 -> 2244478APARTAMENTO 1206 TORRE 1
- 4 -> 2244479APARTAMENTO 1207 TORRE 1
- 4 -> 2244480APARTAMENTO 1208 TORRE 1
- 4 -> 2244481APARTAMENTO 1301 TORRE 1
- 4 -> 2244482APARTAMENTO 1302 TORRE 1
- 4 -> 2244483APARTAMENTO 1303 TORRE 1
- 4 -> 2244484APARTAMENTO 1304 TORRE 1
- 4 -> 2244485APARTAMENTO 1305 TORRE 1
- 4 -> 2244486APARTAMENTO 1306 TORRE 1
- 4 -> 2244487APARTAMENTO 1307 TORRE 1
- 4 -> 2244488APARTAMENTO 1308 TORRE 1
- 4 -> 2244489APARTAMENTO 1401 TORRE 1
- 4 -> 2244490APARTAMENTO 1402 TORRE 1
- 4 -> 2244491APARTAMENTO 1403 TORRE 1

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



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

**Certificado generado con el Pin No: 2506095302115623210**

**Nro Matrícula: 50C-2208956**

Pagina 6 TURNO: 2025-433568

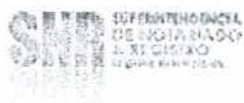
Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 12:47:47 PM

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

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

- 4 -> 2244492APARTAMENTO 1404 TORRE 1
- 4 -> 2244493APARTAMENTO 1405 TORRE 1
- 4 -> 2244494APARTAMENTO 1406 TORRE 1
- 4 -> 2244495APARTAMENTO 1407 TORRE 1
- 4 -> 2244496APARTAMENTO 1408 TORRE 1
- 4 -> 2244497APARTAMENTO 1501 TORRE 1
- 4 -> 2244498APARTAMENTO 1502 TORRE 1
- 4 -> 2244499APARTAMENTO 1503 TORRE 1
- 4 -> 2244500APARTAMENTO 1504 TORRE 1
- 4 -> 2244501APARTAMENTO 1505 TORRE 1
- 4 -> 2244502APARTAMENTO 1506 TORRE 1
- 4 -> 2244503APARTAMENTO 1507 TORRE 1
- 4 -> 2244504APARTAMENTO 1508 TORRE 1
- 4 -> 2244505APARTAMENTO 1601 TORRE 1
- 4 -> 2244506APARTAMENTO 1602 TORRE 1
- 4 -> 2244507APARTAMENTO 1603 TORRE 1
- 4 -> 2244508APARTAMENTO 1604 TORRE 1
- 4 -> 2244509APARTAMENTO 1605 TORRE 1
- 4 -> 2244510APARTAMENTO 1606 TORRE 1
- 4 -> 2244511APARTAMENTO 1607 TORRE 1
- 4 -> 2244512APARTAMENTO 1608 TORRE 1
- 4 -> 2244513APARTAMENTO 1701 TORRE 1
- 4 -> 2244514APARTAMENTO 1702 TORRE 1
- 4 -> 2244515APARTAMENTO 1703 TORRE 1
- 4 -> 2244516APARTAMENTO 1704 TORRE 1
- 4 -> 2244517APARTAMENTO 1705 TORRE 1
- 4 -> 2244518APARTAMENTO 1706 TORRE 1
- 4 -> 2244519APARTAMENTO 1707 TORRE 1
- 4 -> 2244520APARTAMENTO 1708 TORRE 1
- 4 -> 2244521APARTAMENTO 1801 TORRE 1
- 4 -> 2244522APARTAMENTO 1802 TORRE 1

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



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

Certificado generado con el Pin No: 2506095302115623210

Nro Matrícula: 50C-2208956

Página 7 TURNO: 2025-433568

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 12:47:47 PM

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

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

- 4 -> 2244523APARTAMENTO 1803 TORRE 1
- 4 -> 2244524APARTAMENTO 1804 TORRE 1
- 4 -> 2244525APARTAMENTO 1805 TORRE 1
- 4 -> 2244526APARTAMENTO 1806 TORRE 1
- 4 -> 2244527APARTAMENTO 1807 TORRE 1
- 4 -> 2244528APARTAMENTO 1808 TORRE 1
- 4 -> 2244529APARTAMENTO 101 TORRE 2
- 4 -> 2244530APARTAMENTO 102 TORRE 2
- 4 -> 2244531APARTAMENTO 103 TORRE 2
- 4 -> 2244532APARTAMENTO 104 TORRE 2
- 4 -> 2244533APARTAMENTO 105 TORRE 2
- 4 -> 2244534APARTAMENTO 106 TORRE 2
- 4 -> 2244535APARTAMENTO 107 TORRE 2
- 4 -> 2244536APARTAMENTO 108 TORRE 2
- 4 -> 2244537APARTAMENTO 201 TORRE 2
- 4 -> 2244538APARTAMENTO 202 TORRE 2
- 4 -> 2244539APARTAMENTO 203 TORRE 2
- 4 -> 2244540APARTAMENTO 204 TORRE 2
- 4 -> 2244541APARTAMENTO 205 TORRE 2
- 4 -> 2244542APARTAMENTO 206 TORRE 2
- 4 -> 2244543APARTAMENTO 207 TORRE 2
- 4 -> 2244544APARTAMENTO 208 TORRE 2
- 4 -> 2244545APARTAMENTO 301 TORRE 2
- 4 -> 2244546APARTAMENTO 302 TORRE 2
- 4 -> 2244547APARTAMENTO 303 TORRE 2
- 4 -> 2244548APARTAMENTO 304 TORRE 2
- 4 -> 2244549APARTAMENTO 305 TORRE 2
- 4 -> 2244550APARTAMENTO 306 TORRE 2
- 4 -> 2244551APARTAMENTO 307 TORRE 2
- 4 -> 2244552APARTAMENTO 308 TORRE 2
- 4 -> 2244553APARTAMENTO 401 TORRE 2

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO  
La guarda de la fe pública



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

**Certificado generado con el Pin No: 2506095302115623210**

**Nro Matrícula: 50C-2208956**

Pagina 8 TURNO: 2025-433568

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 12:47:47 PM

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

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

- 4 -> 2244554APARTAMENTO 402 TORRE 2
- 4 -> 2244555APARTAMENTO 403 TORRE 2
- 4 -> 2244556APARTAMENTO 404 TORRE 2
- 4 -> 2244557APARTAMENTO 405 TORRE 2
- 4 -> 2244558APARTAMENTO 406 TORRE 2
- 4 -> 2244559APARTAMENTO 407 TORRE 2
- 4 -> 2244560APARTAMENTO 408 TORRE 2
- 4 -> 2244561APARTAMENTO 501 TORRE 2
- 4 -> 2244562APARTAMENTO 502 TORRE 2
- 4 -> 2244563APARTAMENTO 503 TORRE 2
- 4 -> 2244564APARTAMENTO 504 TORRE 2
- 4 -> 2244565APARTAMENTO 505 TORRE 2
- 4 -> 2244566APARTAMENTO 506 TORRE 2
- 4 -> 2244567APARTAMENTO 507 TORRE 2
- 4 -> 2244568APARTAMENTO 508 TORRE 2
- 4 -> 2244569APARTAMENTO 601 TORRE 2
- 4 -> 2244570APARTAMENTO 602 TORRE 2
- 4 -> 2244571APARTAMENTO 603 TORRE 2
- 4 -> 2244572APARTAMENTO 604 TORRE 2
- 4 -> 2244573APARTAMENTO 605 TORRE 2
- 4 -> 2244574APARTAMENTO 606 TORRE 2
- 4 -> 2244575APARTAMENTO 607 TORRE 2
- 4 -> 2244576APARTAMENTO 608 TORRE 2
- 4 -> 2244577APARTAMENTO 701 TORRE 2
- 4 -> 2244578APARTAMENTO 702 TORRE 2
- 4 -> 2244579APARTAMENTO 703 TORRE 2
- 4 -> 2244580APARTAMENTO 704 TORRE 2
- 4 -> 2244581APARTAMENTO 705 TORRE 2
- 4 -> 2244582APARTAMENTO 706 TORRE 2
- 4 -> 2244583APARTAMENTO 707 TORRE 2
- 4 -> 2244584APARTAMENTO 708 TORRE 2

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA  
CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506095302115623210

Nro Matrícula: 50C-2208956

Página 9 TURNO: 2025-433568

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 12:47:47 PM

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

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

- 4 -> 2244585APARTAMENTO 801 TORRE 2
- 4 -> 2244586APARTAMENTO 802 TORRE 2
- 4 -> 2244587APARTAMENTO 803 TORRE 2
- 4 -> 2244588APARTAMENTO 804 TORRE 2
- 4 -> 2244589APARTAMENTO 805 TORRE 2
- 4 -> 2244590APARTAMENTO 806 TORRE 2
- 4 -> 2244591APARTAMENTO 807 TORRE 2
- 4 -> 2244592APARTAMENTO 808 TORRE 2
- 4 -> 2244593APARTAMENTO 901 TORRE 2
- 4 -> 2244594APARTAMENTO 902 TORRE 2
- 4 -> 2244595APARTAMENTO 903 TORRE 2
- 4 -> 2244596APARTAMENTO 904 TORRE 2
- 4 -> 2244597APARTAMENTO 905 TORRE 2
- 4 -> 2244598APARTAMENTO 906 TORRE 2
- 4 -> 2244599APARTAMENTO 907 TORRE 2
- 4 -> 2244600APARTAMENTO 908 TORRE 2
- 4 -> 2244601APARTAMENTO 1001 TORRE 2
- 4 -> 2244602APARTAMENTO 1002 TORRE 2
- 4 -> 2244603APARTAMENTO 1003 TORRE 2
- 4 -> 2244604APARTAMENTO 1004 TORRE 2
- 4 -> 2244605APARTAMENTO 1005 TORRE 2
- 4 -> 2244606APARTAMENTO 1006 TORRE 2
- 4 -> 2244607APARTAMENTO 1007 TORRE 2
- 4 -> 2244608APARTAMENTO 1008 TORRE 2
- 4 -> 2244609APARTAMENTO 1101 TORRE 2
- 4 -> 2244610APARTAMENTO 1102 TORRE 2
- 4 -> 2244611APARTAMENTO 1103 TORRE 2
- 4 -> 2244612APARTAMENTO 1104 TORRE 2
- 4 -> 2244613APARTAMENTO 1105 TORRE 2
- 4 -> 2244614APARTAMENTO 1106 TORRE 2
- 4 -> 2244615APARTAMENTO 1107 TORRE 2

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



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

Certificado generado con el Pin No: 2506095302115623210

Nro Matrícula: 50C-2208956

Página 10 TURNO: 2025-433568

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 12:47:47 PM

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

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

- 4 -> 2244616APARTAMENTO 1108 TORRE 2
- 4 -> 2244617APARTAMENTO 1201 TORRE 2
- 4 -> 2244618APARTAMENTO 1202 TORRE 2
- 4 -> 2244619APARTAMENTO 1203 TORRE 2
- 4 -> 2244620APARTAMENTO 1204 TORRE 2
- 4 -> 2244621APARTAMENTO 1205 TORRE 2
- 4 -> 2244622APARTAMENTO 1206 TORRE 2
- 4 -> 2244623APARTAMENTO 1207 TORRE 2
- 4 -> 2244624APARTAMENTO 1208 TORRE 2
- 4 -> 2244625APARTAMENTO 1301 TORRE 2
- 4 -> 2244626APARTAMENTO 1302 TORRE 2
- 4 -> 2244627APARTAMENTO 1303 TORRE 2
- 4 -> 2244628APARTAMENTO 1304 TORRE 2
- 4 -> 2244629APARTAMENTO 1305 TORRE 2
- 4 -> 2244630APARTAMENTO 1306 TORRE 2
- 4 -> 2244631APARTAMENTO 1307 TORRE 2
- 4 -> 2244632APARTAMENTO 1308 TORRE 2
- 4 -> 2244633APARTAMENTO 1401 TORRE 2
- 4 -> 2244634APARTAMENTO 1402 TORRE 2
- 4 -> 2244635APARTAMENTO 1403 TORRE 2
- 4 -> 2244636APARTAMENTO 1404 TORRE 2
- 4 -> 2244637APARTAMENTO 1405 TORRE 2
- 4 -> 2244638APARTAMENTO 1406 TORRE 2
- 4 -> 2244639APARTAMENTO 1407 TORRE 2
- 4 -> 2244640APARTAMENTO 1408 TORRE 2
- 4 -> 2244641APARTAMENTO 1501 TORRE 2
- 4 -> 2244642APARTAMENTO 1502 TORRE 2
- 4 -> 2244643APARTAMENTO 1503 TORRE 2
- 4 -> 2244644APARTAMENTO 1504 TORRE 2
- 4 -> 2244645APARTAMENTO 1505 TORRE 2
- 4 -> 2244646APARTAMENTO 1506 TORRE 2

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2506095302115623210

Nro Matrícula: 50C-2208956

Pagina 11 TURNO: 2025-433568

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 12:47:47 PM

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

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

- 4 -> 2244647APARTAMENTO 1507 TORRE 2
- 4 -> 2244648APARTAMENTO 1508 TORRE 2
- 4 -> 2244649APARTAMENTO 1601 TORRE 2
- 4 -> 2244650APARTAMENTO 1602 TORRE 2
- 4 -> 2244651APARTAMENTO 1603 TORRE 2
- 4 -> 2244652APARTAMENTO 1604 TORRE 2
- 4 -> 2244653APARTAMENTO 1605 TORRE 2
- 4 -> 2244654APARTAMENTO 1606 TORRE 2
- 4 -> 2244655APARTAMENTO 1607 TORRE 2
- 4 -> 2244656APARTAMENTO 1608 TORRE 2
- 4 -> 2244657APARTAMENTO 1701 TORRE 2
- 4 -> 2244658APARTAMENTO 1702 TORRE 2
- 4 -> 2244659APARTAMENTO 1703 TORRE 2
- 4 -> 2244660APARTAMENTO 1704 TORRE 2
- 4 -> 2244661APARTAMENTO 1705 TORRE 2
- 4 -> 2244662APARTAMENTO 1706 TORRE 2
- 4 -> 2244663APARTAMENTO 1707 TORRE 2
- 4 -> 2244664APARTAMENTO 1708 TORRE 2
- 4 -> 2244665APARTAMENTO 1801 TORRE 2
- 4 -> 2244666APARTAMENTO 1802 TORRE 2
- 4 -> 2244667APARTAMENTO 1803 TORRE 2
- 4 -> 2244668APARTAMENTO 1804 TORRE 2
- 4 -> 2244669APARTAMENTO 1805 TORRE 2
- 4 -> 2244670APARTAMENTO 1806 TORRE 2
- 4 -> 2244671APARTAMENTO 1807 TORRE 2
- 4 -> 2244672APARTAMENTO 1808 TORRE 2

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*



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

Certificado generado con el Pin No: 2506095302115623210

Nro Matrícula: 50C-2208956

Pagina 12 TURNO: 2025-433568

Impreso el 9 de Junio de 2025 a las 12:47:47 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-433568

FECHA: 09-06-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADOR PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



Grupo  
Bancolombia  
Capital

Bogotá, 03 de diciembre 2024

Fiduciaria

Nit: 800150280-0

www.fiduciariabancolombia.com.co

Señores:

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT - BOGOTA

ASUNTO: COADYUVANCIA PARA RADICAR SOLICITUD PERMISO DE VENTAS TORRES DE FONTIBON TORRE 7 Y 8.

Respetados Señores:

**LUIS GUILLERMO CASTAÑEDA SEPÚLVEDA**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.593.718 expedida en Bogotá, obrando en su calidad de Apoderado General de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A** identificada con el NIT 800.150.280, tal como consta en la Escritura Pública número 2001, otorgada el día 21 de julio de 2023 ante la Notaria Veinte del Círculo Notarial de Medellín obrando única y exclusivamente como vocero(a) y administrador(a) del **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELEN** con Nit. 830.054.539-0, constituido mediante Contrato Fiduciario No. 14740 del 27 de diciembre de 2021, debidamente instruido para el efecto por el Fideicomitente, esto es, la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S** manifiesto:

1. Que el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELEN**, es el titular jurídico del derecho de dominio de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número **50C-1468401, 50C-2208956** ubicados en la carrera 113 # 20 B – 15 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro.
2. Que el Patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISOP.A. LOTE BELEN** es el titular jurídico del derecho de dominio de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número **50C-1468401, 50C-2208956** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro, **COADYUVA**, con la solicitud presentada ante SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT - BOGOTA, por cuenta propia del Fideicomitente esto es, la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S** quien actúa a través de **AR CONSTRUCCIONES S.A.S**, identificado(a) con NIT No. 900.378.893-8, para que sea quien realice todos los trámites necesarios, para la obtención de la solicitud señalada en el asunto y todos los demás tramites que se requieran para la obtención de la misma(o) para los inmuebles anteriormente descritos
3. Que la solicitud y los demás trámites que se requieran para la obtención de la misma se adelantan única y exclusivamente por cuenta de la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S**, razón por la cual respetuosamente solicitamos que el otorgamiento de la solicitud se haga a favor de la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S**.

De antemano agradecemos toda la atención que se sirva prestar a la presente y cualquier inquietud al respecto, favor comunicarse con la analista del negocio Angie Paola Ardila Ardila al teléfono 4886000 Ext. 14361 correo [aardila@bancolombia.com.co](mailto:aardila@bancolombia.com.co) y/o Luz Adriana Quintero Malagon, Jefe de Negocio Fiduciario, al teléfono 4886000 Ext. 15046, correo [luaquint@bancolombia.com.co](mailto:luaquint@bancolombia.com.co).

Cordialmente;

LUIS GUILLERMO CASTAÑEDA SEPÚLVEDA

Apoderado General

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S. A. - SOCIEDAD FIDUCIARIA

Actuando exclusivamente como Vocera y Administradora del

Fideicomiso P.A. LOTE BELEN

NIT No. 830.054.539-0

VIGILADO por el Superintendente de Bancos y Seguros de la Superintendencia Financiera de Colombia.

OTORGADA EN LA NOTARÍA VEINTISIETE (27) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
FECHA DE OTORGAMIENTO: XXXXXXXXXXXX (XX) DE MARZO DE DOS MIL  
VEINTICUATRO (2.024) -----

INMOBILIARIA NÚMERO: 50C-XXXXXX-----

UBICACIÓN DEL PREDIO: APARTAMENTO NÚMERO XXXX DE LA TORRE X,  
QUE HACE PARTE DEL "CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN -  
PROPIEDAD HORIZONTAL" UBICADO EN LOTE DE TERRENO DENOMINADO  
ÁREA ÚTIL, UBICADO EN LA CARRERA CIENTO TRECE (113) NUMERO  
VEINTE C - TREINTA (20C-30) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ-----

-----NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO-----

CÓDIGO-----	ESPECIFICACIÓN-----	VALOR DEL ACTO
0960	INSCRIPCIÓN CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN---	SIN CUANTÍA
0125-----	COMPRAVENTA (VIS)-----	XXXXXXXXXX
0315-----	CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA-----	SIN CUANTÍA
0855-----	CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA-----	XXXXXXXXXX
0304	AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR -----	SI ____ NO <u>X</u>

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO:

EL FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO Y/O LA TRADENTE:-----

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA SOCIEDAD FIDUCIARIA. ----- NIT. 800.150.280-0

QUE ACTÚA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CALIDAD DE VOCERA Y  
ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO "FIDEICOMISO P.A. LOTE  
BELÉN (14740)"----- NIT. 830.054.539-0

FIDEICOMITENTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO "FIDEICOMISO P.A. LOTE  
BELÉN (14740)"

AR CONSTRUCCIONES S.A.S.-----NIT. 900.378-893-8

COMPRADOR (A, ES):-----

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ----- C.C. XX.XXX.XXX

CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA:-----

DE: BANCOLOMBIA S.A.-----NIT 890.903.938-8

A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA-----

COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO PATRIMONIO  
AUTONOMO "FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)" NIT. 830.054.539-0

## SECCIÓN PRIMERA

### PROTOCOLIZACIÓN CERTIFICADO TÉCNICO OCUPACIÓN

**COMPARECIERON** (con minuta enviada por vía correo electrónico),-----  
**Diego Ernesto Garcia Bello**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número **1.032.360.202** expedida en Bogotá D.C, actuando como apoderado especial según poder que se protocoliza de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA**, identificada con NIT **800.150.280-8**, de acuerdo con el poder especial otorgado por **XXXXXXXXXXXXXX** identificado con cédula de ciudadanía No. **XX.XXX.XXX** expedida en **XXXXXXXXXX**, en su calidad de representante legal sociedad anónima de servicios financieros domiciliada en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida mediante la Escritura Pública número **XXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXX)** otorgada el **XXXXXXXXXX (XX)** de fecha **XXXXXXXXXX** de **XXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXX)** otorgada en la Notaría **XXXXXXXX (XX)** del Círculo de **XXXXXXXXXX**, y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número **XXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXX)** del **XXXXXXXXXX (XX)** de **XXXXXXXXXX** de **XXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXX)**, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se protocolizan con este instrumento público, sociedad fiduciaria que actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **"FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)"** identificado con **NIT 830.054.539-0** y, como apoderado de acuerdo con el poder general otorgado mediante escritura pública número seiscientos cincuenta y siete (657) del dieciocho (18) de febrero de dos mil veintiuno (2.021) de la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá D.C., otorgado por el representante legal de **AR CONSTRUCCIONES S.A.S**, identificada con Nit. 900.378.893-8, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número cuatro mil novecientos noventa y tres (4993) del veintiséis (26) de agosto de dos mil diez (2010) otorgada en la Notaría Veinticuatro (24) del Círculo de Bogotá, D.C., y posteriores reformas, debidamente inscrita el veintiocho (28) de Agosto de dos mil diez (2010), bajo el Número 01409669 del Libro IX, con Registro o Matrícula Mercantil Número

02020869 del veintiocho (28) de Agosto de dos mil diez (2010) de la Cámara de Comercio de Bogotá, existencia y representación legal que acredita con el certificado expedido por la misma Cámara de Comercio de Bogotá D.C., poder general y vigencia, que se anexan para su protocolización, Sociedad especializada en Diseño y Construcción inmobiliario, que dentro Patrimonio Autónomo denominado **"FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)"** celebrado mediante documento privado de fecha dieciocho (18) de mayo de dos mil veintiuno (2021), ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR, RESPONSABLE** del **"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL"** y quien para los efectos de este contrato se denominará **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR, RESPONSABLE** y manifestó(aron):-----

**PRIMERO:** Que de conformidad con la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1796 de junio de 2016 y Reglamentada por el Decreto 945 del 5 de junio de 2017 *"Por el cual se modifica parcialmente el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10"* e Instrucción Administrativa No. 12 de 2017 de la Superintendencia de Notariado y Registro, presentan para su protocolización Certificación Técnica de Ocupación expedida bajo la gravedad de juramento por el Ingeniero Civil **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, con matrícula profesional 25202-XXXXX XXX, dirección de notificación Correo Electrónico: **XXXXXXXXXXXX**, quien actuando como Supervisor Técnico Independiente del proyecto inmobiliario **TORRES DE FONTIBÓN** certificó que la obra **"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL"**, ubicado en lote de terreno denominado área útil, ubicado en la **CARRERA CIENTO TRECE (113) NUMERO VEINTE C - TREINTA (20C-30)** de la ciudad de Bogotá, departamento de Cundinamarca y licencia de Construcción bajo Acto Administrativo No. 11001-1-21-3128 de fecha treinta (30) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) de la Curaduría Urbana 1 de Bogotá, ejecutoriada el once (11) de marzo de dos mil veintidós (2022), modificado mediante Acto Administrativo No. 11001-1-22-3362 de fecha doce (12) de octubre de dos mil veintidós (2022) ejecutoriada el veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidós (2022) otorgado por la Curaduría Urbana 1 de Bogotá, modificada mediante Acto Administrativo No.

11001-3-23-1402 de fecha seis (6) de septiembre de dos mil veintitrés (2023) de la Curaduría Urbana 3 de Bogotá, debidamente ejecutoriada el doce (12) de septiembre de dos mil veintitrés (2023), modificada mediante Resolución No. 11001-2-23-4792 del seis (6) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), ejecutoriada el quince (15) de diciembre de dos mil veintitrés, otorgada por la Curaduría Urbana 2 de Bogotá y modificada por el Acto Administrativo No. 11001-3-24-1586 de fecha dieciocho (18) de julio de dos mil veinticuatro (2024), otorgada por la Curaduría urbana 3 de Bogotá, ejecutoriada el veintiséis (26) de julio de dos mil veinticuatro (2024), mediante la cual se concede Modificación de Licencia de Construcción (vigente) y aprobación de Planos de Alindamiento y el Cuadro de Áreas para sometimiento al Régimen de propiedad Horizontal del mencionado conjunto, fue sometida durante la Construcción al proceso de Supervisión Técnica Independiente, especificada en la NSR-10. -----

Por tal razón, se manifiesta que la construcción de la cimentación, estructura y elementos no estructurales se realizó de acuerdo al nivel de calidad requerido y especificado de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10 y aprobadas en la respectiva licencia de construcción. -----

**SEGUNDO.** - Que la presente protocolización la efectúa con el fin de proceder en el tercer acto a enajenar el siguiente bien inmueble: -----

**APARTAMENTO NÚMERO XXXX DE LA TORRE X, QUE HACE PARTE DEL "CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL" UBICADO EN LOTE DE TERRENO DENOMINADO ÁREA ÚTIL, UBICADO EN LA CARRERA CIENTO TRECE (113) NUMERO VEINTE C - TREINTA (20C-30) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ** -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-XXXXXX** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro -----

**TERCERO.** - El (La) suscrito(a) Notario(a) autoriza incorporar en el protocolo del corriente año, para que los interesados se provean de las copias que a bien tengan y el acto surta sus efectos legales. -----

**CUARTO:** Que solicita al Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.-Zona Centro, inscribir la presente protocolización en el folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-XXXXXX**.-----

**SECCIÓN SEGUNDA**

**LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN.**

Compareció **CESAR EDUARDO CONSTANTINO MARIÑO LEAL**, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, de nacionalidad colombiana, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.566.182 expedida en Bogotá. D.C., y manifestó:

**PRIMERO:** Que en el presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de Apoderado Especial de **BANCOLOMBIA S.A.**, con NIT.,890.903.938-8, suficientemente facultado para celebrar este acto mediante poder que la doctora **MARIA ADELAYDA CALLE CORREA**, en su calidad de Representante Legal del Banco, le ha otorgado, en los términos de la escritura pública número cuatrocientos ocho (408) de fecha once (11) de agosto de dos mil veintiuno (2021), otorgada en la Notaría Treinta (30) del Circulo de Medellín, documento este cuya copia se protocoliza en la presente escritura pública junto con el certificado de la Superintendencia Financiera, y manifiesta. -----

**SEGUNDO:** Que mediante esta escritura pública **LIBERA PARCIALMENTE** las unidades privadas objeto de la compraventa que precede, a saber -----

**APARTAMENTO NÚMERO XXXX DE LA TORRE X, QUE HACE PARTE DEL "CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL" UBICADO EN LOTE DE TERRENO DENOMINADO ÁREA ÚTIL, UBICADO EN LA CARRERA CIENTO TRECE (113) NUMERO VEINTE C - TREINTA (20C-30) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ,** unidad(es) privada(s) cuyos linderos, especificaciones y demás características aparecen en el tercer acto de esta escritura pública y que se identifican con los folios individuales de matrícula inmobiliaria número(s) **50C-XXXXXX**, de la hipoteca de mayor extensión constituida a favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, con NIT. 890.903.938-8, por **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA** en su calidad de Vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo denominado **"FIDEICOMISO**

P.A. LOTE BELÉN (14740)" identificado con el NIT. 830.054.539-0; y la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con el Nit. 900.378.893-8 en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** constituyeron **HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA** en favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, sobre el inmueble ubicado en el **LOTE DE TERRENO DENOMINADO "LOTE CD" UBICADO EN LA CARRERA CIENTO TRECE (KR 113) NÚMERO VEINTE B QUINCE (20B - 15) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ**, y sobre las Construcciones que sobre el mencionado lote se levantaron cuyos linderos y demás especificaciones constan en la Escritura Pública Número Cuatro Mil Ochocientos (4.800) de fecha nueve (9) de agosto de dos mil veintitrés (2023), otorgada en la Notaria veintisiete (27) del Círculo Notarial de Bogotá D.C, registrada en el folio de Matrícula Inmobiliaria en mayor extensión número **50C - 1468401** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, bajo la anotación número dieciséis (16) de fecha quince (15) de agosto de dos mil veintitrés (2023). -----

**TERCERO:** Que **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL**, como vocera y administradora del Fideicomiso denominado "**FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**", mediante la Escritura Pública cuatrocientos veintisiete (427) del dos (2) de febrero de dos mil veinticuatro (2024) otorgada por la Notaría veintisiete (27) del círculo de Bogotá, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, e inscrita al folio de mayor extensión No. **50C-1468401**, bajo la anotación número diecisiete (17) de fecha quince (15) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), llevo a cabo la constitución de urbanización, segregándose entre otros predios, el denominado **ÁREA ÚTIL**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-2208956**, de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro. -----

**CUARTO:** Que en virtud de la constitución de urbanización, el gravamen hipotecario fue trasladado al denominado **ÁREA ÚTIL**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-2208956**, de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro, lote de terreno sobre el cual se levantó el "**CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN- PROPIEDAD**

**HORIZONTAL**” sometido al régimen de propiedad horizontal protocolizado mediante el acto segundo de la Escritura Pública once mil ciento cuarenta (11.140) de fecha veinte (20) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024) otorgada en la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá, D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro e inscrita al folio de mayor extensión No. **50C-2208956**, bajo la anotación número cuatro (4) de fecha dieciséis (16) de enero de dos mil veinticinco (2025). -----

**QUINTO:** Que para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente liberación se les asigna un valor de prorrata de \_\_\_\_\_ **PESOS**

**MONEDA CORRIENTE (\$ \_\_\_\_\_ ).**

**SEXTO:** La anterior cancelación parcial no implica novación de lo estipulado en la Escritura Pública Número Cuatro Mil Ochocientos (4.800) de fecha nueve (9) de agosto de dos mil veintitrés (2023), otorgada en la Notaria veintisiete (27) del Círculo Notarial de Bogotá D.C, registrada en el folio de Matrícula Inmobiliaria en mayor extensión número **50C – 1468401** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, bajo la anotación número dieciséis (16) de fecha quince (15) de agosto de dos mil veintitrés (2023), continuando vigentes y sin modificaciones a cargo de la deudora hipotecaria y a favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, con **NIT. 890.903.938-8**, la hipoteca de mayor extensión y demás garantías constituidas sobre los demás inmuebles gravados con la misma, hasta la completa extinción de la deuda pendiente y en cuanto no hayan sido liberados expresamente de tal gravamen.

**SECCIÓN TERCERA**

**COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

Comparecieron con minuta enviada por correo electrónico:

A) Por una parte, el Patrimonio Autónomo denominado **“FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)”** identificado con **NIT. 830.054.539-0**, constituido mediante documento privado de fecha dieciocho (18) de mayo de dos mil veintiuno (2021), modificado integralmente mediante Documento Privado de fecha cuatro (04) de agosto de dos mil veintidós (2022), cuya vocera y administradora es **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.**, identificada con NIT

800.150.208-8, de acuerdo con el poder especial otorgado por **XXXXXXXXXXXXXX** identificado con cédula de ciudadanía No. XX.XXX.XXX expedida en Bogotá, en su calidad de representante legal, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la ciudad de Medellín, constituida mediante Escritura Pública número uno (1) otorgada el día dos (2) de enero de mil novecientos noventa y dos (1.992) ante la Notaría Sexta (6) del círculo de Bogotá D.C. con permiso de funcionamiento conferido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) mediante la Resolución No. 105 del quince (15) de enero de mil novecientos noventa y dos (1.992) con NIT. 800.150.280-8 todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, cuya copia se protocoliza en este instrumento público, representada en este acto por, **DIEGO ERNESTO GARCIA BELLO**, quien se identifica con la cédula de ciudadanía número 1.032.360.202 expedida en Bogotá D.C, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, D.C., y obra en su calidad de apoderado especial según poder que se protocoliza de en representación de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.**, identificada con NIT 800.150.208-8, de acuerdo con el poder especial otorgado por **XXXXXXXXXXXXXX** identificado con cédula de ciudadanía No. XX.XXX.XXX expedida en Bogotá, sociedad que actúa única y exclusivamente como **VOCERA** del Patrimonio Autónomo denominado "**FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**" identificado con **NIT. 830.054.539-0**, patrimonio autónomo que para todos los efectos de este instrumento se denominará el **FIDEICOMISO O TRADENTE**.

**B) AR CONSTRUCCIONES S.A.S**, identificada con Nit. 900.378.893-8, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número cuatro mil novecientos noventa y tres (4993) del veintiséis (26) de agosto de dos mil diez (2010) otorgada en la Notaría Veinticuatro (24) del Círculo de Bogotá, D.C., y posteriores reformas, debidamente inscrita el veintiocho (28) de Agosto de dos mil diez (2010), bajo el Número 01409669 del Libro IX, con Registro o Matrícula Mercantil Número 02020869 del veintiocho (28) de Agosto de dos mil diez (2010) de la Cámara de Comercio de Bogotá, existencia y representación legal que acredita con el certificado expedido por la misma Cámara de Comercio de Bogotá D.C., representada por **DIEGO ERNESTO GARCIA BELLO**, mayor de edad, domiciliado

en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.032.360.202 expedida en Bogotá, actuando como apoderado de acuerdo con el poder general otorgado mediante escritura pública número seiscientos cincuenta y siete (657) del dieciocho (18) de febrero de dos mil veintiuno (2.021) de la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá D.C., otorgado por **JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.944.755 expedida en Bogotá D.C, en su calidad de representante legal de **AR CONSTRUCCIONES S.A.S**, identificada con Nit. 900.378.893-8, sociedad que en adelante se denominará **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) O VENDEDOR(ES)**; y

C) \_\_\_\_\_, quien(es) en adelante se denominará(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, los cuales manifestaron que a través de la presente escritura concurren a formalizar la transferencia a título de compraventa de(l) (los) inmueble(s) de que da cuenta el presente instrumento público, la cual se regirá por las siguientes cláusulas, previas las siguientes:

**CAPITULO I – CONSIDERACIONES**

**CONSIDERACION PRIMERA:** Que mediante documento privado de fecha dieciocho (18) de mayo de dos mil veintiuno (2021), modificado integralmente mediante Documento Privado de fecha cuatro (04) de agosto de dos mil veintidós (2022), **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** en calidad de fiduciario, celebraron el Contrato No. **No. 14740** de Fiducia Mercantil Inmobiliario de administración por medio del cual se constituyó el **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**, contrato fiduciario que para los efectos del presente documento se denominará el **CONTRATO**. -----

**CONSIDERACION SEGUNDA:** Que mediante documento privado de fecha \_\_\_\_\_ de manera libre y voluntaria, se celebró directamente entre **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, en calidad de promitente(s) comprador(a)(es) y **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** en calidad de promitente vendedor, un contrato de promesa de compraventa, en virtud del cual éste último se obligó a transferir a título de venta a favor de(l) (los) promitente (s) comprador(a) (es) y éste (estos) se obligó (aron) a comprar a aquel, el derecho de dominio pleno y la posesión sobre (el) (los)

inmueble(s) que se describen y alinderan en la cláusula primera de esta escritura pública, los cuales son de propiedad del **FIDEICOMISO**. -----

**CONSIDERACION TERCERA:** Que con ocasión del **CONTRATO** en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO** y conforme a la instrucción impartida por **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** a **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, ésta última en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO** comparece en el presente acto a transferir la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto del contrato de promesa de compraventa celebrado entre **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**.

Previas las anteriores consideraciones, las partes pactan las siguientes:

## **CAPITULO II - CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO.** - Con fundamento en las instrucciones impartidas por **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** conforme a lo señalado en la consideración tercera precedente, **EL FIDEICOMISO** transfiere a título de compraventa a favor de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** el derecho real de dominio y la posesión material sobre **APARTAMENTO NÚMERO XXXX DE LA TORRE X**, que hace(n) parte del Proyecto Inmobiliario denominado **"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL"** UBICADO EN LOTE DE TERRENO DENOMINADO **ÁREA ÚTIL, UBICADO EN LA CARRERA CIENTO TRECE (113) NUMERO VEINTE C - TREINTA (20C-30) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ**, unidades privadas que se individualizan de la siguiente forma:

**APARTAMENTO NÚMERO \_\_\_\_\_**

**INCLUIR LINDEROS ESPECÍFICOS:**

Al (los) inmueble(s) descritos anteriormente le(s) corresponde(n) (el)(los) número(s) de matrícula inmobiliaria 50C-XXXXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y la(s) cédula(s) catastral(es) No(s). **006409487500000000** en mayor extensión.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, la cabida y linderos descritos anteriormente, la presente transferencia a título de compraventa se efectúa como

cuerpo cierto y en ella quedan comprendidas todas las mejoras, anexidades, dependencias, instalaciones, construcciones, servidumbres, usos y beneficios que legalmente le corresponden a (el) (los) inmueble(s) que por este instrumento se transfieren. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Además del dominio individual que se transfiere por este contrato, la presente transferencia incluye el derecho sobre los bienes y servicios comunes del Proyecto Inmobiliario denominado "**CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL**" en proporción a los coeficientes de copropiedad que a(l) (los) inmueble(s) transferido(s) le(s) corresponde(n) conforme al reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido dicho Proyecto. -----

**PARAGRAFO TERCERO.-** El Proyecto Inmobiliario denominado "**CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL**", del cual hace(n) parte (el)(los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia, se encuentra construido sobre los inmuebles en mayor extensión identificados con el número de matrícula inmobiliaria **50C-2208956**, de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro, el cual fue transferido a **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO** a título de fiducia mercantil, por **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, a título de cesión de posición contractual fiduciario de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** NIT 800.142.383-7, según consta por Escritura Pública número mil setecientos treinta y tres (1.733) del veintisiete (27) de diciembre de dos mil veintiuno (2.021) otorgada por la Notaría Veinticuatro (24) del Círculo de Bogotá, debidamente registrada al Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 50C-1468401 (en mayor extensión y del cual se derivó el folio 50C-2208956)** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona centro. -----

El cual cuenta con un área superficial de **OCHO MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO PUNTO DIECIOCHO METROS CUADRADOS (8.828.18M2)** y cuyos linderos generales se describen a continuación:

**LINDEROS:**

**POR EL NORTE:** Partiendo del mojón cuatro (4) hasta el mojón cinco (5) en línea recta en distancia de ochenta y cuatro punto ocho metros (84.8 M), colindando con CONTROL AMBIENTAL de la misma urbanización. -----

**POR EL ORIENTE:** Partiendo del mojón cinco (5) hasta el mojón seis (6) en línea recta en distancia de treinta y seis punto cuatro metros (36.4 M), del mojón seis (6) hasta mojón seis A (6A) en línea recta en distancia de cincuenta y tres metros (53.3M), del mojón seis A (6A) hasta el mojón siete (7) en línea recta en distancia de ocho punto ocho metros (8.8M), del mojón siete (7) hasta el mojón ocho (8) en línea recta en distancia de doce punto un metros (12.1M) colindando con ÁREA DE CESIÓN VIAL CARRERA 113 (V-7) de la misma urbanización. -----

**POR EL SUR:** Partiendo del mojón ocho (8) hasta el mojón uno (1) en línea recta en distancia de setenta y siete punto siete metros (77.7 M), colindando con ÁREA DE CESIÓN PARA PARQUE de la misma urbanización. -----

**POR EL OCCIDENTE.** Partiendo del mojón uno (1) hasta el mojón dos (2) en línea recta en distancia de veintidós punto cero metros (22.0 M), del mojón dos (2) hasta el mojón tres (3) en línea recta en distancia de cincuenta y tres punto tres metros (53.3M), del mojón tres (3) hasta el mojón tres A (3A) en línea recta en distancia de cinco punto tres metros (5.3M), del mojón tres A (3A) hasta el mojón cuatro (4) en línea recta en distancia de treinta y dos punto ocho metros (32.8M) colindando con OREJA MANZANA AV. FERROCARRIL DE OCCIDENTE Y AV. VERSALLES (V-4) de la misma urbanización punto de partida y encierra. -----

**PARAGRAFO CUARTO.** - (El) (Los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia se encuentra(n) sometido(s) al Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto Inmobiliario denominado "**CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL**", contenido en la Escritura Pública once mil ciento cuarenta (11.140) de fecha veinte (20) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024) otorgada en la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá, D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro e inscrita al folio de mayor extensión No. **50C-2208956**, bajo la anotación número cuatro (4) de fecha dieciséis (16) de enero de dos mil veinticinco (2025), la cual se encuentra debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de(l) (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia. ----

**PARAGRAFO QUINTO. - EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta (n) que conoce (n) las construcciones y planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del Proyecto Inmobiliario denominado **“CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL”** y las especificaciones de la construcción, las cuales se obliga (n) a respetar el Reglamento de Propiedad Horizontal al que está(n) sometido(s) (el) (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia, así mismo que conoce (n) y se obliga (n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento. -----

**PARAGRAFO SEXTO. – PERMISO DE ENAJENACIÓN. - EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** del proyecto inmobiliario está autorizado para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forman parte integrante el inmueble materia del presente contrato, de acuerdo al permiso de enajenación concedido mediante oficio No. **2-2023-59171** de fecha nueve (09) de agosto de dos mil veintitrés (2023) expedido por la Secretaria Distrital del Hábitat de Bogotá. -----

**CLAUSULA SEGUNDA. - TITULO(S) DE ADQUISICION. EL FIDEICOMISO** adquirió los inmuebles así:

**EL FIDEICOMISO** adquirió los inmuebles en mayor extensión identificados con los números de matrícula inmobiliaria No. **50C-2208956** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, sobre el cual se construyó el Proyecto Inmobiliario denominado **“CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL”**, mediante transferencia de dominio a título de fiducia mercantil de la siguiente manera:

**2.1.** Inicialmente inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No **50C-1468401**, fue adquirido por **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, como Vocera del Patrimonio Autónomo denominado **“FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)”**a título de cesión de posición contractual fiduciario de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** NIT 800.142.383-7 en su calidad de Vocera y Administradora Del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO LOTE BELÉN FIDUBOGOTA** NIT 830.055.897-7, según consta por Escritura Pública número mil setecientos treinta y tres (1.733) del veintisiete (27) de diciembre de dos mil veintiuno (2.021) otorgada por la Notaría Veinticuatro (24)

del Círculo de Bogotá, debidamente registrada al Folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 50C-1468401 (en mayor extensión y del cual se derivó el folio 50C-2208956)** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona centro. -----

**2.2.** Posteriormente, **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, como vocera y administradora del Fideicomiso Patrimonio Autónomo denominado **“FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)”** mediante la Escritura Pública cuatrocientos veintisiete (427) del dos (2) de febrero de dos mil veinticuatro (2024) otorgada por la Notaría veintisiete (27) del círculo de Bogotá, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, e inscrita al folio de mayor extensión No. **50C-1468401**, bajo la anotación número diecisiete (17) de fecha quince (15) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), llevo a cabo la constitución de urbanización, segregándose entre otros predios, el denominado **ÁREA ÚTIL**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-2208956**, de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro. -----

B) La construcción de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) que por este documento se transfiere(n), es de propiedad del **FIDEICOMISO** en virtud de la accesión de la misma al inmueble sobre el cual se desarrolló el proyecto inmobiliario denominado **“CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL”**, de acuerdo con lo establecido en el Art. 738 y siguientes del Código Civil Colombiano. -----

**CLÁUSULA TERCERA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO: EI FIDEICOMISO** manifiesta que la(s) unidad(es) privada(s) objeto de la presente transferencia a título de compraventa, la(s) cual(es) hace(n) parte del Proyecto Inmobiliario denominado **“CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL”**, (es) (son) de su exclusiva y plena propiedad, que no ha(n) sido enajenada(s) o transferida(s) por acto anterior al presente a favor de ninguna persona, ni arrendada(s) por escritura pública, ni dada(s) en anticresis, usufructo, uso ni habitación, que su dominio está libre de patrimonio de familia, condiciones resolutorias, medidas cautelares y limitaciones de dominio o de comercialización de cualquier índole, con excepción del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometida(s). -----

En todo caso **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** se obliga (n) a salir al saneamiento por evicción y por los vicios redhibitorios, frente a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y frente a terceros, respecto de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) que se transfiere(n) mediante la presente escritura pública, así mismo **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** respecto a la estabilidad de la obra del proyecto inmobiliario denominado **“CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL”**, lo cual es expresa y voluntariamente aceptado por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y por **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**, quienes en señal de tal aceptación suscriben este instrumento público, y exoneran de toda responsabilidad derivada, relacionado o asociada con dichos conceptos al **FIDEICOMISO** y a **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, y renunciando expresamente a cualquier acción directa contra el **FIDEICOMISO** o contra **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** tendiente a obtener dicho saneamiento o responsabilidad por la estabilidad de la obra. -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** En cuanto a gravámenes soporta una hipoteca en mayor extensión constituida a favor del banco **BANCOLOMBIA S.A.**, mediante Escritura Pública Número cuatro mil ochocientos (4.800) del nueve (09) de agosto de dos mil veintitrés (2023), otorgada en la Notaria Veintisiete (27) del Círculo Notarial de Bogotá D.C, registrada en el folio de Matrícula Inmobiliaria en mayor extensión número **50C-1468401** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, **la cual se cancelará como se indica en la sección tercera del presente instrumento público;** y en general no soporta ninguna limitación de dominio que puede impedir a **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** el libre y pacífico uso, goce y disposición del mismo. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** con la suscripción del presente instrumento público expresamente reconocen y aceptan que **EL FIDEICOMISO** ni **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, son constructores, promotores, comercializadores, supervisores, gerentes del proyecto o de obra, ni interventores del Proyecto Inmobiliario denominado **“CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL”**, y en consecuencia, expresamente reconocen y aceptan que **EL**

**FIDEICOMISO** ni **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** son responsables por la terminación, calidad o precio de las unidades inmobiliarias que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos o económicos que hayan determinado la viabilidad para su realización, por lo cual con la suscripción de este instrumento público expresamente reconocen y aceptan que todos los aspectos y conceptos antes señalados son de responsabilidad directa y exclusiva de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**. -----

**PARÁGRAFO TERCERO.** **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** declara(n) conocer y aceptar que será(n) de su cargo los gastos de administración, los impuestos que se causen, cobren o reajustaren a partir de la fecha de suscripción de la presente escritura, para lo cual, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** del proyecto inmobiliario entregará(n) el inmueble a paz y salvo por concepto de impuesto predial según lo establecido por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1989. Los inmuebles se entregarán con los servicios públicos de alcantarillado, acueducto, energía, redes telefónicas y redes de gas exigidos por las Autoridades Distritales o Municipales, instalados y funcionando. Los derechos y trabajos de la red principal de entrada de los teléfonos al **CONJUNTO** serán por cuenta del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** del proyecto inmobiliario. Los derechos de la línea telefónica privada como el aparato, ya instalada en el inmueble, y los derechos del suministro de gas domiciliario, serán por cuenta exclusiva de **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**. El(los) inmueble(n) se entregará(n) con todos los recibos por servicios públicos cancelados hasta la fecha de entrega real y material del mismo o a partir de la firma de la escritura pública de transferencia de dominio, lo que primero ocurra. -----

**PARÁGRAFO CUARTO.** - Salvo culpa o negligencia de su parte, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** del proyecto inmobiliario será(n) responsable(s) de las demoras y calidad deficiente de los servicios públicos prestados por las empresas de Energía Eléctrica, Acueducto, Alcantarillado, Gas Natural y Teléfonos. -----

**PARÁGRAFO QUINTO.** - Desde la firma del presente documento serán de cargo de **EL (LA, LOS) COMPRADOR(A,ES)** todas las reparaciones por daños o

deterioro que **NO** obedezcan a vicios de suelo o de la construcción, por los cuales responderá(n) **EL FIDEICOMITENTE** por el término de un (1) año contado a partir de la fecha del presente instrumento, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 2060 del Código Civil y lo establecido en la Ley 1480 de 2011. **EL FIDEICOMITENTE** saldrá(n) al saneamiento de los **VICIOS REDHIBITORIOS** y se hará responsable si los inmuebles perecen o amenazan ruina, en todo o en parte, por vicio de la construcción, de los materiales o por vicio del suelo que **EL FIDEICOMITENTE** haya(n) debido conocer, de conformidad con los plazos y normas establecidas en los artículos 1914 al 1923 del código civil colombiano, la acción prescribirá en un (1) año a partir de la fecha de la entrega de los inmuebles objeto de la compraventa. En todo caso, se saldrá(n) al saneamiento por evicción en los términos de ley. -----

**PARÁGRAFO CUARTO.** - De lo anterior se exceptúa cualquier contribución de valorización que eventualmente pudo causarse, liquidarse o cobrarse con anterioridad al otorgamiento del presente instrumento, la cual debió ser asumida por **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** desde la fecha de celebración del contrato de Promesa de compraventa. -----

**PARÁGRAFO QUINTO:** Que **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** actuando como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado "**FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**", por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE** y la persona jurídica que nace por ministerio de la Ley 675 de 2001 denominado "**CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL**", procederá(n) a constituir a favor de **ENEL COLOMBIA S.A. ESP**, servidumbre a título gratuito y de manera perpetua sobre el lote de terreno, en cuyo interior se encuentra una subestación eléctrica que forma parte del "**CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL**" mediante instrumento público debidamente registrado el folio en mayor extensión No. 50C-2208956, en virtud de la cual **ENEL COLOMBIA S.A. ESP.**, o sus sucesores, representantes y agentes, tendrán la facultad de libre acceso y tránsito a la subestación instalada, pudiendo verificar las instalaciones, colocar materiales, hacer reparaciones, vigilar líneas, aparatos y elementos que pertenezcan a **ENEL COLOMBIA S.A. ESP.** -----

**CLÁUSULA CUARTA. - PRECIO Y CONDICIONES DE PAGO:** El precio pactado entre **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** y **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las mismas partes para la(s) unidad(es) privada(s) objeto del presente contrato, es la suma de \_\_\_\_\_ **PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. 00), que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** ya pagó(aron) y que **EL FIDEICOMISO** ha recibido a entera a satisfacción y conformidad. -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** bajo la gravedad de juramento tanto **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** como **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES)** manifiestan que el valor declarado en el párrafo anterior corresponde a la realidad de la negociación celebrada entre ellos y no existe un pacto adicional en el cual se establezca un valor diferente al aquí declarado. **LA FIDUCIARIA** ni en posición propia ni como vocera y administradora del Fideicomiso participó en las negociaciones llevadas a cabo entre **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** y **EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES)**, pues las mismas fueron adelantadas de manera independiente entre Ellos sin intervención de la Fiduciaria ni del Fideicomiso. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** No obstante, la forma de pago pactada las partes renuncian expresamente al ejercicio de la acción resolutoria que pueda derivarse de la forma de pago y en general renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual esta transferencia se hace en forma firme e irresoluble. -----

**PARÁGRAFO TERCERO.** El presente instrumento se otorga en cumplimiento de la promesa de compraventa y demás documentos suscritos entre las partes para la compra de los inmuebles que por este medio se transfieren. -----

**PARÁGRAFO CUARTO: CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA.-** Que por medio del presente instrumento y sobre el inmueble adquirido, **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** constituye(n) patrimonio de familia inembargable, a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente y de sus hijos menores que tiene(n) o los que llegare(n) a tener, en obediencia al artículo 3 de la Ley 70 de 1.931, y con el artículo 65 del Decreto 2.620 de 2.000 en concordancia con el artículo 60 de la Ley 9 de 1.989, modificada por el artículo 38 de le Ley 3 de 1.991 en el sentido de indicar que el patrimonio de familia es embargable, no solo por quienes indica la

Ley 9 de 1.989, sino también por las entidades que financien la adquisición de la Vivienda de Interés Social. -----

**PARÁGRAFO QUINTO: DECLARACIÓN ESPECIAL: Artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019, que modifica el artículo 90 del Decreto 624 de marzo 30 de 1.989 (Estatuto tributario): LOS COMPARECIENTES** bajo la gravedad del juramento, libres de apremio, manifiestan clara y expresamente que el precio de la venta incluida en la presente escritura pública es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente y que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura.-----

**PARÁGRAFO SEXTO:** Esta declaración los comparecientes la realizan de manera libre y espontánea sin responsabilidad alguna de la Notaria. -----

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Bajo la gravedad del juramento manifiesta(n) EL (LA, LOS, LAS) **COMPRADOR (A, ES, AS)** que para los efectos propios de las Leyes 365 de 1997 y 793 de 2002, o de aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que adquirió el inmueble con recursos provenientes u originados en el ejercicio de actividades lícitas. -----

**CLÁUSULA QUINTA- SERVICIOS PUBLICOS. - EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** con la suscripción del presente instrumento público, expresamente manifiesta (n) que es de su exclusiva responsabilidad instalar y entregar el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato dotado (s) de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas. Así mismo, declara (n) expresamente que hará (n) entrega de los ductos de la red telefónica hasta el strip, pero la instalación de la línea telefónica para el(los) inmueble(s) y su aparato telefónico, corren por cuenta de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** con la suscripción del presente instrumento público expresamente declaran que a partir de la fecha de entrega de (el) (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia por parte de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**, asumirá (n) los gastos de los servicios de agua y luz provisional o definitiva y las expensas comunes relativas a (el) (los) inmueble(s) objeto de este contrato. -----

**PARÁGRAFO: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** con la suscripción del presente instrumento público

expresamente declaran que en ningún caso el FIDEICOMISO ni FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA serán responsables de las demoras en que pueda(n) incurrir la(s) Empresas Públicas en la instalación y mantenimiento de los servicios públicos. -----

**CLÁUSULA SEXTA- IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.-** EL FIDEICOMISO manifiesta que (el) (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia se encuentran a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización, servicios públicos y demás erogaciones sean estas del orden nacional, departamental, municipal o distrital hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** todos valores que liquiden las empresas de servicios públicos del Municipio por conceptos de reajustes en los derechos de los respectivos servicios con posterioridad a la suscripción del presente instrumento, así como los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre el (los) inmueble(s) se causen, decreten, liquiden y/o cobren la Nación, el Departamento y/o el Municipio a partir de dicha fecha, todo lo cual es aceptado expresamente por **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** con la suscripción del presente contrato. -----

**CLÁUSULA SÉPTIMA.- ENTREGA:** EL FIDEICOMITENTE hace(n) entrega real y material del inmueble transferido en venta el día \_\_\_\_\_ junto con todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, de acuerdo al reglamento de Propiedad Horizontal. -----

Sin embargo, esta fecha puede prorrogarse hasta por ciento veinte (120) días sin que esto implique incumplimiento por parte de **LA FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMITENTE**, situación que conoce y acepta **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES)**; quien(es) a su vez declara(n) que lo(s) recibirá(n) a su entera satisfacción, garantizándole(s) que ésta(n) a paz y salvo por impuestos, tasas y contribuciones y valorizaciones causados hasta la firma del presente instrumento. Los impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones sobre el(los) inmueble(s) que se decreten o liquiden por la Nación, el Departamento, el Municipio o el Distrito, a partir de dicha fecha, correrán por cuenta de **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**, así como los valores que liquiden las empresas de servicios

públicos por concepto de reajustes en los derechos de matrícula de los respectivos servicios. -----

**PARAGRAFO PRIMERO.** La entrega real y material del(los) inmueble(s) se hará constar en Acta suscrita por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **EL FIDEICOMITENTE**. En caso de que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no se presentase (n) a recibir el(los) inmueble(s) en la fecha pactada anteriormente, **EL FIDEICOMITENTE** tendrá(n) derecho a considerar que el(los) inmueble(s) ha(n) sido recibido(s) a entera satisfacción de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, desde la fecha de la Escritura Pública de Compraventa, para lo cual se suscribirá un acta con dos (2) testigos. ----

**PARAGRAFO SEGUNDO.** - La entrega del(los) inmueble(s) como unidades privadas, incluirá la de los bienes comunes del conjunto, por acceder éstos a los primeros. Las áreas comunes del Bloque en el cual se encuentra el apartamento objeto de esta compraventa se entenderán recibido desde la firma de la presente escritura pública de compraventa. -----

Las áreas comunes generales del "**CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL**", se entregarán cuando se haya completado la entrega de las unidades privadas que represente(n) por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001. -----

**PARAGRAFO TERCERO.- EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) que conoce (n) y acepta (n) el régimen de propiedad horizontal o separada, estatuido por la Ley 675 de 2001, quedando por tanto obligado(s) al cumplimiento estricto de todos los deberes, obligaciones, prohibiciones estipuladas y/o que se estipulen en el reglamento de Propiedad Horizontal, sus adiciones y/o futuras reformas, y en especial, a contribuir al pago anticipado y oportuno de las expensas comunes, seguros y demás cuotas a su cargo en él establecidas y/o que se establezcan por quien sea designado Administrador. **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) así mismo, que conoce (n) y acepta (n) integralmente el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

**PARÁGRAFO CUARTO.** - Los aparatos y equipos instalados en el apartamento y zonas comunes se garantizan en los términos y condiciones dadas por los

fabricantes y/o proveedores al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** del proyecto inmobiliario. -----

**PARÁGRAFO QUINTO.- EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** autoriza(n) y otorga(n) con la suscripción de la presente escritura pública, poder especial, amplio y suficiente a **LA FIDUCIARIA Y/O al EL FIDEICOMITENTE**, para que realice las modificaciones, reformas, adiciones o correcciones en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se requieran a juicio de **LA FIDUCIARIA Y/O al EL FIDEICOMITENTE**, y siempre que no se haya completado la entrega de las unidades privadas que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001. -----

**OCTAVA – GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO:** Los gastos que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán cancelados así: --

1. **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** asumirá(n): -----

a) El cincuenta (50%) del acto notarial de la compraventa. -----

b) Los gastos que implique la expedición de copias destinadas a **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**, a la oficina de registro de instrumentos públicos, al protocolo de la respectiva Notaría y cualquier otra copia que **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** solicite(n), las autenticaciones, diligencias y hoja matriz, impuestos a las ventas, en fin, cualquier otro gasto o costo derivado del otorgamiento de la escritura será asumido en su totalidad por **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**. -----

c) El impuesto y los derechos de registro que se causen por la escritura de compraventa que perfeccione el presente contrato serán asumidos íntegramente por **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**. -----

d) Los gastos, derechos, y demás impuestos y recaudos notariales, así como el impuesto y los derechos de registro que ocasionen la constitución de hipotecas, afectación familiar, patrimonio de familia y su posterior cancelación, serán asumidos en su totalidad por **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**. -----

e) Los gastos que ocasione el timbre de la presente escritura de Compraventa si llegare a generarse, serán pagados por **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**. -----

2. **EL FIDEICOMITENTE** asumirá(n): -----

a. El cincuenta (50%) del acto notarial de la compraventa. -----

b. Los gastos notariales, de registro y beneficencia, que se generen por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión. -----

**PARÁGRAFO: EL (LOS) PROMITENTE COMPRADOR(ES)** manifiesta haber sido informado que, de acuerdo a lo previsto, el valor aproximado de la cuota de administración oscila entre 0.1 Salarios Mínimos Diarios Legales Vigentes (del año de escrituración) por metro cuadrado de área construida SMDLV/M2. Igualmente, la cuota podrá aumentar o disminuir de acuerdo a las determinaciones presupuestales definidas por Asamblea de Copropietarios. Adicionalmente manifiesta haber sido informado que cada inmueble tendrá un cobro adicional mensual para un fondo común del **“CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL”**, dineros que serán destinados para el mantenimiento de las áreas de cesión, especialmente del parque público central, valor que será definido en el reglamento de propiedad horizontal del conjunto. -----

**CLÁUSULA NOVENA. - NOTIFICACIONES.** - Para todos los efectos relacionados con la celebración y ejecución del presente contrato, las comunicaciones, notificaciones y, en general, toda correspondencia que se crucen las partes debe ser remitida por escrito a las siguientes direcciones:

**EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES):**

**EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S):**

**EI FIDEICOMISO:**

**CLÁUSULA DECIMA. - PAZ Y SALVO.** - **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** se declaran mutuamente a paz y salvo por todo concepto derivado la presente transferencia a título de compraventa, puesto que con la misma se ha dado total y pleno cumplimiento al contrato de promesa de compraventa celebrado entre los mismos mediante documento privado de fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Así mismo, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** con la suscripción del presente instrumento público, expresamente declaran a paz y salvo al **FIDEICOMISO** y a **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA** por todo concepto originado, derivado, relacionado o asociado con la transferencia que en desarrollo de dicha operación de compraventa se efectúa a

favor de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por medio del presente instrumento público, en desarrollo de las instrucciones impartidas por **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**, razón por la cual declara(n) que no existe reclamo de ninguna naturaleza contra el **FIDEICOMISO** ni contra **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** por ninguna obligación derivada, asociada o relacionada con la presente transferencia. De igual manera, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** exoneran al **FIDEICOMISO** y a **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA** por todo concepto originado, derivado, relacionado o asociado con la mencionada operación de compraventa, toda vez que ni el **FIDEICOMISO** ni **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA** fueron, han sido ni serán parte directa ni indirecta de dicha operación de compraventa.

**EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** con la suscripción del presente instrumento público, expresamente reconocen y aceptan que **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** actuó exclusivamente como vocera del **FIDEICOMISO**. -----

**EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** con la suscripción del presente instrumento público, expresamente acepta (n) esta escritura y en especial la transferencia del (los) inmueble(s) que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen, por estar todo a su entera satisfacción y por corresponder en todo a las instrucciones impartidas para los propósitos de esta transferencia a **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**. -----

**CLÁUSULA DECIMA PRIMERA. - DECLARACION DE ORIGEN DE FONDOS Y SUMINISTRO DE INFORMACION.** - Bajo la gravedad de juramento **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) que los dineros con los que ha (n) pagado el precio pactado para la(s) unidad(es) privada(s) que adquiere (n) no provienen de actividades ilícitas y se derivan del giro ordinario de sus negocios. En el evento en que las autoridades competentes efectúen algún requerimiento a **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** y/o al **FIDEICOMISO** con respecto a los recursos entregados a este último, con la simple suscripción del presente

instrumento público se obliga(n) irrevocablemente a responder ante dichas autoridades, relevando de toda responsabilidad a **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO**, así como a resarcir los perjuicios que tales requerimientos generen a los mismos. **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga (n) en forma expresa e irrevocable a suministrar toda la información que le(s) sea solicitada por **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** para dar cumplimiento a lo previsto en la Circular Básica Jurídica emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como aquellas circulares que la modifiquen o adicionen, y a suscribir todos los documentos que se requieran para este mismo efecto. -----

**DÉCIMA SEGUNDA.-** En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 6 y 10 de la Ley 1796 del trece (13) de julio de dos mil dieciséis (2016), se procede a protocolizar el **CERTIFICADO DE OCUPACIÓN TÉCNICA** para la Torre X del Proyecto **“CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL”** en donde consta que el **PROYECTO** se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes aprobadas en la respectiva licencia. Para efectos de lo anterior, y de conformidad con el artículo 10 de la Ley 1796 del trece (13) de julio de dos mil dieciséis (2016), es obligación de notarios y registradores protocolizar e inscribir la certificación técnica de ocupación de la manera prevista en el artículo 6 de la citada ley. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En consecuencia, comparecen a otorgar la presente escritura pública que contiene el acto de **CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN**, para lo cual, presentan para su protocolización la **CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN (“CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL” Torre X)** de fecha

-----  
**DÉCIMA TERCERA.** Presente **DIEGO ERNESTO GARCIA BELLO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.032.360.202 expedida en Bogotá, actuando como apoderado de acuerdo con el poder general otorgado mediante escritura pública número seiscientos cincuenta y siete (657) del dieciocho (18) de febrero de dos mil

veintiuno (2.021) de la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá D.C., otorgado por **JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.944.755 expedida en Bogotá D.C, en su calidad de representante legal de la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** dentro del Patrimonio Autónomo denominado "**FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**", manifiesta(n): -----

1. Que acepta la venta contenida en esa Escritura Pública de Compraventa firmada por la Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo. -----
2. Que acepta que la Fiduciaria comparece solo para dar cumplimiento a su obligación contenida en el contrato de Fiducia. -----
3. Que la sociedad **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.** se obliga a salir al saneamiento por evicción, por vicios redhibitorios, amparos en su calidad de enajenador de vivienda, en los términos de ley y de conformidad con lo establecido en el contrato de Fiducia. -----
4. Que la sociedad **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S** en su calidad de Constructora se obliga a responder por la calidad de la construcción del inmueble objeto de la presente compraventa. -----
5. Que ha recibido a entera satisfacción la suma de dinero señalada en la cláusula **QUINTA** sección primera de la presente escritura pública. -----

**DÉCIMA CUARTA.** - Las partes manifiestan que este contrato constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y, en consecuencia, reemplaza cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad respecto del mismo objeto. -----

Presente(s) **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** de las condiciones civiles anotadas, declaró (aron): -----

1. Que esta(n) de acuerdo con las declaraciones hechas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** del proyecto inmobiliario y **LA TRADENTE** en esta escritura y que acepta(n) la transferencia que se le(s) hace; -----
2. Que recibirá(n) real y materialmente y a su entera satisfacción el (los) inmueble(s) objeto(s) de esta compraventa; el día \_\_\_\_\_

3. Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal a que están sometidos el mencionado inmueble, el cual se encuentra contenido en la Escritura Pública once mil ciento cuarenta (11.140) de fecha veinte (20) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024) otorgada en la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá, D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogota Zona Centro e inscrita al folio de mayor extensión No. **50C-2208956**, bajo la anotación número cuatro (4) de fecha dieciséis (16) de enero de dos mil veinticinco (2025), y se obliga(n) a observarlos estrictamente, quedando en un todo sujeto(s) al cumplimiento de los deberes señalados en dicho Reglamento, en especial a contribuir a las expensas comunes en la proporción señalada en los mismos. -----

4. Que está(n) de acuerdo con las declaraciones y aceptan todas las obligaciones que para él (ellos) se derivan del presente contrato. -----

5. Que conoce(n) y acepta(n) los contratos de fiducia mercantil constituidos mediante documento privado de fecha dieciocho (18) de mayo de dos mil veintiuno (2021), modificado integralmente mediante Documento Privado de fecha cuatro (04) de agosto de dos mil veintidós (2022), suscrito entre la **FIDUCIARIA** y **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.** -----

En este estado declaran las partes interesadas que renuncian a cualquier condición resolutoria que pueda derivarse de este contrato y por lo tanto la compraventa se efectúa pura y simple, no sujeta a condición resolutoria. -----

6. **TERRENOS POR DESARROLLAR.- EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES)** manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) en forma incondicional que los terrenos correspondientes al Patrimonio Autónomo denominado "**FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**" que aún no se han edificado le pertenecen única y exclusivamente, al Patrimonio Autónomo denominado "**FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**" y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** del proyecto inmobiliario y que la demora o tardanza en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el proyecto o la etapa a la que pertenece este inmueble no le(s) confiere(n) ningún derecho ni expectativa a **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES)** sobre los mismos. En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para este efecto el que **EL (LOS)**

COMPRADOR(ES) no adquirirá(n) derecho(s) de servidumbre(s) de ninguna clase, ni derecho(s) de luz o vista o tránsito, de uso, etc. alguno. -----

**7. DESARROLLOS DE OBRAS FUTURAS.- EL (LOS) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva y de cesión que integran el "**CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN – PROPIEDAD HORIZONTAL**" tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, esta obligación se mantendrá vigente y permanente hasta tanto el propietario inicial de los inmuebles enajene y entregue la última unidad inmobiliaria vendible que se construya en el predio. -----

### CAPITULO III – DECLARACIONES DEL COMPRADOR.

EL(LOS) (S) COMPRADOR(ES), declara(n) entender y aceptar incondicionalmente lo siguiente: -----

- a) Que acepta(n) la presente escritura y la venta que por ella se le(s) hace y las demás estipulaciones por estar a su entera satisfacción y que conoce(n) y acepta(n) el contrato de fiducia mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado "**FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**". -----
- b) Que conoce (n) y acepta (n) que FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA suscribe el presente contrato exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado "**FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**" y para los efectos de asumir la obligación de transferencia en su calidad de tradente y propietaria fiduciaria del derecho de dominio de las unidades privadas objeto del presente instrumento, que forman parte del "**CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL**". -----
- c) Que en consecuencia, conoce (n) y acepta (n) que FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA no es ni constructor, ni enajenador de vivienda urbana, ni diseñador, ni comercializador, ni interventor, ni participa de manera alguna en la Construcción o desarrollo

del "CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL", y en esa medida no es responsable, ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, la construcción especificaciones de obra, calidad o cualquier otra circunstancia proveniente de la construcción del inmueble, ni del precio del bien materia de este contrato. -----

- d) Que conoce y acepta que la gestión de La Fiduciaria no implica, entre otros aspectos, actividades de vigilancia y control: (i) de la obra, (ii) de las especificaciones de la construcción, (iii) del destino de los recursos obtenidos para la financiación de **PROYECTO**, (v) de las condiciones técnicas y jurídicas para la terminación del **PROYECTO**, (vi) del cumplimiento de la fecha estimada de terminación de la obra y fecha de entrega de las unidades construidas, (vii) del avance de la obra y su relación con el porcentaje general de la obra ejecutada, (viii) de la elaboración, aprobación, ejecución y desarrollo del plan de ejecución de la obra, de la programación de inversión, del cronograma de trabajo y del presupuesto en todos y cada uno de sus aspectos, (ix) de la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman el **PROYECTO**, (x) de la selección de los terceros contratistas, así como de la celebración, ejecución y cumplimiento de los contratos. En consecuencia, todos estos aspectos serán de responsabilidad exclusiva y excluyente del(los) **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, del proyecto inmobiliario. -----
- e) Que conoce y acepta que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** del proyecto inmobiliario, es(son) el(los) único(s) responsable(s) por las actividades desarrolladas en el Proyecto como quiera que directamente (i) desarrolla el Proyecto y enajena las unidades inmobiliarias del Proyecto (ii) efectúa los giros y pagos objeto del desarrollo constructivo del Proyecto, y (iii) Lleva la contabilidad de costos, incorporando el registro contable de la totalidad de los hechos económicos que se presentaron durante el desarrollo constructivo. -----

- f) Que la calidad de **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** está sujeta a la condición de haber cumplido totalmente con las obligaciones adquiridas por la firma de la promesa de Compraventa. -----
- g) Que en virtud de la forma de adquisición del inmueble objeto de este contrato, **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** acepta(n) que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** del proyecto inmobiliario, salga(n) al saneamiento del inmueble sobre el cual se desarrolló el proyecto en los casos de Ley, liberando desde ya de cualquier responsabilidad a **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**. Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** del proyecto inmobiliario, responderá(n) por los vicios derivados de la construcción y la terminación del "**CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL**", por el desarrollo, construcción y las especificaciones de los bienes resultantes del mismo, por la calidad de los materiales en los términos garantizados por los proveedores, por la entrega del inmueble y los bienes comunes, la estabilidad de la obra y demás obligaciones propias de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** del proyecto inmobiliario, por los requerimientos administrativos y de responsabilidad contractual y extracontractual derivada de los inmuebles construidos y que para tales efectos libera a **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, de cualquier responsabilidad derivada de éstos conceptos. -----
- h) Que **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles correspondientes y zonas comunales del Proyecto, zonas comunales de reserva y de cesión que integran el "**CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL**", tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, esta

obligación se mantendrá vigente y permanente hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** del proyecto inmobiliario enajene(n) y entregue(n) la última unidad inmobiliaria vendible que se construya en el predio. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** el pago de la cláusula penal a favor de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** del proyecto inmobiliario, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal; obligación que se mantendrá vigente y permanente hasta tanto el propietario inicial de los inmuebles enajene y entregue la última unidad inmobiliaria vendible que se construya en el predio. La Fiduciaria no realizará ni participará en las gestiones que se deriven del incumplimiento y sanción que se deriva de la actuación anterior. -----

- i) Que los bienes comunes y servicios comunales son de uso de todos los copropietarios del Conjunto y por tal razón están a disposición de todos y cada uno de los copropietarios, todo ajustado a la ley y en los términos previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----
- j) La enajenación del(los) inmueble(s) aquí descrito(s) e identificado(s), comprenderá no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al Régimen de Propiedad Horizontal al que se encuentra sometido, sino al derecho de copropiedad que para ellos señala el Reglamento de Propiedad Horizontal sobre los bienes comunes del **"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL"**, que se constituye, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento del Conjunto. -----
- k) Que **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** declara(n) conocer el Reglamento de Propiedad Horizontal del **"CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL"**, a que está(n) sometido(s) el(los) mencionado(s) inmueble(s); y se obliga(n) a cumplir las normas que lo rigen. Que el Reglamento de Propiedad Horizontal constituye las normas básicas para la administración y manejo de los bienes y

servicios comunales. Que es de obligatorio cumplimiento para los propietarios y usuarios de las unidades privadas. Contiene, entre otros aspectos una parte técnica que incluye la descripción de los apartamentos y de los bienes comunes por sus áreas y linderos y una parte jurídica que hace referencia a los derechos y deberes de los propietarios y usuarios, coeficientes definitivos, factores de ponderación y módulos de contribución de los diferentes sectores del **PROYECTO**, normas para reformar, reparar y en general efectuar cualquier obra en los bienes privados y comunes, órganos de administración, celebración de Asambleas, Consejo de Administración, etc. (esta enumeración no es taxativa). -----

l) Que conoce(n) la existencia de(los) apartamento(s) modelo(s) y permitirá(n) el libre acceso a dicho(s) inmueble(s) y al conjunto, e igualmente respetarán las políticas de mercadeo que se utilicen durante toda la gestión de ventas del **PROYECTO**. -----

m) Que con el otorgamiento del presente instrumento **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** del proyecto inmobiliario dan cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito con **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** el día el día -----

De acuerdo con lo anterior, las partes suscriben el presente instrumento público de conformidad con las siguientes: -----

**\*\*\* HASTA AQUÍ LA MINUTA \*\*\***

**HASTA AQUÍ EL TEXTO DE LA MINUTA PRESENTADA POR LOS INTERESADOS.**-----

**SECCIÓN PRIMERA  
CONTRATO DE COMPRAVENTA.**

Comparecieron: \_\_\_\_\_ mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_ expedida en Bogotá, D.C., actuando como Apoderada Especial de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en la ciudad de Medellín, constituida mediante Escritura Pública número uno (1), otorgada el día 2 de enero de 1992 ante la Notaría Sexta (6ª) del Círculo de Bogotá, con permiso de funcionamiento conferido por la hoy Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución No. 105 de 15 de enero de 1992, y el certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se protocolizan con este instrumento público, sociedad fiduciaria que actúa única y exclusivamente como vocera del Patrimonio Autónomo denominado "**FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**" ", con N.I.T- P.A. 830.054.539-0 en adelante **EL FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO Y/O LA VENDEDORA TRADENTE**, actuando conjuntamente en nombre y representación de la sociedad **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con el **NIT. 900.378.893-8**, sociedad comercial domiciliada en Bogotá D.C., constituida por escritura pública número cuatro mil novecientos noventa y tres (4993) del veintiséis (26) de agosto de dos mil diez (2010), otorgada en la Notaría Veinticuatro (24) de Bogotá, inscrita en Cámara de Comercio de Bogotá el veintiocho (28) de agosto de dos mil diez (2010) en el Libro IX, bajo el número 01409669, todo lo cual se acredita conforme al Certificado de Existencia y Representación legal de la Cámara de Comercio de Bogotá, que se adjunta para su protocolización; en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**; de acuerdo al poder especial, otorgado mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ y que fue debidamente otorgado por el representante legal suplente, quien actúa de conformidad con sus facultades legales y las demás otorgadas mediante acta de Junta Directiva Número \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

De otra parte, \_\_\_\_\_, quien(es) dijo (eron) ser mayor(es) de edad, domiciliado(s) en esta ciudad, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) \_\_\_\_\_ expedida(s) en \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_, obrando en nombre propio y quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)**, y manifestó(aron) que celebra(n) la presente Compraventa contenida en las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes: -----

**CAPITULO I - CONSIDERACIONES:**

**PRIMERA:** Que, mediante documento privado de fecha dieciocho (18) de mayo de dos mil veintiuno (2021), **EL PROMITENTE VENDEDOR** en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA** celebraron un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 98941**, en virtud del cual, se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LOTE BELÉN -FIDUBOGOTÁ** (en adelante **CONTRATO DE FIDUCIA**), el cual tiene por objeto el permitir al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado "**TORRES DE FONTIBÓN**" (en adelante **PROYECTO INMOBILIARIO**).

**SEGUNDA:** Que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO LOTE BELÉN -FIDUBOGOTÁ**, fue el propietario del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-1468401 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.- Zona Centro, transferido mediante Escritura Pública número mil trescientos cuarenta y seis (1.346) del diecinueve (19) de mayo de dos mil veintiuno (2021) otorgada en la notaría segunda (2ª) del círculo de chía, debidamente registrada, inmueble sobre el cual **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en su calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, lleva a cabo por su cuenta y riesgo, el desarrollo y construcción del **PROYECTO INMOBILIARIO**. -----

**TERCERA:** Que, de conformidad con las instrucciones impartidas por parte **EL PROMITENTE VENDEDOR** a la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, se efectuó la Cesión de su Posición Contractual de **FIDUCIARIA** en el **CONTRATO DE FIDUCIARIA** y respecto del **FIDEICOMISO LOTE BELÉN -FIDUBOGOTÁ** (en adelante **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**), a favor de la **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., SOCIEDAD FIDUCIARIA**, mediante la escritura pública número mil setecientos treinta y tres (1.733) del veintisiete (27) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) otorgado en la Notaría 24 del círculo notarial de Bogotá D.C., debidamente registrada, así como de todos los derechos y obligaciones inherentes a tal calidad. -----

**CONSIDERACIÓN SÉPTIMA.** - Que mediante escritura pública \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ otorgada ante la Notaría \_\_\_\_\_ del Círculo de Bogotá, registrado el \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_ (), se constituyó el reglamento de propiedad horizontal para el **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**, catalogado como Vivienda de Interés Social (VIS). -----

## CAPITULO II – DECLARACIONES DEL COMPRADOR.

**EL(LOS) (S) COMPRADOR(ES)**, declara(n) entender y aceptar incondicionalmente lo siguiente: -----

- a) Que acepta(n) la presente escritura y la venta que por ella se le(s) hace y las demás estipulaciones por estar a su entera satisfacción y que conoce(n) y acepta(n) **EL CONTRATO DE FIDUCIA** mediante el cual se constituyó el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**". -----
- b) Que conoce (n) y acepta (n) que **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA** suscribe el presente contrato exclusivamente en su calidad de vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**" y para los efectos de asumir la obligación de transferencia en su calidad de tradente y propietaria fiduciaria del derecho de dominio de las unidades privadas objeto del presente instrumento, que forman parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL** . -----
- c) Que en consecuencia, conoce (n) y acepta (n) que **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni enajenador de vivienda urbana, ni diseñador, ni comercializador, ni interventor, ni participa de manera alguna en la Construcción o desarrollo del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL** , y en esa medida no es responsable, ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, la construcción especificaciones de obra, calidad o cualquier otra circunstancia

- proveniente de la construcción del inmueble, ni del precio del bien materia de este contrato. -----
- d) Que conoce y acepta que la gestión de La Fiduciaria no implica, entre otros aspectos, actividades de vigilancia y control: (i) de la obra, (ii) de las especificaciones de la construcción, (iii) del destino de los recursos obtenidos para la financiación de **PROYECTO**, (v) de las condiciones técnicas y jurídicas para la terminación del **PROYECTO**, (vi) del cumplimiento de la fecha estimada de terminación de la obra y fecha de entrega de las unidades construidas, (vii) del avance de la obra y su relación con el porcentaje general de la obra ejecutada, (viii) de la elaboración, aprobación, ejecución y desarrollo del plan de ejecución de la obra, de la programación de inversión, del cronograma de trabajo y del presupuesto en todos y cada uno de sus aspectos, (ix) de la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman el **PROYECTO**, (x) de la selección de los terceros contratistas, así como de la celebración, ejecución y cumplimiento de los contratos. En consecuencia, todos estos aspectos serán de responsabilidad exclusiva y excluyente del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. -----
- e) Que conoce y acepta que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** es el único responsable por las actividades desarrolladas en el Proyecto como quiera que directamente (i) desarrolla el Proyecto y enajena las unidades inmobiliarias del Proyecto (ii) efectúa los giros y pagos objeto del desarrollo constructivo del Proyecto, y (iii) Lleva la contabilidad de costos, incorporando el registro contable de la totalidad de los hechos económicos que se presentaron durante el desarrollo constructivo. -----
- f) Que la calidad de **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** está sujeta a la condición de haber cumplido totalmente con las obligaciones adquiridas por la firma de la promesa de Compraventa. -----
- g) Que en virtud de la forma de adquisición del inmueble objeto de este contrato, **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** acepta(n) que el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, salga al saneamiento del inmueble sobre el cual se desarrolló el proyecto en los casos de Ley, liberando desde ya de cualquier responsabilidad a **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA** Así mismo, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** responderá por los vicios derivados de la construcción y la terminación del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**, por el desarrollo, construcción y las especificaciones de los bienes resultantes del mismo, por la calidad de los materiales en los términos garantizados por los proveedores, por la entrega del inmueble y los bienes comunes, la estabilidad de la obra y demás obligaciones propias de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, por los requerimientos administrativos y de responsabilidad contractual y extracontractual derivada de los inmuebles construidos y que para tales efectos libera a **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA** de cualquier responsabilidad derivada de éstos conceptos.
- h) Que **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles correspondientes y zonas comunales del Proyecto, zonas comunales de reserva y de cesión que integran el **CONJUNTO**

**RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, esta obligación se mantendrá vigente y permanente hasta tanto **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** enajene y entregue la última unidad inmobiliaria vendible que se construya en el predio. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** el pago de la cláusula penal a favor de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal; obligación que se mantendrá vigente y permanente hasta tanto el propietario inicial de los inmuebles enajene y entregue la última unidad inmobiliaria vendible que se construya en el predio. La Fiduciaria no realizará ni participará en las gestiones que se deriven del incumplimiento y sanción que se deriva de la actuación anterior. -----

- i) Que los bienes comunes y servicios comunales son de uso de todos los copropietarios del Conjunto y por tal razón están a disposición de todos y cada uno de los copropietarios, todo ajustado a la ley y en los términos previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----
- j) La enajenación del(los) inmueble(s) aquí descrito(s) e identificado(s), comprenderá no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al Régimen de Propiedad Horizontal al que se encuentra sometido, sino al derecho de copropiedad que para ellos señala el Reglamento de Propiedad Horizontal sobre los bienes comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**, que se constituye, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento del Conjunto. -----
- k) Que **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** declara(n) conocer el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL** a que está(n) sometido(s) el(los) mencionado(s) inmueble(s); y se obliga(n) a cumplir las normas que lo rigen. Que el Reglamento de Propiedad Horizontal constituye las normas básicas para la administración y manejo de los bienes y servicios comunales. Que es de obligatorio cumplimiento para los propietarios y usuarios de las unidades privadas. Contiene, entre otros aspectos una parte técnica que incluye la descripción de los apartamentos y de los bienes comunes por sus áreas y linderos y una parte jurídica que hace referencia a los derechos y deberes de los propietarios y usuarios, coeficientes definitivos, factores de ponderación y módulos de contribución de los diferentes sectores del **PROYECTO**, normas para reformar, reparar y en general efectuar cualquier obra en los bienes privados y comunes, órganos de administración, celebración de Asambleas, Consejo de Administración, etc. (esta enumeración no es taxativa). -----
- l) Que conoce(n) la existencia de(los) apartamento(s) modelo(s) y permitirá(n) el libre acceso a dicho(s) inmueble(s) y al conjunto, e igualmente respetarán las políticas de mercadeo que se utilicen durante toda la gestión de ventas del **PROYECTO**. -----

m) Que con el otorgamiento del presente instrumento **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** dan cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito con **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** el día el día

De acuerdo con lo anterior, las partes suscriben el presente instrumento público de conformidad con las siguientes: -----

**CAPITULO III. CLÁUSULAS**

**PRIMERA: OBJETO:** Por medio de la presente escritura pública **LA VENDEDORA TRADENTE** transfiere a título de venta real y efectiva a favor de **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** y éste (a, os, as) adquiere (n) al mismo título el derecho de dominio y la posesión material que **LA VENDEDORA TRADENTE** tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): -----

**DENOMINACIÓN DEL(LOS) INMUEBLE(S):** -----  
**APARTAMENTO** \_\_\_\_\_ **TORRE** \_\_\_\_\_, que hace(n) parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la \_\_\_\_\_ **BOGOTÁ D.C..** -----

**GENERALIDADES:** Se localiza en el Nivel \_\_\_\_\_ de la respectiva Torre y tiene su acceso por zonas comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**. Su coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes es el que se consigna en el Reglamento de Propiedad Horizontal, su altura libre (utilizable) es de \_\_\_\_\_ - aproximadamente, sus áreas de construcción y dependencias, son las siguientes:

A este(os) inmueble(s) le(s) corresponde(n) el registro catastral número \_\_\_\_\_ - EN MAYOR EXTENSIÓN y el(los) FOLIO(S) DE MATRICULA INMOBILIARIA No(s). \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., zona centro. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO** .- No obstante, la cabida y linderos anotados, el(los) inmueble(s) se vende(n) como cuerpo cierto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** .- Dentro de la venta quedarán incluidas todas las anexidades, mejoras y servidumbres que beneficien al(los) inmueble(s) objeto de este contrato, en la proporción establecida para este(os) inmueble(s) en la tabla de coeficientes de copropiedad fijada en el reglamento de propiedad horizontal a que se hace mención más adelante.

**PARÁGRAFO TERCERO** .- El(los) inmueble(s) materia de este contrato se destinará(n) específica y únicamente para uso residencial (vivienda familiar), el parqueadero para estacionamientos de vehículos livianos de acuerdo a su área y altura, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, lo cual **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara (n) conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser modificada por **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** o sus causahabientes a cualquier título.

**PARÁGRAFO CUARTO.** - **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal del inmueble objeto de la presente compraventa, así como que conoce las especificaciones materiales del inmueble que por este instrumento compra como cuerpo cierto. -----

**SEGUNDA.-** Que el (los) bienes descrito(s) en la cláusula anterior forma(n) parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD** está comprendido dentro de los siguientes linderos, tomados de la Escritura Pública número tres mil novecientos treinta y seis (3.936) del cuatro (04) de agosto de mil novecientos noventa y siete (1997) de la Notaria Cuarenta y Dos (42) del Círculo de Bogotá conforme al plano protocolizado en la misma, los cuales son a saber: entre puntos 15 y 3, en treinta y seis metros ochenta y un centímetros (39.81 m), entre puntos 3 y 8, en sesenta y seis metros (66.00 m), entre puntos 8 y 11, en ochenta cuatro metros sesenta y nueve centímetros (84.69 m), entre puntos 11 y 12, en ciento quince metros diez centímetros (115.10 m), entre puntos 12 y 13, en ciento noventa y cinco metros nueve centímetros (195.09 m) y, entre puntos 13 y 15, en ciento un metros noventa y nueve centímetros (101.99 m). El predio se identifica con matrícula inmobiliaria número **50C-1468401** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.- Zona Centro.

**TERCERA.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** La enajenación de (los) inmueble(s) aquí descrito(s) e identificado(s), comprende no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal a que está sometido, sino el derecho de copropiedad que para ellos señaló el mismo reglamento sobre los bienes comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**, otorgado mediante escritura pública mil \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de septiembre de dos mil \_\_\_\_\_ - otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ - del Círculo de Bogotá, D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta Ciudad e inscritas al folio de mayor extensión No. \_\_\_\_\_, correspondiéndole al apartamento objeto de esta compraventa, un porcentaje de participación en la copropiedad equivalente al establecido en el citado reglamento de propiedad horizontal.

**PARAGRAFO PRIMERO. - PERMISO DE ENAJENACIÓN. -** El FIDEICOMITENTE **DESARROLLADOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** está autorizado para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forman parte integrante el inmueble materia del presente contrato, de acuerdo al permiso de enajenación conforme a la radicación \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_, expedido por la Secretaría distrital del hábitat- Bogotá. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO. -** La entrega del(los) inmueble(s) como unidades privadas, incluirá la de los bienes comunes del conjunto, por acceder éstos a los primeros. Las áreas comunes del Bloque en el cual se encuentra el apartamento objeto de esta compraventa, se entenderá recibido desde la firma de la presente escritura pública de compraventa. -----

Las áreas comunes generales del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**, se entregarán cuando se haya completado la entrega de las unidades privadas que represente(n) por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001. ---

**PARAGRAFO TERCERO.- EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) que conoce (n) y acepta (n) el régimen de propiedad horizontal o separada, estatuido por la Ley 675 de 2001, quedando por tanto obligado(s) al cumplimiento estricto de todos los deberes, obligaciones, prohibiciones estipuladas y/o que se estipulen en el reglamento de Propiedad Horizontal, sus adiciones y/o futuras

reformas, y en especial, a contribuir al pago anticipado y oportuno de las expensas comunes, seguros y demás cuotas a su cargo en él establecidas y/o que se establezcan por quien sea designado Administrador. **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) así mismo, que conoce (n) y acepta (n) integralmente el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**PARAGRAFO CUARTO.-** Los aparatos y equipos instalados en el apartamento y zonas comunes se garantizan en los términos y condiciones dadas por los fabricantes y/o proveedores al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**-----

**PARÁGRAFO QUINTO.- EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** autoriza(n) y otorga(n) con la suscripción de la presente escritura pública de compraventa poder especial, amplio y suficiente a **LA VENDEDORA TRADENTE Y/O al FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO** para que realice las modificaciones, reformas, adiciones o correcciones en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se requieran a juicio de la **VENDEDORA TRADENTE y/o FIDEICOMITENTE RESPONSABLE DEL PROYECTO**, y siempre que no se haya completado la entrega de las unidades privadas que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001. -----

**CUARTA. - TRADICIÓN. - EL PROPIETARIO INICIAL DEL CONJUNTO es FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA**, actuando única y exclusivamente como Vocera y Administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado "**FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**" " para el desarrollo del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**, quien adquirió la titularidad de dominio del lote de terreno sobre el cual se construyó el inmueble objeto de esta compraventa, así: -----

4.1. En primer lugar, mediante transferencia que a Título de Fiducia Mercantil le hizo la Sociedad C.I. **SANTA MÓNICA FLOWERS LTDA.**, a **FIDUCIARIA COLPATRÍA S.A.**, actuando única y exclusivamente como vocera del, de acuerdo con la escritura pública número de Bogotá D.C., debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, en los folios de matrícula inmobiliaria números. **FIDEICOMISO** que posteriormente cambiaría su denominación al **PATRIMONIO AUTÓNOMO FC – CIUDADELA LA PROSPERIDAD.** -----

4.2. Posteriormente, con la escritura pública cuatro mil cuatrocientos cincuenta y seis (4.456) del cinco (05) de agosto de dos mil catorce (2014), otorgada por la Notaria Setenta y Tres (73) de Bogotá D.C., se solemnizó la Cesión de la Posición Contractual a favor de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA**, actuando única y exclusivamente como vocera del Patrimonio Autónomo **FC CIUDADELA LA PROSPERIDAD** con Nit. No. 830.054.090-6, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, en los folios de matrícula inmobiliaria números **50C-149175 Y 50C-1161036.** -----

4.3. Que mediante escritura pública número seiscientos cuarenta y siete (647) de fecha veintiséis (26) de abril del año dos mil diecisiete (2017), otorgada en la Notaria Cuarenta y Dos (42) de Bogotá D.C., de acuerdo con lo establecido en su primer acto, se realizó el **ENGLOBE** de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números **50C-1492175 y 50C-1161036** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, denominados **LOTE FANTASIA FLOWERS** y lote **NÚMERO CINCO (5)**, surgió el predio denominado **LOTE CIUDADELA LA PROSPERIDAD.**-----

4.4. Que mediante la escritura pública número seiscientos cuarenta y siete (647)

de fecha veintiséis (26) de abril del año dos mil diecisiete (2017), otorgada en la Notaria Cuarenta y Dos (42) de Bogotá D.C., de acuerdo con lo establecido en su segundo acto, se realizó la DIVISIÓN MATERIAL del predio denominado LOTE CIUDADELA LA PROSPERIDAD, conforme con lo establecido en la Licencia de Urbanismo para el desarrollo de la Unidad de Gestión Urbanística Uno (U.G.U.1) del Plan Parcial La Prosperidad o Proyecto Ciudadela La Prosperidad adoptada mediante la Resolución número trescientos setenta y seis (376) del veintiséis (26) de agosto de dos mil quince (2015), y modificada mediante la Resolución número seiscientos cuarenta y cuatro (644) del treinta y uno (31) de diciembre de dos mil quince (2015) y mediante la Resolución número doscientos noventa (290) del dieciocho (18) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), resultando, entre otros, el LOTE SM - 08 - C que tiene un área de catorce mil ochocientos sesenta y ocho mil metros con sesenta y dos decímetros cuatros (14.868.62 M2).-----

**4.5.** Que mediante Escritura Pública Número 1733 del 27 de diciembre de dos mil Veintiuno, otorgada ante la Notaria 24 del Círculo de Bogotá D.C., registrada el 27 de diciembre de dos mil veintiuno, se transfirió a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil los predios identificados con Folios de matrículas inmobiliarias número 50C-2005642 y 50C-2005643 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro , quedando el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)"** , para todos los efectos, como Titular del respectivo Inmueble.-----

**PARÁGRAFO:** El Propietario inicial del Conjunto o Inmueble que se determinó y singularizó en el correspondiente capítulo del Reglamento en calidad de titular del derecho de dominio pleno y exclusivo sobre él, habiendo resuelto investirlo del Régimen de la Propiedad Horizontal, estatuido en la Ley 675 de dos mil uno (2001), otorgará este instrumento que es de obligatorio cumplimiento para quienes adquieran la categoría de propietarios de las Unidades Privadas (Apartamentos y Parqueaderos de Motocicletas) en que se ha dividido dicho Conjunto o Inmueble o en general para los titulares de derechos sobre dicha unidades privadas. -----

**QUINTA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO.-** Que el inmueble materia del presente contrato es de plena y exclusiva propiedad de **LA VENDEDORA TRADENTE**, quien lo posee de manera regular, quieta, pública y pacífica, así mismo tanto la **VENDEDORA TRADENTE como el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declaran que no lo ha enajenado por acto anterior al presente, y que dicho inmueble no es objeto de demanda civil, no está embargado, se halla libre de censo, anticresis, arrendamiento consignados por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias, limitaciones de dominio, excepto las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal. En cuanto a gravámenes soporta una hipoteca en mayor extensión constituida a favor del \_\_\_\_\_-, mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de diciembre del año dos mil \_\_\_\_\_ otorgada ante la Notaria \_\_\_\_\_ del Círculo de Bogotá D.C. debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, registrada al folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión número No. **50C-1468401, la cual se cancelará como se indica en la sección tercera del presente instrumento público;** y en general no soporta ninguna limitación de dominio que puede impedir a **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** el libre y pacífico uso, goce y disposición del mismo. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO. EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES)** declara(n) conocer y aceptar que será(n) de su cargo los gastos de administración, los impuestos que se

causen, cobren o reajustaren a partir de la fecha de suscripción de la presente escritura, para lo cual, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** entregará el inmueble a paz y salvo por concepto de impuesto predial según lo establecido por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1989. Los inmuebles se entregarán con los servicios públicos de alcantarillado, acueducto, energía, redes telefónicas y redes de gas exigidos por las Autoridades Distritales o Municipales, instalados y funcionando. Los derechos y trabajos de la red principal de entrada de los teléfonos al **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL** serán por cuenta del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Los derechos de la línea telefónica privada como el aparato, ya instalada en el inmueble, y los derechos del suministro de gas domiciliario, serán por cuenta exclusiva de **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**. El(los) inmueble(n) se entregará(n) con todos los recibos por servicios públicos cancelados hasta la fecha de entrega real y material del mismo o a partir de la firma de la escritura pública de transferencia de dominio, lo que primero ocurra. ---

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - Salvo culpa o negligencia de su parte, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no será responsable de las demoras y calidad deficiente de los servicios públicos prestados por las empresas de Energía Eléctrica, Acueducto, Alcantarillado, Gas Natural y Teléfonos. -----

**PARÁGRAFO TERCERO.** - Desde la firma del presente documento serán de cargo de **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro que **NO** obedezcan a vicios de suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** por el término de un (1) año contado a partir de la fecha del presente instrumento, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 2060 del Código Civil y lo establecido en la Ley 1480 de 2011. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** saldrá al saneamiento de los **VICIOS REDHIBITORIOS** y se hará responsable si los inmuebles perecen o amenazan ruina, en todo o en parte, por vicio de la construcción, de los materiales o por vicio del suelo que **EL FIDEICOMITENTE** haya debido conocer, de conformidad con los plazos y normas establecidas en los artículos 1914 al 1923 del código civil colombiano, la acción prescribirá en un (1) año a partir de la fecha de la entrega de los inmuebles objeto de la compraventa. En todo caso, se saldrá al saneamiento por evicción en los términos de ley. -----

**PARÁGRAFO CUARTO.** - De lo anterior se exceptúa cualquier contribución de valorización que eventualmente pudo causarse, liquidarse o cobrarse con anterioridad al otorgamiento del presente instrumento, la cual debió ser asumida por **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES)** desde la fecha de celebración del contrato de Promesa de compraventa. -----

**PARÁGRAFO QUINTO: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA, actuando como** vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)"**, por instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y la persona jurídica que nace por ministerio de la Ley 675 de 2001 denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**, se encuentran en virtud de la suscripción del presente instrumento público, a constituir a favor de **EN EL COLOMBIA. S.A. E.S.P.** servidumbre a título gratuito y de manera perpetua sobre el lote de terreno, en cuyo interior se encuentra una subestación eléctrica que forma parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**, servidumbre que se registrará, si es del caso, en el folio de mayor extensión y en cada uno de los folios individuales de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO** en virtud de la cual **EN EL COLOMBIA. S.A.**

**E.S.P.**, o sus sucesores, representantes y agentes, tienen la facultad de libre acceso y tránsito a la subestación instalada, pudiendo verificar las instalaciones, colocar materiales, hacer reparaciones, vigilar líneas, aparatos y elementos que pertenezcan a **EN EL COLOMBIA. S.A. E.S.P.**-----

**SEXTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. PRECIO Y FORMA DE PAGO.** - El precio acordado para la compraventa del(los) inmueble(s) objeto del presente acto es la suma total de \_\_\_\_\_ que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pagará(n) únicamente a favor del **VENDEDOR**, es decir, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)** , identificado con NIT. 830.054.539-0, así:-----

**a)** La suma de \_\_\_\_\_ **PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$ \_\_\_\_\_,oo) que **EL VENDEDOR** declara haber recibido a su entera satisfacción.-----

**b)** La suma de \_\_\_\_\_ **PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$ \_\_\_\_\_,oo) con el producto de las cesantías las cuales se encontraban depositadas en el \_\_\_\_\_, suma que **EL(LA,LOS)(LAS) COMPRADOR(A,ES)(AS)** ha(n) entregado al **VENDEDOR** quien declara haberla recibido a entera satisfacción.-----

**c)** La suma de \_\_\_\_\_ **PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$ \_\_\_\_\_,oo), que **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** pagará(n) con recursos provenientes del subsidio familiar de vivienda que le ha sido otorgado por la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR XXXXXXXX** - NIT. XXXXXXXX, según carta de fecha XXXXXXXX, suma que deberá ser cancelada en un plazo máximo de noventa (90) días contados a partir de la firma de la presente escritura pública, lo anterior de acuerdo al artículo 58 del Decreto 2.190 de 2009, sin perjuicio de que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** pueda solicitar el giro anticipado del subsidio familiar de vivienda, conforme a lo previsto en los artículos 59 y 60 del Decreto 2.190 de 2.009. Para lo cual, **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** autoriza(n) desde ya su pago anticipado al **VENDEDOR**.-----

**c)** La suma de \_\_\_\_\_ **PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$ \_\_\_\_\_,oo), con el producto del subsidio no reembolsable que para la adquisición de vivienda de interés social, asignado por la \_\_\_\_\_, mediante \_\_\_\_\_, suma que será desembolsada a favor del **VENDEDOR**.-----

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - Los comparecientes renuncian a toda condición resolutoria que pueda derivarse de la forma de pago el presente acto, por lo cual el presente título se otorga firme e irresoluble.-----

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - El presente instrumento público se otorga en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito entre **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y demás documentos suscritos para la compra de los inmuebles que por este instrumento público se transfieren.-----

**PARÁGRAFO TERCERO.** - La presente venta se tiene como **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**, de conformidad con el artículo 44 de la Ley 9 de 1989.-----

**PARÁGRAFO CUARTO. - CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA.** - Que por medio del presente instrumento público y sobre el inmueble adquirido, **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** constituye(n) patrimonio de familia inembargable, a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente y de sus hijos menores que

tiene(n) o los que llegare(n) a tener, en obediencia al artículo 3 de la Ley 70 de 1931, y con el artículo .65 del Decreto 2.620 de 2000, en concordancia con el artículo 60 de la Ley 9 de 1989, modificada por el artículo 38 de la Ley 3 de 1991 en el sentido de indicar que el patrimonio de familia es embargable, no solo por quienes indica la Ley 9 de 1989, sino también por las entidades que financien la adquisición de la vivienda de interés social. -----

**PARÁGRAFO QUINTO. - DECLARACIÓN ESPECIAL. - Artículo 60, Ley 2010 de 2019, que modifica el artículo 90 del Decreto 624 de 1989 (Estatuto Tributario): EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES) y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** bajo la gravedad del juramento, libres de apremio, manifiestan clara y expresamente que el precio de la compraventa incluida en la presente escritura pública es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente y que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura pública.-----

**PARÁGRAFO SEXTO. - Esta declaración EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES) y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** la realizan de manera libre y espontánea sin responsabilidad alguna de la Notaria. -----

**PARÁGRAFO SÉPTIMO. -** Bajo la gravedad del juramento manifiesta(n) **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** que para los efectos propios de las Leyes 365 de 1997 y 793 de 2002, o de aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que adquirió el inmueble con recursos provenientes u originados en el ejercicio de actividades lícitas. -----

**PARÁGRAFO OCTAVO. -** En caso en que se estipule que parte del pago del valor del(los) inmueble(s) objeto del presente acto, sea con el producto de un subsidio de vivienda de interés social, desembolsado con sujeción a lo establecido en la Ley 3 de 1991 y en sus Decretos Reglamentarios, **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** declara(n), que reúne(n) los requisitos necesarios para ser adjudicatario(a,s) de tal subsidio, y que se obliga(n) a realizar oportunamente todos los trámites para acceder al mismo cumpliendo con los siguientes requisitos: -----

**a)** Presentando ante la entidad otorgante del subsidio, el formulario con los anexos y demás documentos exigidos para la postulación al subsidio familiar de vivienda a más tardar a los treinta (30) días calendario antes de suscribir el respectivo contrato de promesa de compraventa. -----

**b)** Que los ingresos mensuales del hogar no sean superiores a cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes (4 SMLMV) o según los salarios decretados por el gobierno nacional al momento de la postulación. -----

**c)** No haber sido beneficiario de subsidios familiares de vivienda. Lo anterior cobija los subsidios otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda, el Instituto Nacional de Vivienda y Reforma Urbana - Inurbe hoy en liquidación, la Caja Agraria hoy en liquidación, el Banco Agrario S.A., Focafé, las Cajas de Compensación Familiar y por el FOREC, hoy en liquidación. -----

**d)** En el caso de adquisición o construcción en sitio propio, ninguno de los miembros del hogar debe ser propietario o poseedor de una vivienda a la fecha de postular. -----

**e)** En el caso de mejoramiento, la vivienda no debe estar localizada en desarrollos ilegales o zonas de riesgo y ninguno de los miembros del hogar debe ser poseedor o propietario de otra vivienda a la fecha de postular. -----

**PARÁGRAFO NOVENO. -** En caso de que a **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** le notifique(n) por escrito el rechazo del subsidio de vivienda por causas inherentes a

la entidad otorgante del subsidio, el presente instrumento público continuará vigente y **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** entrega(n) en las mismas fechas que se pactaron con sus propios recursos las sumas de dinero faltantes para completar el valor del inmueble.-----

**PARÁGRAFO DÉCIMO.** - En caso que **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** haya(n) sido ò vaya(n) a hacer uso del beneficio del subsidio otorgado por la Caja de Compensación Familiar, se obliga(n) con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a realizar todas las gestiones y a cumplir con todos los requisitos para su trámite, de acuerdo con la normatividad vigente.

**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO.** - Si el monto del subsidio aprobado resulta ser inferior a la suma indicada en la forma de pago indicada en este acto, **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** se obliga(n) a pagar dicho saldo con recursos propios a más noventa (90) días calendario antes del día de la firma de la presente escritura pública. Si el subsidio se aprueba por una cifra superior, se harán los ajustes respectivos mediante Otrosí a la forma de pago del precio en el contrato de promesa de compraventa.-----

**PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO.** - A partir de los noventa (90) días calendario siguientes a la fecha de la firma de la presente escritura pública y hasta la fecha de pago o abono efectivo a **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** del subsidio por la Caja de Compensación Familiar correspondiente, **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** se obliga(n) a pagar al **VENDEDOR** intereses a la tasa máxima legal vigente, los cuales deberán ser cancelados en el momento en que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** realice el cobro, sin necesidad de requerimiento alguno por renunciarse a éste expresamente, saldo e intereses que serán garantizados con pagaré suscrito por **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)**.-----

**PARÁGRAFO DÉCIMO TERCERO.** - La presente compraventa se tiene como **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**, de conformidad con el artículo 44 de la Ley 9 de 1989 y las demás normas que lo modifiquen, adicionen y complementen, vivienda obtenida con **SUBSIDIO DE VIVIENDA** por la suma de **PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$ \_\_\_\_\_,oo), adjudicado u otorgado mediante carta de fecha **XXXX** por la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMPENSAR**, que se protocoliza con este instrumento público, a **XXXXXX** identificado(a)(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) -----.

**PARÁGRAFO DÉCIMO CUARTO.** - El subsidio familiar adjudicado de conformidad con las normas vigentes, será destinado de acuerdo con el artículo 47 del Decreto 2.620 de 2000, al pago de parte del precio de compra de la solución de vivienda de que se habló anteriormente, para lo cual **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** autoriza(n) a la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR XXXXXX**, a desembolsar directamente el producto del subsidio al **VENDEDOR**.-----

**PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO.** - También será restituible el subsidio familiar de vivienda si se comprueba que existió imprecisión o falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para su asignación o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. En este caso la persona que presente esta información quedará inhabilitada por el término de diez (10) años para volver a solicitar el subsidio en los términos de los artículos 30 de la Ley 3 de 1991 y 42 del Decreto 2.190 de 2009 y los que los adicionen o modifiquen.

**PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO. - REMATE JUDICIAL.** - En caso de remate del inmueble que por este acto se transfiere, deberá efectuarse la devolución del subsidio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62 del Decreto 2190 de 2009 y en las normas que lo modifiquen, reglamenten o adicionen. En el caso en que la vivienda adquirida o construida con aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda fuere objeto de remate judicial, dentro del plazo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de expedición del documento que acredita la asignación del subsidio familiar de vivienda, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante. El valor constante de restitución de que trata el mencionado artículo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor - IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución. -----

En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, incluido el plazo fijado para el pago o abono por conducto de **LA ENTIDAD, EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** pagará(n) a el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, intereses moratorios equivalentes a una y media veces del interés bancario corriente de conformidad con las normas vigentes, aunque esto no puede 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 adeudado con sus intereses de inmediato. La cancelación de los intereses no implica aceptación o prórroga en el pago de la obligación principal. -----

**PARÁGRAFO DECIMO NOVENO: EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** faculta(n) al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR RESPONSABLE DEL PROYECTO**, para instruir al **VENDEDOR** a efectuar libremente la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquel y a favor de éstos últimos y ya sea que esta imputación se haga a intereses de mora o a capital de acuerdo con la Ley; que conste en cualquier documento y sin necesidad de requerimiento alguno por renunciarse a este expresamente, saldo e intereses que serán garantizados con pagaré suscrito por **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)**

**SÉPTIMA: ENTREGA.- EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** hace entrega real y material del inmueble transferido en venta el día junto con todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, de acuerdo al reglamento de Propiedad Horizontal. -----

Sin embargo, esta fecha puede prorrogarse hasta por ciento veinte (120) días por el acaecimiento de las circunstancias señaladas en el parágrafo segundo de la presente cláusula, sin que esto implique incumplimiento por parte de **LA VENDEDORA y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** sin que esto implique incumplimiento por parte de **LA VENDEDORA TRADENTE y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** situación que conoce y acepta **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES)**; quien(es) a su vez declara(n) que lo(s) recibirá(n) a su entera satisfacción, garantizándole(s) que ésta(n) a paz y salvo por impuestos, tasas y contribuciones y valorizaciones causados hasta la firma del presente instrumento. Los impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones sobre el(los) inmueble(s) que se decreten o liquiden por la Nación, el Departamento, el Municipio o el Distrito, a partir de dicha fecha, correrán por cuenta de **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**, así como los valores que liquiden las empresas de servicios públicos por concepto de reajustes en los derechos de matrícula de los respectivos servicios. -----

**PARAGRAFO PRIMERO.** La entrega real y material del(los) inmueble(s) se hará constar en Acta suscrita por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR RESPONSABLE DEL PROYECTO**. En caso de que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no se presentase (n) a recibir el(los) inmueble(s) en la fecha pactada anteriormente, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** tendrá derecho a considerar que el(los) inmueble(s) ha(n) sido recibido(s) a entera satisfacción de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, desde la fecha de la Escritura Pública de Compraventa, para lo cual se suscribirá un acta con dos (2) testigos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La entrega real y material del(los) inmueble(s) podrá prorrogarse unilateralmente por **LA VENDEDORA** y/o **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** por eventos de fuerza mayor o caso fortuito; o en las siguientes circunstancias: (i) Por la falta de suministro total o parcial de materiales y equipos de construcción,(ii) Por incumplimiento total o parcial de los contratistas que fueren vinculados por **LA VENDEDORA** y/o **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y que tienen a su cargo la edificación del proyecto, (iii) Por retardo y demora en la instalación de redes y conexión de servicios de agua, energía eléctrica, alcantarillado, y gas, por parte de las Empresas Distritales o autoridades municipales,(iv) huelgas del personal contratado por **LA VENDEDORA** y/o **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, de sus contratistas o de sus proveedores, para la Edificación del proyecto (v) Por eventos de alteración del orden público que impidan la ejecución normal de la obra. (vi) Por la falta de ejecución y desarrollo de obras públicas imputables a las autoridades administrativas y que sean necesarias para la terminación del proyecto y satisfacción de los futuros copropietarios. Todos los eventos de fuerza mayor y caso fortuito y demás circunstancias señaladas no serán consideradas incumplimiento por parte de **LA VENDEDORA** y/o **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, por lo tanto, no habrá lugar a cobro de perjuicios o indemnización alguna a favor de **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**. Se deja constancia que las anteriores enumeraciones sobre eventos que pueden dar lugar a la prórroga de la fecha de entrega no son taxativas. El contrato de Compraventa se regirá por las normas que para caso fortuito o fuerza mayor están contenidas en el Código Civil Colombiano.

**OCTAVA.- EL (LOS) COMPRADOR(ES)** manifiesta (n) que conoce (n) las construcciones que conforman las unidades privadas y bienes comunes del edificio y las especificaciones de la construcción, las cuales se obliga (n) a respetar así como el reglamento de Propiedad Horizontal al que se someterá (n) el (los) inmueble (s) objeto del presente contrato y que conoce (n) que se encuentra acorde con la Ley 675 de 2001 y se obliga (n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

**NOVENA. - GASTOS. -** Los gastos que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán cancelados así: -----

1. **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** asumirá(n): -----
  - a) El cincuenta (50%) del acto notarial de la compraventa. -----
  - b) Los gastos que implique la expedición de copias destinadas a **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**, a la oficina de registro de instrumentos públicos, al protocolo de la respectiva Notaría y cualquier otra copia que **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** solicite(n), las autenticaciones, diligencias y hoja matriz, impuestos a las ventas, en fin cualquier otro gasto o costo derivado del otorgamiento de la escritura será

asumido en su totalidad por **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**. -----c) -El impuesto y los derechos de registro que se causen por la escritura de compraventa que perfeccione el presente contrato serán asumidos íntegramente por **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**. -----

d) Los gastos, derechos, y demás impuestos y recaudos notariales, así como el impuesto y los derechos de registro que ocasionen la constitución de hipotecas, afectación familiar, patrimonio de familia y su posterior cancelación, serán asumidos en su totalidad por **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**. -----

e) Los gastos que ocasione el timbre de la presente escritura de Compraventa si llegare a generarse, serán pagados por **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**. -----

**2. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,** asumirá:

a. El cincuenta (50%) del acto notarial de la compraventa. -----

b. Los gastos notariales, de registro y beneficencia, que se generen por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión. -----

**PARÁGRAFO: EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta haber sido informado que, de acuerdo a lo previsto, el valor aproximado de la cuota de administración oscila entre \$ \_\_\_\_\_ por metro cuadrado del área total construida del inmueble. Igualmente, la cuota podrá aumentar o disminuir de acuerdo a las determinaciones presupuestales definidas por Asamblea de Copropietarios. Adicionalmente manifiesta haber sido informado que cada inmueble tendrá un cobro adicional mensual para un fondo común del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**, dineros que serán destinados para el mantenimiento de las áreas de cesión, especialmente del parque público central, valor que será definido en el reglamento de propiedad horizontal del conjunto.

**DÉCIMA.** - Que la hipoteca de mayor extensión a favor del \_\_\_\_\_ será cancelada en la sección tercera del presente instrumento público. -----

**DÉCIMA PRIMERA.** - **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** realizará el desenglobe catastral del inmueble aquí vendido, con la última venta de inmueble del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**.

**DÉCIMA SEGUNDA.**- Con la suscripción de la presente escritura pública, **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)** y **EL VENDEDOR TRADENTE** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán o adicionarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público. -----

**DÉCIMA TERCERA.** - La gestión de **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA**, es la de un profesional. Su obligación es de medio y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve. La fiduciaria no asume en virtud del contrato de fiducia suscrito con la sociedad **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al fideicomitente o al proyecto, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el

proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador, gerente, veedor, interventor y vendedora. -----

**DÉCIMA CUARTA.- FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA**, no es diseñador, constructor, comercializador, promotor y enajenador de vivienda, veedor, interventor, gerente ni vendedor del Proyecto, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL** 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. -----

**DÉCIMA QUINTA.-** En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 6 y 10 de la Ley 1796 del trece (13) de julio de dos mil dieciséis (2016), se procede a protocolizar el **CERTIFICADO DE OCUPACIÓN TÉCNICA** para el Proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL** en donde consta que el **PROYECTO** se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes aprobadas en la respectiva licencia. Para efectos de lo anterior, y de conformidad con el artículo 10 de la Ley 1796 del trece (13) de julio de dos mil dieciséis (2016), es obligación de notarios y registradores protocolizar e inscribir la certificación técnica de ocupación de la manera prevista en el artículo 6 de la citada ley. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En consecuencia, comparecen a otorgar la presente escritura pública que contiene el acto de **CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN**, para lo cual, presentan para su protocolización la **CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN (CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL)** de fecha -----.

**DÉCIMA SEXTA.** ----- mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. ----- expedida en Bogotá, D.C., actuando como Apoderada Especial de la sociedad **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con el NIT. 900.378.893-8, en calidad de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**; de acuerdo al poder especial, otorgado mediante -----, otorgado en la Notaría ----- del Círculo de Bogotá D.C, y que fue debidamente otorgado por el representante legal suplente, quien actúa de conformidad con sus facultades legales y las demás otorgadas mediante acta de Junta Directiva Número -----, manifiesta: -----

1. Que acepta la venta contenida en esa Escritura Pública de Compraventa firmada por la Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo. -----
2. Que acepta que la Fiduciaria comparece solo para dar cumplimiento a su obligación contenida en el contrato de Fiducia. -----
3. Que la sociedad **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.** se obliga a salir al saneamiento por evicción, por vicios redhibitorios, amparos en su calidad de enajenador de vivienda, en los términos de ley y de conformidad con lo establecido en el contrato de Fiducia. -----
4. Que la sociedad **A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.** en su calidad de Constructora se obliga a responder por la calidad de la construcción del inmueble objeto de la presente compraventa. -----
5. Que ha recibido a entera satisfacción la suma de dinero señalada en la cláusula **QUINTA** sección primera de la presente escritura pública. -----

**DÉCIMA SEPTIMA.** - Las partes manifiestan que este contrato constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y, en consecuencia, reemplaza cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad respecto del mismo objeto. -----

Presente(s) **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** de las condiciones civiles anotadas, declaró (aron): -----

1. Que esta(n) de acuerdo con las declaraciones hechas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **VENDEDOR TRADENTE** en esta escritura y que acepta(n) la transferencia que se le(s) hace; -----

2. Que recibirá(n) real y materialmente y a su entera satisfacción el (los) inmueble(s) objeto(s) de esta compraventa; el día -----

3. Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal a que están sometidos el mencionado inmueble, el cual se encuentra contenido en la escritura pública número ----- otorgada en la Notaría ----- del Círculo de Bogotá, registrada el día ----- de ----- de dos -----, y se obliga(n) a observarlos estrictamente, quedando en un todo sujeto(s) al cumplimiento de los deberes señalados en dicho Reglamento, en especial a contribuir a las expensas comunes en la proporción señalada en los mismos.

4. Que está(n) de acuerdo con las declaraciones y aceptan todas las obligaciones que para él (ellos) se derivan del presente contrato. -----

5. Que conoce(n) y acepta(n) el contrato de fiducia mercantil suscrito entre la **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA, A.R. CONSTRUCCIONES S.A.S.-**, mediante documento privado. En este estado declaran las partes interesadas que renuncian a cualquier condición resolutoria que pueda derivarse de este contrato y por lo tanto la compraventa se efectúa pura y simple, no sujeta a condición resolutoria. -----

**6. TERRENOS POR DESARROLLAR.- EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES)** manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) en forma incondicional que los terrenos correspondientes al **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)"** que aún no se han edificado le pertenecen única y exclusivamente, al **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)"** o en su defecto al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y que la demora o tardanza en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el proyecto o la etapa a la que pertenece este inmueble no le(s) confiere(n) ningún derecho ni expectativa a **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES)** sobre los mismos. En forma enunciativa se menciona a título de ejemplo para este efecto el que **EL (LOS) COMPRADOR(ES)** no adquirirá(n) derecho(s) de servidumbre(s) de ninguna clase, ni derecho(s) de luz o vista o tránsito, de uso, etc. alguno. -----

**7. DESARROLLOS DE OBRAS FUTURAS.- EL (LOS) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva y de cesión que integran el **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL** tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, esta obligación se mantendrá vigente y permanente hasta tanto el propietario inicial de los inmuebles enajene y entregue la última unidad inmobiliaria vendible que se construya en el predio. -----

**SECCIÓN SEGUNDA**  
**CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA A FAVOR DEL**

Compareció(eron) \_\_\_\_\_, mayor(es) de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., de estado civil \_\_\_\_\_ identificado(a,s) con cédula de ciudadanía No (s). \_\_\_\_\_ expedida (s) en \_\_\_\_\_, quien(es) en este acto obra(n) en su(s) nombre(s) propio(s) y quien(es) para los efectos del presente instrumento público en adelante se denominará(n) **LA PARTE HIPOTECANTE**, y manifestó (aron):-----**PRIMERA. CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA:** Que constituye(n) **HIPOTECA ABIERTA y SIN LIMITE DE CUANTÍA** a favor del \_\_\_\_\_ creado por el Decreto \_\_\_\_\_, identificado con el NIT \_\_\_\_\_, quien para efectos de este instrumento en adelante se denominara **EL ACREEDOR**, sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s): -----

A este (os) inmueble (s) le (s) corresponde (n) el (los) **FOLIO(S) DE MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO(S)** \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos **correspondiente**. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la mención área, cabida y linderos, la hipoteca recae sobre cuerpo cierto y comprende el (los) inmueble(s) con todas sus anexidades, mejoras, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba(n), así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes. ---

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Dicho **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN PROPIEDAD HORIZONTAL**, fue sometido al régimen de **PROPIEDAD HORIZONTAL**, constituido mediante escritura pública número mil \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ del Circulo de Bogotá D.C, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos **correspondiente**. -----

**SEGUNDA. TRADICIÓN:** Que el (los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), fue (ron) adquirido(s) por **LA PARTE HIPOTECANTE**, por **transferencia** que le hiciere **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA ACTUANDO COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**" tal como consta en el **acto primero de enajenación** contenido en el presente instrumento. -----

**TERCERA.** Únicamente para efectos fiscales a la presente hipoteca se le asigna un valor de \_\_\_\_\_, monto que no supera el valor máximo ofertado según carta de aprobación documento que se protocoliza con el presente instrumento público. -----

**CUARTA.** Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda aprobado por el **ACREEDOR**, cuya obligación se podrá liquidar según la equivalencia de la **UNIDAD DE VALOR REAL (UVR)** o en **PESOS** (moneda legal) **de acuerdo con la carta de aprobación de la oferta de crédito**. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Tratándose de ofertas de crédito en Unidades de Valor Real (UVR), se ajustará diariamente en moneda legal colombiana, de conformidad con la equivalencia de la Unidad de Valor Real (UVR), señalada por el Banco de la República o por la autoridad correspondiente. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En los créditos cuya aprobación se determinó en UVR, será necesario establecer el valor o equivalencia de la misma en moneda legal a la fecha del desembolso y perfeccionamiento del crédito otorgado por el \_\_\_\_\_. No obstante lo anterior, quedan sujetas a las normas que

rigen este sistema y en especial a lo dispuesto en la Ley 546 de 1999 y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. Por tanto **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA**, desde ahora acepta como obligación a su cargo los reajustes periódicos que produzca el **ACREEDOR** en materia de capital sobre el valor de dicha obligación en razón de la variación de la Unidad de Valor Real (UVR), y acepta(n) además que la conversión de dichas obligaciones a moneda legal colombiana se realice mediante la aplicación de la equivalencia de la Unidad de Valor Real (UVR) de acuerdo con las disposiciones que regulan la materia. Para todos los casos en que sea calculada la UVR, será prueba idónea la comunicación expedida por el Banco de la República o cualquier otro medio que permitiere la autoridad competente. -----

**QUINTA. Esta HIPOTECA ES ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA** y garantiza al **ACREEDOR** no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en **PESOS** o en **UVR** o en cualquier otra unidad que la sustituya que **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** hubiere(n) contraído o llegare(n) a contraer con el **ACREEDOR** directa o indirectamente, conjunta o separadamente, cualquiera que sea su causa, que consten en pagarés u otro título valor, o en cualquier documento público o privado; y en general del cumplimiento de todas las obligaciones que resultaren a su cargo, tales como intereses, seguros, pagos efectuados por el **ACREEDOR** a un tercero a su nombre, gastos de cobranza y costas del proceso que se adelante en procura de la satisfacción de la(s) obligación(es). -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Queda entendido que esta hipoteca no se modifica ni se extingue por el hecho de cancelarse, renovarse o ampliarse el plazo de los documentos respectivos, o estos en sí mismos, y estará vigente con todos sus efectos mientras exista alguna obligación de **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** a favor del **ACREEDOR**, sin que se extinga por el hecho de ampliarse, cambiarse, renovarse, novarse, prorrogarse o reducirse la obligación u obligaciones garantizadas por ella. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Que además de la garantía hipotecaria que por este instrumento se constituye y de la responsabilidad personal **LA PARTE HIPOTECANTE (es) Y/O DEUDORA** pignora y compromete las cesantías a favor del **ACREEDOR**. ---

**SEXTA. SANEAMIENTO.** Que **LA PARTE HIPOTECANTE** declara igualmente que el(los) inmueble(s) que hipoteca es(son) de su propiedad, lo(s) posee real y materialmente y que no lo(s) ha vendido o enajenado a persona alguna, y se halla(n) libre(s) de gravámenes tales como censos, embargos, hipotecas, arrendamientos por escritura pública, anticresis, pleitos pendientes, servidumbres, usufructo, condiciones resolutorias de dominio, no ha sido constituida en patrimonio de familia inembargable, y además no está(n) sometido(s) a procesos administrativos o judiciales de expropiación, adquisición o extinción de dominio y, en general se encuentra(n) libre(s) de cualquier gravamen que pueda(n) afectarlo(s). No obstante lo anterior, si llegare a evidenciarse la existencia de un(os) gravamen(es) hipotecario(s) anterior(es) a la hipoteca que por este instrumento se constituye, el (la) (los) exponente(s) deudor (a) (es) se obliga(n) a adelantar todas las gestiones necesarias para su cancelación, hecho que deberá demostrar al \_\_\_\_\_ dentro de los dos (2) meses siguientes al desembolso que por concepto de crédito este último autorice. El no cumplimiento

de esta obligación dará lugar a que el \_\_\_\_\_ dé por extinguido el plazo haciéndose exigible en el acto el pago total de la obligación.

**PARÁGRAFO TERCERO:** \_\_\_\_\_ acepta adelantar los tramites de registro del (los) inmueble(s) en caso de encontrarse Afectado por el Gravamen de Valorización general decretado por parte del Municipio de su ubicación, siempre y cuando el (la) (los) exponente (s) deudor (a) (es) se comprometa(n) a dar cumplimiento estricto al procedimiento ordenado por el Artículo 13 del Decreto 1604 de 1966 y pagar las obligaciones allí adquiridas de forma oportuna en los términos pactados con el Municipio, en caso contrario el \_\_\_\_\_ queda autorizado para proceder conforme con lo pactado en la cláusula sobre exigibilidad. -----

**SÉPTIMA. DERECHOS NOTARIALES.** Que serán de cargo de **LA PARTE HIPOTECANTE** los gastos e impuestos que cause éste gravamen tales como derechos notariales, de registro, y los que en su momento causen su cancelación.-

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En razón de constituirse por el presente instrumento una garantía hipotecaria abierta de primer grado, el presente acto es de cuantía indeterminada. Sin embargo se cancelarán únicamente derechos notariales y registrales sobre el valor utilizado realmente por el afiliado. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** certifica que a la fecha no ha recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento. -----

**OCTAVA. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.** Señálese como lugar para el cumplimiento de las obligaciones emanadas de éste contrato y para ejercer las acciones derivadas del mismo, la ciudad de Bogotá, D.C., sin perjuicio de poder ejercerlas, también en el lugar de ubicación de el(los) inmueble(s) hipotecado(s). -

**NOVENA. GASTOS Y EXPEDICIÓN DE SEGUNDO EJEMPLAR DE LA PRIMERA COPIA.** Que los gastos de expedición de la primera copia con destino al **ACREEDOR**, los que ocasione la expedición de el (los) certificado (s) de libertad actualizado(s) y los de posterior cancelación de la hipoteca, serán cubiertos por el (la) (los) exponente(s) deudor(a)(es). Igualmente, serán a cargo de el (la)(los) deudor(a)(es) o en su defecto del acreedor los gastos de expedición y registro de un segundo ejemplar de la primera copia de este instrumento público que preste mérito ejecutivo a favor del \_\_\_\_\_ para lo cual el (la) (los) exponente(s) deudor(a)(es), por medio de ésta escritura, confiere(n) poder especial, amplio y suficiente al \_\_\_\_\_ para que en su nombre y representación solicite a la Notaría respectiva, la expedición del segundo ejemplar de la primera copia de este instrumento público en los eventos de pérdida o destrucción total o parcial, solicitud que se realizará al señor Notario, con el fin de compulsar una copia sustitutiva **con igual mérito**, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto 960 del 1970, Artículo 43 de la Ley 1395 de 2010, en concordancia con el Artículo 617 numeral 8 del Código General del Proceso y Artículo 2.2.6.15.2.8.2 y siguientes de la Sección 2, Subsección 8 del Decreto 1069 de 2015, adicionado por el artículo 1º del Decreto 1664 de 2015, o las normas que lo modifiquen o sustituyan. -----

**DÉCIMA. SEGUROS.** Que mientras subsista alguna obligación a su cargo, **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** se obliga a mantener a favor del **ACREEDOR** los

seguros que estime necesarios para la protección de el(los) crédito(s) y de el(los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se constituya la garantía hipotecaria de el (los) mismo(s), a partir del desembolso y durante la vigencia del crédito. Las primas que correspondan a los riesgos asegurados, serán de cargo de **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** y su costo se cancelará obligatoriamente de manera conjunta con la cuota de amortización mensual pactada. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de mora de **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** en cuanto a la obligación de pago de las primas de seguros, ésta faculta al \_\_\_\_\_ para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** acepta expresamente que dicho valor sea cargado por **El Acreedor** obligándose **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** ha incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la cancelación de tales primas. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** se obliga a que bajo la supervisión del \_\_\_\_\_, en el evento de pérdida parcial del (de los) inmueble(s) asegurado(s), se destine la indemnización pagada por la aseguradora, exclusivamente a la reparación del daño producido al (a los) inmueble(s) materia de la presente garantía. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** en todo caso cede a favor del \_\_\_\_\_ el valor de estos seguros en la cantidad que fuere necesaria para pagarle, en caso de siniestro, todo lo estipulado, sin perjuicio de asumir personalmente las obligaciones excedentes, en caso tal que el valor reconocido por la Compañía de Seguros resultare insuficiente para cubrir totalmente el valor de la deuda. -----

**DÉCIMA PRIMERA. AUTORIZACIÓN DE CESIÓN.** El **ACREEDOR** queda facultado expresa e irrevocablemente por **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** para que en cualquier tiempo y por cualquier causa pueda ceder el crédito de que trata el presente instrumento público o endosar cualquier otro instrumento representativo de sus obligaciones así como la garantía contenida en esta Escritura. La cesión solo requerirá la comunicación escrita o mediante correo certificado a el (la)(los) exponente(s) deudor(a)(es) a la dirección de el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para los consiguientes efectos de pago al nuevo titular del crédito. -----

**DÉCIMA SEGUNDA. EXIGIBILIDAD ANTICIPADA.** Que **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** autoriza desde ahora expresamente al \_\_\_\_\_ para que de acuerdo con la ley, declare extinguido o insubsistente el plazo pactado para el pago de el(los) crédito(s) y para exigir la cancelación inmediata de todas o algunas obligaciones, incluyendo todos sus accesorios y hacer efectiva la hipoteca contenida en este instrumento, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en los siguientes casos: **a)** incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones contraídas a favor del **ACREEDOR**; **b)** Por mora en el pago de cualquiera de las cuotas o de cualquiera de sus obligaciones; **c)** Por embargo o persecución judicial de terceros en ejercicio de cualquier acción que recaiga o pueda recaer sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía; **d)** Cuando **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** solicite o sea admitida en cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes o situación de insolvencia o cualquier otra alteración

de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley; e) Si el(los) inmueble(s) hipotecado(s) perece(n) o sufre(n) desmejora o deprecio tales que así desmejorado(s) o depreciado(s) no prestare(n) suficiente garantía al **ACREEDOR**, o cuando la hipoteca otorgada en garantía se vea afectada por hechos sobrevivientes a su constitución; f) Si el **ACREEDOR** tiene conocimiento que alguno de los documentos aportados por el (la)(los) deudor(a)(es) hubiere sido obtenido en forma irregular, que contenga información no veraz, inexacta o falsa, que induzca al **ACREEDOR** a error; g) Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea hipotecado u objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de El Acreedor; h) Cuando **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** no dé al(los) crédito(s) otorgados por **El Acreedor** a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s); i) Cuando **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** sea vinculada por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos; sea incluida en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América; o sea condenada por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible; j) Si el inmueble hipotecado es afectado con alguna medida urbanística, administrativa o ambiental que le cambie su uso o le dé el carácter de reserva o lo saque de su uso o explotación económica; k) Cuando se decrete por el Estado la expropiación de el (los) bien (es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo, sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento; en tal caso, **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** autoriza a la entidad pública adquiriente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente al **Acreedor**, el valor de la indemnización, hasta la concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciera el acreedor.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Incurra **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** en las causales anteriormente citadas, el \_\_\_\_\_ podrá hacer exigible la totalidad de la obligación, pudiendo iniciar la respectiva acción judicial para ello, fecha a partir de la cual se liquidarán intereses moratorios sobre la totalidad de la obligación, siendo de cargo de el (la)(los) exponente(s) deudor(a)(es) los honorarios profesionales y en general todos los gastos a que el cobro diera lugar. El **ACREEDOR** se reserva la facultad de restituir el plazo inicialmente pactado. El **ACREEDOR** no estará obligado a informar al deudor el inicio del cobro de la obligación por vía ejecutiva.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El **ACREEDOR** podrá aceptar la sustitución de el (la)(los) deudor(a)(es) hipotecario(a)(s) así como la sustitución de el(los) bien(es) dado(s) en garantía, siempre y cuando se cumplan las condiciones y requisitos señalados en el Reglamento de Crédito del **ACREEDOR**.

**DÉCIMA TERCERA. EL GIRO DEL CRÉDITO, CESANTÍAS Y/O AHORRO VOLUNTARIO CONTRACTUAL (AVC),** se realizará de conformidad con los documentos privados que suministre **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** al \_\_\_\_\_ para este efecto. -----**Parágrafo Primero:** El \_\_\_\_\_ se abstendrá de autorizar el giro del crédito si la capacidad de pago de **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** acreditada para la

aprobación del crédito varía desmejorando su situación económica o crediticia de tal manera que le impidan cumplir con el pago de la obligación adquirida. ----

**DÉCIMA CUARTA. SUSTITUCIÓN.** \_\_\_\_\_ podrá aceptar la sustitución de el (la)(los) deudor(a)(es) hipotecario(a)(s) así como la sustitución de el (los) bien(es) dado(s) en garantía, siempre y cuando se cumplan las condiciones y requisitos señalados en el Reglamento de Crédito. -----

**DÉCIMA QUINTA.** En ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca; El Acreedor estará obligado con El(Los) hipotecante(s) a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de El(Los) hipotecante(s). En desarrollo de lo anterior, El(Los) hipotecantes reconocen expresamente el derecho del El Acreedor para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con El (Los) hipotecantes o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma El Acreedor en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca. ----

**DÉCIMA SEXTA.** Que el Reglamento de Crédito del \_\_\_\_\_ se encuentra disponible para su consulta en el Portal de la Entidad página \_\_\_\_\_.

**Parágrafo:** Que **LA PARTE HIPOTÉCANTE Y/O DEUDORA** se compromete a entregar además la primera copia de esta escritura de hipoteca debidamente registrada y el(los) certificado(s) de libertad expedido por el registrador de Instrumentos Públicos. -----

Presente el doctor XXXXXXXX, mayor de edad, domiciliado y residente de la ciudad de XXXXXX, identificado con cédula de ciudadanía número **XXXXXX** y portador de la tarjeta profesional número XXXXXX del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado especial del \_\_\_\_\_ - y manifestó:

a) Que en el otorgamiento de este instrumento público obra en nombre y representación del **ACREEDOR** - \_\_\_\_\_ -, Entidad creada mediante Decreto \_\_\_\_\_, en virtud del poder especial conferido por el Doctor XXXXXX, mayor de edad, vecino(a) de XXXXXX, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. XXXXXX, obrando en su calidad de XXXXXX del \_\_\_\_\_, según Poder Especial a él conferido por su Representante Legal mediante escritura pública XXXXX del Círculo de XXXXX, calidad que acredita con copia de la misma y vigencia expedida por el notario respectivo que se entrega para que se protocolice con esta escritura y quien en adelante para todos los efectos de este instrumento, se denominará **EL ACREEDOR**. b) Que en ejercicio del poder que se ha conferido acepta en nombre y representación del **ACREEDOR** \_\_\_\_\_, la hipoteca que se constituye mediante este instrumento y las demás estipulaciones que la misma contiene.-----

**SECCION TERCERA.**

**LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN.**

Compareció: \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_ y manifestó: -----

**PRIMERO:** Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de Apoderado especial del \_\_\_\_\_ (para

todos los efectos El Acreedor), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y/o con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y poder especial otorgado por escritura pública número \_\_\_\_\_ - de la Notaría \_\_\_\_\_ del Círculo Notarial de Bogotá, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento. -----

**SEGUNDO: SEGUNDO:** Que está suficientemente facultado para celebrar este acto, documento éste cuya copia se protocoliza en la presente escritura pública junto con el certificado de la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA. -----

**TERCERO:** Que mediante esta misma escritura pública **LIBERA PARCIALMENTE** el(los) siguiente(s) inmueble(s), objeto de la compraventa que antecede: -----

**APARTAMENTO NÚMERO \_\_\_\_\_, EL GARAJE NÚMERO \_\_\_\_\_ Y EL DEPOSITO NÚMERO \_\_\_\_\_** que forman parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado identificado(s) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria No.(s)

\_\_\_\_\_ cuya descripción y ubicación aparecen al comienzo de esta escritura, de la **HIPOTECA EN MAYOR EXTENSIÓN** constituida a favor de \_\_\_\_\_, por **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.- SOCIEDAD FIDUCIARIA**, actuando en calidad de vocera y Representante del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO P.A. LOTE BELÉN (14740)**, mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ otorgada en la notaría No. \_\_\_\_ del Círculo de Bogotá D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. -----


**CUARTO:** Que para efectos de determinar los derechos notariales y de registro de la presente liberación al inmueble liberado se le asigna un valor de prorrata de \_\_\_\_\_

**QUINTO.** Que quedan vigentes y sin modificaciones a cargo de la deudora hipotecaria y a favor del \_\_\_\_\_, la hipoteca en mayor extensión y demás garantías constituidas sobre los demás inmuebles gravados con la misma, hasta la completa extinción de la deuda pendiente y en cuanto no hayan sido liberados expresamente de tal gravamen. -----

**CONSTANCIA:** En virtud del artículo 91 del decreto ley 19 del 10 de enero 2012 modificado por el decreto 53 del 13 de enero de 2012, una vez autorizada la presente escritura, ésta Notaría enviará certificado a la Notaría en la cual se encuentra el original de la escritura de hipoteca, para que ésta imponga la nota de cancelación correspondiente. -----





	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:	viernes, 21 de marzo de 2025
SOLICITANTE:	AR CONSTRUCCIONES S.A.S

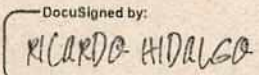
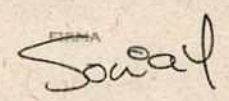
II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO			
NOMBRE DEL PROYECTO:	CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN (ETAPA 2)		
DIRECCIÓN:	KR 113 # 20C-30		
APARTAMENTOS:	272	CASAS:	0
		LOTES:	
1. ÁREA DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):			
2. COSTO DEL m² DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):			
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):			
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):			


III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 8,453,143	606,987 \$/m²	15.9%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 31,222,686	2,241,978 \$/m²	58.9%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 7,965,755	571,990 \$/m²	15.0%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 3,124,880	224,385 \$/m²	5.9%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 2,280,647	163,764 \$/m²	4.3%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 53,047,111	3,809,104 \$/m²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 54,233,632	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 1,186,521
			2.2%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 8,453,145	15.9%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 8,176,516	15.4%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 26,378,326	49.7%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0.0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 10,039,124	18.9%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0.0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 53,047,111	100%

FILA VALIDACIÓN

<p style="text-align: center;">FIRMA</p> <p>DocuSigned by:                    RICARDO HIDALGO                  3BB614FE0BF43F...                  FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE</p>	<p style="text-align: center;">FIRMA</p> <p></p> <p style="text-align: center;">FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:</p>
--	--

 <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
		CÓDIGO PM05-F0121
		VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP-

Decreto 2145 de 2005, Artículo 1. literal e) y Artículo 7. literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-mar-21	2. Solicitante AR CONSTRUCCIONES S.A.S		3. Nombre del proyecto de Vivienda TORRES DE FONTIBÓN ETAPA 2				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	211,990	42.00	5,846	144.46		2026	\$ 1,467,505
Valor mínimo	197,990	27.50	3,976	107.66			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			272		0	0


9. Observación:

DocuSigned by:  
**RICARDO HIDALGO**  
10. Fecha de Presentación

FILA VALIDACIÓN

Indique: ¿Lic. Construcción se aprobó como NO VIS? **SI**

Totales	272	\$ 54,233,632	11,264.00 m <sup>2</sup>	\$ 16,270,090		30.00%		
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMMLV
1	APTO-T7 1001	200,999	41.50	60,300	200,999	4,843	30.00%	VIS
2	APTO-T7 1002	200,999	42.00	60,300	401,998	4,786	30.00%	VIS
3	APTO-T7 1003	185,900	42.00	55,770	587,898	4,426	30.00%	VIS
4	APTO-T7 1004	200,999	41.50	60,300	788,897	4,843	30.00%	VIS
5	APTO-T7 1005	200,999	41.50	60,300	989,896	4,843	30.00%	VIS
6	APTO-T7 1006	211,990	42.00	63,597	1,201,886	5,047	30.00%	VIS
7	APTO-T7 1007	200,999	42.00	60,300	1,402,885	4,786	30.00%	VIS
8	APTO-T7 1008	200,999	41.50	60,300	1,603,884	4,843	30.00%	VIS
9	APTO-T7 101	160,755	27.50	48,227	1,764,639	5,846	30.00%	VIS
10	APTO-T7 102	160,755	27.50	48,227	1,925,394	5,846	30.00%	VIS
11	APTO-T7 103	171,990	41.00	51,597	2,097,384	4,195	30.00%	VIS
12	APTO-T7 104	164,990	41.50	49,497	2,262,374	3,976	30.00%	VIS
13	APTO-T7 105	164,990	41.50	49,497	2,427,364	3,976	30.00%	VIS
14	APTO-T7 106	171,990	41.00	51,597	2,599,354	4,195	30.00%	VIS
15	APTO-T7 107	160,755	27.50	48,227	2,760,109	5,846	30.00%	VIS
16	APTO-T7 108	171,990	40.50	51,597	2,932,099	4,247	30.00%	VIS
17	APTO-T7 1101	200,999	41.50	60,300	3,133,098	4,843	30.00%	VIS
18	APTO-T7 1102	200,999	42.00	60,300	3,334,097	4,786	30.00%	VIS
19	APTO-T7 1103	205,999	42.00	61,800	3,540,096	4,905	30.00%	VIS
20	APTO-T7 1104	211,990	41.50	63,597	3,752,086	5,108	30.00%	VIS
21	APTO-T7 1105	211,990	41.50	63,597	3,964,076	5,108	30.00%	VIS
22	APTO-T7 1106	197,100	42.00	59,130	4,161,176	4,693	30.00%	VIS
23	APTO-T7 1107	200,999	42.00	60,300	4,362,175	4,786	30.00%	VIS
24	APTO-T7 1108	200,999	41.50	60,300	4,563,174	4,843	30.00%	VIS
25	APTO-T7 1201	200,999	41.50	60,300	4,764,173	4,843	30.00%	VIS
26	APTO-T7 1202	200,999	42.00	60,300	4,965,172	4,786	30.00%	VIS
27	APTO-T7 1203	185,900	42.00	55,770	5,151,072	4,426	30.00%	VIS
28	APTO-T7 1204	211,990	41.50	63,597	5,363,062	5,108	30.00%	VIS
29	APTO-T7 1205	211,990	41.50	63,597	5,575,052	5,108	30.00%	VIS
30	APTO-T7 1206	185,900	42.00	55,770	5,760,952	4,426	30.00%	VIS
31	APTO-T7 1207	200,999	42.00	60,300	5,961,951	4,786	30.00%	VIS
32	APTO-T7 1208	200,999	41.50	60,300	6,162,950	4,843	30.00%	VIS
33	APTO-T7 1301	200,999	41.50	60,300	6,363,949	4,843	30.00%	VIS
34	APTO-T7 1302	200,999	42.00	60,300	6,564,948	4,786	30.00%	VIS
35	APTO-T7 1303	200,999	42.00	60,300	6,765,947	4,786	30.00%	VIS
36	APTO-T7 1304	211,990	41.50	63,597	6,977,937	5,108	30.00%	VIS
37	APTO-T7 1305	211,990	41.50	63,597	7,189,927	5,108	30.00%	VIS
38	APTO-T7 1306	200,999	42.00	60,300	7,390,926	4,786	30.00%	VIS
39	APTO-T7 1307	200,999	42.00	60,300	7,591,925	4,786	30.00%	VIS
40	APTO-T7 1308	200,999	41.50	60,300	7,792,924	4,843	30.00%	VIS
41	APTO-T7 1401	200,999	41.50	60,300	7,993,923	4,843	30.00%	VIS
42	APTO-T7 1402	200,999	42.00	60,300	8,194,922	4,786	30.00%	VIS
43	APTO-T7 1403	211,990	42.00	63,597	8,406,912	5,047	30.00%	VIS
44	APTO-T7 1404	200,999	41.50	60,300	8,607,911	4,843	30.00%	VIS
45	APTO-T7 1405	200,999	41.50	60,300	8,808,910	4,843	30.00%	VIS
46	APTO-T7 1406	205,999	42.00	61,800	9,014,909	4,905	30.00%	VIS
47	APTO-T7 1407	200,999	42.00	60,300	9,215,908	4,786	30.00%	VIS
48	APTO-T7 1408	200,999	41.50	60,300	9,416,907	4,843	30.00%	VIS
49	APTO-T7 1501	200,999	41.50	60,300	9,617,906	4,843	30.00%	VIS
50	APTO-T7 1502	200,999	42.00	60,300	9,818,905	4,786	30.00%	VIS
51	APTO-T7 1503	211,990	42.00	63,597	10,030,895	5,047	30.00%	VIS

	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024
		CODIGO FMS-F0121
		VERSION 10

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$

Decreto 2149 de 2006, Artículo 1. literal el y Artículos 7. literal c) y Decreto 18 de 2012, artículo 145. literal c)


1. Fecha elaboración 2025-mar-21	2. Solicitante: AR CONSTRUCCIONES S.A.S		3 Nombre del proyecto de Vivienda TORRES DE FONTIBON ETAPA 2				
<b>4. Datos estadísticos</b>	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	211,990	42,00	5,846	144,46			
Valor mínimo	197,999	27,50	3,976	107,66		2026	\$ 1,467,505
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			272		0	0
9. Observación:							10. Firma del Solicitante

FLA VALIDACIÓN	Indicador: ¿Lic. Construcción es aprobada como NO VIS?	SI
----------------	---	----

Totales	272	\$ 54,233,632	11,264.00 m²	\$ 16,270,090		30.00%		
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
52	APTO-T7 1504	200,999	41.50	60,300	10,231,894	4,843	30.00%	VIS
53	APTO-T7 1505	200,999	41.50	60,300	10,432,893	4,843	30.00%	VIS
54	APTO-T7 1506	197,100	42.00	59,130	10,629,993	4,693	30.00%	VIS
55	APTO-T7 1507	200,999	42.00	60,300	10,830,992	4,786	30.00%	VIS
56	APTO-T7 1508	200,999	41.50	60,300	11,031,991	4,843	30.00%	VIS
57	APTO-T7 1601	200,999	41.50	60,300	11,232,990	4,843	30.00%	VIS
58	APTO-T7 1602	200,999	42.00	60,300	11,433,989	4,786	30.00%	VIS
59	APTO-T7 1603	203,999	42.00	61,200	11,637,988	4,857	30.00%	VIS
60	APTO-T7 1604	211,990	41.50	63,597	11,849,978	5,108	30.00%	VIS
61	APTO-T7 1605	203,999	41.50	61,200	12,053,977	4,916	30.00%	VIS
62	APTO-T7 1606	203,999	42.00	61,200	12,257,976	4,857	30.00%	VIS
63	APTO-T7 1607	200,999	42.00	60,300	12,458,975	4,786	30.00%	VIS
64	APTO-T7 1608	200,999	41.50	60,300	12,659,974	4,843	30.00%	VIS
65	APTO-T7 1701	200,999	41.50	60,300	12,860,973	4,843	30.00%	VIS
66	APTO-T7 1702	200,999	42.00	60,300	13,061,972	4,786	30.00%	VIS
67	APTO-T7 1703	203,999	42.00	61,200	13,265,971	4,857	30.00%	VIS
68	APTO-T7 1704	211,990	41.50	63,597	13,477,961	5,108	30.00%	VIS
69	APTO-T7 1705	211,990	41.50	63,597	13,689,951	5,108	30.00%	VIS
70	APTO-T7 1706	211,990	42.00	63,597	13,901,941	5,047	30.00%	VIS
71	APTO-T7 1707	199,900	42.00	59,970	14,101,841	4,760	30.00%	VIS
72	APTO-T7 1708	200,999	41.50	60,300	14,302,840	4,843	30.00%	VIS
73	APTO-T7 201	200,999	41.50	60,300	14,503,839	4,843	30.00%	VIS
74	APTO-T7 202	197,999	42.00	59,400	14,701,838	4,714	30.00%	VIS
75	APTO-T7 203	197,999	42.00	59,400	14,899,837	4,714	30.00%	VIS
76	APTO-T7 204	183,300	41.50	54,990	15,083,137	4,417	30.00%	VIS
77	APTO-T7 205	197,999	41.50	59,400	15,281,136	4,771	30.00%	VIS
78	APTO-T7 206	183,300	42.00	54,990	15,464,436	4,364	30.00%	VIS
79	APTO-T7 207	194,300	42.00	58,290	15,658,736	4,626	30.00%	VIS
80	APTO-T7 208	200,999	41.50	60,300	15,859,735	4,843	30.00%	VIS
81	APTO-T7 301	200,999	41.50	60,300	16,060,734	4,843	30.00%	VIS
82	APTO-T7 302	200,999	42.00	60,300	16,261,733	4,786	30.00%	VIS
83	APTO-T7 303	197,100	42.00	59,130	16,458,833	4,693	30.00%	VIS
84	APTO-T7 304	211,990	41.50	63,597	16,670,823	5,108	30.00%	VIS
85	APTO-T7 305	211,990	41.50	63,597	16,882,813	5,108	30.00%	VIS
86	APTO-T7 306	211,990	42.00	63,597	17,094,803	5,047	30.00%	VIS
87	APTO-T7 307	200,999	42.00	60,300	17,295,802	4,786	30.00%	VIS
88	APTO-T7 308	200,999	41.50	60,300	17,496,801	4,843	30.00%	VIS
89	APTO-T7 401	200,999	41.50	60,300	17,697,800	4,843	30.00%	VIS
90	APTO-T7 402	200,999	42.00	60,300	17,898,799	4,786	30.00%	VIS
91	APTO-T7 403	211,990	42.00	63,597	18,110,789	5,047	30.00%	VIS
92	APTO-T7 404	200,999	41.50	60,300	18,311,788	4,843	30.00%	VIS
93	APTO-T7 405	211,990	41.50	63,597	18,523,778	5,108	30.00%	VIS
94	APTO-T7 406	211,990	42.00	63,597	18,735,768	5,047	30.00%	VIS
95	APTO-T7 407	200,999	42.00	60,300	18,936,767	4,786	30.00%	VIS
96	APTO-T7 408	200,999	41.50	60,300	19,137,766	4,843	30.00%	VIS
97	APTO-T7 501	200,999	41.50	60,300	19,338,765	4,843	30.00%	VIS
98	APTO-T7 502	200,999	42.00	60,300	19,539,764	4,786	30.00%	VIS
99	APTO-T7 503	211,990	42.00	63,597	19,751,754	5,047	30.00%	VIS
100	APTO-T7 504	200,999	41.50	60,300	19,952,753	4,843	30.00%	VIS
101	APTO-T7 505	211,990	41.50	63,597	20,164,743	5,108	30.00%	VIS
102	APTO-T7 506	200,999	42.00	60,300	20,365,742	4,786	30.00%	VIS

\*Formato PMS-F0121-V10

\*Resupuesto Financiero - Flujo de Caja y  
\*Resupuesto de ventas

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</p>	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS		FECHA 06/11/2024
			CÓDIGO PM5-F0121
			VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS  
-Citas miles COP-

Decreto 2160 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 10 de 2012, artículo 195, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-mar-21	2. Solicitante: AR CONSTRUCCIONES S.A.S		3 Nombre del proyecto de Vivienda TORRES DE FONTIBÓN ETAPA 2				
<b>4. Datos estadísticos</b>	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	211,990	42,00	5,245	144,46		2026	\$ 1,467,505
Valor mínimo	157,990	27,50	3,976	107,66			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		272		0		0


9. Observación:

DocuSigned by:  
**RICARDO HIDALGO**  
43366441F2E0E485

FILA VALIDACIÓN

Indique:  
[X] La Construcción se aprueba como NO VIS? S1

Totales	272	\$ 54,233,632	11,264.00 m²	\$ 16,270,090		30.00%		
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
103	APTO-T7 507	200,999	42.00	60,300	20,566,741	4,786	30.00%	VIS
104	APTO-T7 508	200,999	41.50	60,300	20,767,740	4,843	30.00%	VIS
105	APTO-T7 601	200,999	41.50	60,300	20,968,739	4,843	30.00%	VIS
106	APTO-T7 602	200,999	42.00	60,300	21,169,738	4,786	30.00%	VIS
107	APTO-T7 603	211,990	42.00	63,597	21,381,728	5,047	30.00%	VIS
108	APTO-T7 604	211,990	41.50	63,597	21,593,718	5,108	30.00%	VIS
109	APTO-T7 605	211,990	41.50	63,597	21,805,708	5,108	30.00%	VIS
110	APTO-T7 606	200,999	42.00	60,300	22,006,707	4,786	30.00%	VIS
111	APTO-T7 607	200,999	42.00	60,300	22,207,706	4,786	30.00%	VIS
112	APTO-T7 608	200,999	41.50	60,300	22,408,705	4,843	30.00%	VIS
113	APTO-T7 701	200,999	41.50	60,300	22,609,704	4,843	30.00%	VIS
114	APTO-T7 702	200,999	42.00	60,300	22,810,703	4,786	30.00%	VIS
115	APTO-T7 703	185,900	42.00	55,770	22,996,603	4,426	30.00%	VIS
116	APTO-T7 704	211,990	41.50	63,597	23,208,593	5,108	30.00%	VIS
117	APTO-T7 705	211,990	41.50	63,597	23,420,583	5,108	30.00%	VIS
118	APTO-T7 706	199,200	42.00	59,760	23,619,783	4,743	30.00%	VIS
119	APTO-T7 707	200,999	42.00	60,300	23,820,782	4,786	30.00%	VIS
120	APTO-T7 708	200,999	41.50	60,300	24,021,781	4,843	30.00%	VIS
121	APTO-T7 801	200,999	41.50	60,300	24,222,780	4,843	30.00%	VIS
122	APTO-T7 802	200,999	42.00	60,300	24,423,779	4,786	30.00%	VIS
123	APTO-T7 803	200,999	42.00	60,300	24,624,778	4,786	30.00%	VIS
124	APTO-T7 804	211,990	41.50	63,597	24,836,768	5,108	30.00%	VIS
125	APTO-T7 805	211,990	41.50	63,597	25,048,758	5,108	30.00%	VIS
126	APTO-T7 806	200,999	42.00	60,300	25,249,757	4,786	30.00%	VIS
127	APTO-T7 807	200,999	42.00	60,300	25,450,756	4,786	30.00%	VIS
128	APTO-T7 808	200,999	41.50	60,300	25,651,755	4,843	30.00%	VIS
129	APTO-T7 901	200,999	41.50	60,300	25,852,754	4,843	30.00%	VIS
130	APTO-T7 902	200,999	42.00	60,300	26,053,753	4,786	30.00%	VIS
131	APTO-T7 903	185,900	42.00	55,770	26,239,653	4,426	30.00%	VIS
132	APTO-T7 904	211,990	41.50	63,597	26,451,643	5,108	30.00%	VIS
133	APTO-T7 905	211,990	41.50	63,597	26,663,633	5,108	30.00%	VIS
134	APTO-T7 906	197,100	42.00	59,130	26,860,733	4,693	30.00%	VIS
135	APTO-T7 907	200,999	42.00	60,300	27,061,732	4,786	30.00%	VIS
136	APTO-T7 908	200,999	41.50	60,300	27,262,731	4,843	30.00%	VIS
137	APTO-T8 1001	200,999	41.50	60,300	27,463,730	4,843	30.00%	VIS
138	APTO-T8 1002	200,999	42.00	60,300	27,664,729	4,786	30.00%	VIS
139	APTO-T8 1003	185,900	42.00	55,770	27,850,629	4,426	30.00%	VIS
140	APTO-T8 1004	200,999	41.50	60,300	28,051,628	4,843	30.00%	VIS
141	APTO-T8 1005	200,999	41.50	60,300	28,252,627	4,843	30.00%	VIS
142	APTO-T8 1006	185,900	42.00	55,770	28,438,527	4,426	30.00%	VIS
143	APTO-T8 1007	185,900	42.00	55,770	28,624,427	4,426	30.00%	VIS
144	APTO-T8 1008	200,999	41.50	60,300	28,825,426	4,843	30.00%	VIS
145	APTO-T8 101	160,755	27.50	48,227	28,985,181	5,846	30.00%	VIS
146	APTO-T8 102	157,990	27.50	47,397	29,144,171	5,745	30.00%	VIS
147	APTO-T8 103	171,990	41.00	51,597	29,316,161	4,195	30.00%	VIS
148	APTO-T8 104	164,990	41.50	49,497	29,481,151	3,976	30.00%	VIS
149	APTO-T8 105	164,990	41.50	49,497	29,646,141	3,976	30.00%	VIS
150	APTO-T8 106	171,990	41.00	51,597	29,818,131	4,195	30.00%	VIS
151	APTO-T8 107	160,755	27.50	48,227	29,978,886	5,846	30.00%	VIS
152	APTO-T8 108	171,990	40.50	51,597	30,150,876	4,247	30.00%	VIS
153	APTO-T8 1101	200,999	41.50	60,300	30,351,875	4,843	30.00%	VIS

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 08/11/2024
		CODIGO PM5-F0121
		VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2005, Artículo 1. literal e) y Artículo 7. literal c) y Decreto 18 de 2012, artículo 145. literal c)

1. Fecha elaboración 2025-mar-21	2. Solicitante: AR CONSTRUCCIONES S.A.S		3 Nombre del proyecto de Vivienda TORRES DE FONTIBÓN ETAPA 2				
<b>4. Datos estadísticos</b>	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	211.990	42.00	5.846	144.46		2026	\$ 1,467,505
Valor mínimo	157.990	27.50	3.976	107.66			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			272		VIS RENDURB 0	NO VIVIS 0
9. Observación:							10. Firma del Solicitante

FLA VALIDACIÓN	Indique: ¿Lic. Construcción se aprueba como NO VIS?	SI
----------------	--	----


Totales	272	\$ 54,233,632	11,264.00 m²	\$ 16,270,090		30.00%		
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Area 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
154	APTO-T8 1102	200,999	42.00	60,300	30,552,874	4,786	30.00%	VIS
155	APTO-T8 1103	185,900	42.00	55,770	30,738,774	4,426	30.00%	VIS
156	APTO-T8 1104	211,990	41.50	63,597	30,950,764	5,108	30.00%	VIS
157	APTO-T8 1105	200,999	41.50	60,300	31,151,763	4,843	30.00%	VIS
158	APTO-T8 1106	200,999	42.00	60,300	31,352,762	4,786	30.00%	VIS
159	APTO-T8 1107	200,999	42.00	60,300	31,553,761	4,786	30.00%	VIS
160	APTO-T8 1108	200,999	41.50	60,300	31,754,760	4,843	30.00%	VIS
161	APTO-T8 1201	200,999	41.50	60,300	31,955,759	4,843	30.00%	VIS
162	APTO-T8 1202	200,999	42.00	60,300	32,156,758	4,786	30.00%	VIS
163	APTO-T8 1203	185,900	42.00	55,770	32,342,658	4,426	30.00%	VIS
164	APTO-T8 1204	197,100	41.50	59,130	32,539,758	4,749	30.00%	VIS
165	APTO-T8 1205	211,990	41.50	63,597	32,751,748	5,108	30.00%	VIS
166	APTO-T8 1206	200,999	42.00	60,300	32,952,747	4,786	30.00%	VIS
167	APTO-T8 1207	200,999	42.00	60,300	33,153,746	4,786	30.00%	VIS
168	APTO-T8 1208	200,999	41.50	60,300	33,354,745	4,843	30.00%	VIS
169	APTO-T8 1301	200,999	41.50	60,300	33,555,744	4,843	30.00%	VIS
170	APTO-T8 1302	200,999	42.00	60,300	33,756,743	4,786	30.00%	VIS
171	APTO-T8 1303	200,999	42.00	60,300	33,957,742	4,786	30.00%	VIS
172	APTO-T8 1304	211,990	41.50	63,597	34,169,732	5,108	30.00%	VIS
173	APTO-T8 1305	200,999	41.50	60,300	34,370,731	4,843	30.00%	VIS
174	APTO-T8 1306	200,999	42.00	60,300	34,571,730	4,786	30.00%	VIS
175	APTO-T8 1307	200,999	42.00	60,300	34,772,729	4,786	30.00%	VIS
176	APTO-T8 1308	200,999	41.50	60,300	34,973,728	4,843	30.00%	VIS
177	APTO-T8 1401	200,999	41.50	60,300	35,174,727	4,843	30.00%	VIS
178	APTO-T8 1402	200,999	42.00	60,300	35,375,726	4,786	30.00%	VIS
179	APTO-T8 1403	197,100	42.00	59,130	35,572,726	4,693	30.00%	VIS
180	APTO-T8 1404	200,999	41.50	60,300	35,773,725	4,843	30.00%	VIS
181	APTO-T8 1405	211,990	41.50	63,597	35,985,815	5,108	30.00%	VIS
182	APTO-T8 1406	205,999	42.00	61,800	36,191,814	4,905	30.00%	VIS
183	APTO-T8 1407	200,999	42.00	60,300	36,392,813	4,786	30.00%	VIS
184	APTO-T8 1408	200,999	41.50	60,300	36,593,812	4,843	30.00%	VIS
185	APTO-T8 1501	200,999	41.50	60,300	36,794,811	4,843	30.00%	VIS
186	APTO-T8 1502	200,999	42.00	60,300	36,995,810	4,786	30.00%	VIS
187	APTO-T8 1503	185,900	42.00	55,770	37,181,710	4,426	30.00%	VIS
188	APTO-T8 1504	200,999	41.50	60,300	37,382,709	4,843	30.00%	VIS
189	APTO-T8 1505	200,999	41.50	60,300	37,583,708	4,843	30.00%	VIS
190	APTO-T8 1506	185,900	42.00	55,770	37,769,608	4,426	30.00%	VIS
191	APTO-T8 1507	200,999	42.00	60,300	37,970,607	4,786	30.00%	VIS
192	APTO-T8 1508	200,999	41.50	60,300	38,171,606	4,843	30.00%	VIS
193	APTO-T8 1601	200,999	41.50	60,300	38,372,605	4,843	30.00%	VIS
194	APTO-T8 1602	200,999	42.00	60,300	38,573,604	4,786	30.00%	VIS
195	APTO-T8 1603	199,900	42.00	59,970	38,773,504	4,760	30.00%	VIS
196	APTO-T8 1604	211,990	41.50	63,597	38,985,494	5,108	30.00%	VIS
197	APTO-T8 1605	211,990	41.50	63,597	39,197,484	5,108	30.00%	VIS
198	APTO-T8 1606	203,999	42.00	61,200	39,401,483	4,857	30.00%	VIS
199	APTO-T8 1607	200,999	42.00	60,300	39,602,482	4,786	30.00%	VIS
200	APTO-T8 1608	200,999	41.50	60,300	39,803,481	4,843	30.00%	VIS
201	APTO-T8 1701	200,999	41.50	60,300	40,004,480	4,843	30.00%	VIS
202	APTO-T8 1702	203,999	42.00	61,200	40,208,479	4,857	30.00%	VIS
203	APTO-T8 1703	191,800	42.00	57,540	40,400,279	4,567	30.00%	VIS
204	APTO-T8 1704	211,990	41.50	63,597	40,612,269	5,108	30.00%	VIS

Formato PM5-F0121-V10

Presupuesto Financiero - Flujo de Caja y  
Presupuesto de Ventas

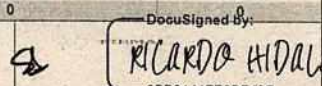
Calle 52 #13 64 Tel. 3581600 ext 6006  
www.habitatbogota.gov.co

SECCIÓN C  
Página 4 de 6

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE VIVIENDA</p>	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 09/11/2024
		CÓDIGO PM05-F0121
		VERSION 10

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP-

Decreto 2160 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-mar-21	2. Solicitante: AR CONSTRUCCIONES S.A.S			3 Nombre del proyecto de Vivienda TORRES DE FONTIBÓN ETAPA 2			
<b>4. Datos estadísticos</b>	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	211.990	42,00	5.648	144,46		2026	\$ 1.467,505
Valor mínimo	157.990	27,50	3.978	107,68			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0			VIS 272		VIS REV URB 0	NO VIP/VIS
9. Observación:	Docusigned By:  10. Firma: 38894415609F43F...						

FILA VALIDACIÓN	Incluye Lic.Construcción aprobada como NO VIS?	SI
-----------------	--	----


Totales	272	\$ 54,233,632	11,284,00 m²	\$ 16,270,090		30,00%		
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. % Cota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
205	APTO-T8 1705	211,990	41.50	63,597	40,824,259	5,108	30,00%	VIS
206	APTO-T8 1706	203,999	42.00	61,200	41,028,258	4,857	30,00%	VIS
207	APTO-T8 1707	200,999	42.00	60,300	41,229,257	4,786	30,00%	VIS
208	APTO-T8 1708	200,999	41.50	60,300	41,430,256	4,843	30,00%	VIS
209	APTO-T8 201	200,999	41.50	60,300	41,631,255	4,843	30,00%	VIS
210	APTO-T8 202	194,300	42.00	58,290	41,825,555	4,626	30,00%	VIS
211	APTO-T8 203	183,300	42.00	54,990	42,008,855	4,364	30,00%	VIS
212	APTO-T8 204	194,300	41.50	58,290	42,203,155	4,682	30,00%	VIS
213	APTO-T8 205	197,999	41.50	59,400	42,401,154	4,771	30,00%	VIS
214	APTO-T8 206	194,300	42.00	58,290	42,595,454	4,626	30,00%	VIS
215	APTO-T8 207	200,999	42.00	60,300	42,796,453	4,786	30,00%	VIS
216	APTO-T8 208	183,300	41.50	54,990	42,979,753	4,417	30,00%	VIS
217	APTO-T8 301	200,999	41.50	60,300	43,180,752	4,843	30,00%	VIS
218	APTO-T8 302	200,999	42.00	60,300	43,381,751	4,786	30,00%	VIS
219	APTO-T8 303	185,900	42.00	55,770	43,567,651	4,426	30,00%	VIS
220	APTO-T8 304	200,999	41.50	60,300	43,768,650	4,843	30,00%	VIS
221	APTO-T8 305	211,990	41.50	63,597	43,980,640	5,108	30,00%	VIS
222	APTO-T8 306	185,900	42.00	55,770	44,166,540	4,426	30,00%	VIS
223	APTO-T8 307	200,999	42.00	60,300	44,367,539	4,786	30,00%	VIS
224	APTO-T8 308	200,999	41.50	60,300	44,568,538	4,843	30,00%	VIS
225	APTO-T8 401	200,999	41.50	60,300	44,769,537	4,843	30,00%	VIS
226	APTO-T8 402	200,999	42.00	60,300	44,970,536	4,786	30,00%	VIS
227	APTO-T8 403	200,999	42.00	60,300	45,171,535	4,786	30,00%	VIS
228	APTO-T8 404	185,900	41.50	55,770	45,357,435	4,480	30,00%	VIS
229	APTO-T8 405	185,900	41.50	55,770	45,543,335	4,480	30,00%	VIS
230	APTO-T8 406	200,999	42.00	60,300	45,744,334	4,786	30,00%	VIS
231	APTO-T8 407	200,999	42.00	60,300	45,945,333	4,786	30,00%	VIS
232	APTO-T8 408	200,999	41.50	60,300	46,146,332	4,843	30,00%	VIS
233	APTO-T8 501	200,999	41.50	60,300	46,347,331	4,843	30,00%	VIS
234	APTO-T8 502	200,999	42.00	60,300	46,548,330	4,786	30,00%	VIS
235	APTO-T8 503	197,100	42.00	59,130	46,745,430	4,693	30,00%	VIS
236	APTO-T8 504	211,990	41.50	63,597	46,957,420	5,108	30,00%	VIS
237	APTO-T8 505	211,990	41.50	63,597	47,169,410	5,108	30,00%	VIS
238	APTO-T8 506	185,900	42.00	55,770	47,355,310	4,426	30,00%	VIS
239	APTO-T8 507	200,999	42.00	60,300	47,556,309	4,786	30,00%	VIS
240	APTO-T8 508	200,999	41.50	60,300	47,757,308	4,843	30,00%	VIS
241	APTO-T8 601	200,999	41.50	60,300	47,958,307	4,843	30,00%	VIS
242	APTO-T8 602	200,999	42.00	60,300	48,159,306	4,786	30,00%	VIS
243	APTO-T8 603	200,999	42.00	60,300	48,360,305	4,786	30,00%	VIS
244	APTO-T8 604	200,999	41.50	60,300	48,561,304	4,843	30,00%	VIS
245	APTO-T8 605	211,990	41.50	63,597	48,773,294	5,108	30,00%	VIS
246	APTO-T8 606	211,990	42.00	63,597	48,985,284	5,047	30,00%	VIS
247	APTO-T8 607	200,999	42.00	60,300	49,186,283	4,786	30,00%	VIS
248	APTO-T8 608	200,999	41.50	60,300	49,387,282	4,843	30,00%	VIS
249	APTO-T8 701	200,999	41.50	60,300	49,588,281	4,843	30,00%	VIS
250	APTO-T8 702	200,999	42.00	60,300	49,789,280	4,786	30,00%	VIS
251	APTO-T8 703	200,999	42.00	60,300	49,990,279	4,786	30,00%	VIS
252	APTO-T8 704	200,999	41.50	60,300	50,191,278	4,843	30,00%	VIS
253	APTO-T8 705	211,990	41.50	63,597	50,403,268	5,108	30,00%	VIS
254	APTO-T8 706	200,999	42.00	60,300	50,604,267	4,786	30,00%	VIS
255	APTO-T8 707	200,998	42.00	60,299	50,805,265	4,786	30,00%	VIS

Formato PM05-F0121-V10

Presupuesto Financiero - Flujo de Caja y  
Presupuesto de Ventas

Calle 52 #13 64 Tel. 3581600 ext 6006  
www.habitatbogota.gov.co

SECCIÓN C  
Página 5 de 6

 <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
		CÓDIGO 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 195, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-mar-21	2. Solicitante: AR CONSTRUCCIONES S.A.S			3 Nombre del proyecto de Vivienda TORRES DE FONTIBON ETAPA 2			
<b>4. Datos estadísticos</b>	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	211,990	42.00	5,846	144.46		2026	\$ 1,467,505
Valor mínimo	157,990	27.50	3,976	107.66			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			VIS 272	VIS RENDURB 0	NO VIS/VIS	
9. Observación:							DocuSigned by: <b>RICARDO HIDALGO</b>

FILA VALIDACIÓN		Indique: [X] U.C. Construcción se aprobó como NO VIS?	SI
-----------------	--	--	----

Totales	272	\$ 54,233,632	11,264.00 m²	\$ 16,270,090	30.00%			
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
256	APTO-T8 708	200,998	41.50	60,299	51,006,263	4,843	30.00%	VIS
257	APTO-T8 801	200,998	41.50	60,299	51,207,261	4,843	30.00%	VIS
258	APTO-T8 802	200,999	42.00	60,300	51,408,260	4,786	30.00%	VIS
259	APTO-T8 803	197,100	42.00	59,130	51,609,360	4,693	30.00%	VIS
260	APTO-T8 804	197,100	41.50	59,130	51,802,460	4,749	30.00%	VIS
261	APTO-T8 805	200,999	41.50	60,300	52,003,459	4,843	30.00%	VIS
262	APTO-T8 806	197,100	42.00	59,130	52,200,559	4,693	30.00%	VIS
263	APTO-T8 807	200,999	42.00	60,300	52,401,558	4,786	30.00%	VIS
264	APTO-T8 808	205,999	41.50	61,800	52,607,557	4,964	30.00%	VIS
265	APTO-T8 901	200,999	41.50	60,300	52,808,556	4,843	30.00%	VIS
266	APTO-T8 902	200,999	42.00	60,300	53,009,555	4,786	30.00%	VIS
267	APTO-T8 903	200,999	42.00	60,300	53,210,554	4,786	30.00%	VIS
268	APTO-T8 904	200,999	41.50	60,300	53,411,553	4,843	30.00%	VIS
269	APTO-T8 905	211,990	41.50	63,597	53,623,543	5,108	30.00%	VIS
270	APTO-T8 906	211,990	42.00	63,597	53,835,533	5,047	30.00%	VIS
271	APTO-T8 907	197,100	42.00	59,130	54,032,633	4,693	30.00%	VIS
272	APTO-T8 908	200,999	41.50	60,300	54,233,632	4,843	30.00%	VIS

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

**I. IDENTIFICACIÓN**

PROYECTO:	CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN (ETAPA 2 TORRES 7 Y 8)		
ESTRATO:	3	No. de unidades de vivienda:	272
DIRECCIÓN:	KR 113 #20B -15		
CONSTRUCTORA:	AR CONTRUCCIONES S.A.S		
FECHA (dd-mm-aa):	2/12/2024		

**2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**

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

En caso de responder "sí" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos: \_\_\_\_\_

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 período 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 sí, 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 categorizada 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 qué 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:

Torres: Vigas de cimentación en concreto reforzado de 4000 PSI, con una altura 1.30m de altura
Comunales: Cimentación para plataforma de parqueaderos en placa subpresión, y para demas comunales en placa de contrapiso, apoyada en vigas en concreto reforzado

**2.8. PILOTES**

SI  NO Tipo de pilotaje utilizado:

Torres: Pilotes hincados en concreto reforzado de 5000 PSI de 0.35 x 0.35m con una profundidad de 60 mts
Para plataforma de parqueaderos pilotes pre excavados fundidos in sitio con una profundidad de 30mts. Para las edificaciones menores serán pilotes pre excavados y fundidos in sitio con profundidad mínim

**2.9. ESTRUCTURA**

Tipo de estructura y descripción técnica:

Estructura en muros de concreto DMO, sistema industrializado, muros y placas de concreto reforzado entre 3000 y 4000 PSI. Diseño estructural de acuerdo a la NSR - 10. Para las Zonas comunes Estructura con forma de parqueaderos sistema combinado entre muros y porticos de concreto DMU en concreto reforzado. Para edificaciones menores sistema aporticado en concreto reforzado. Diseño estructural de acuerdo a la NSR - 10.

**2.10. MAMPOSTERÍA**

**2.10.1. LADRILLO A LA VISTA**

SI  NO

Tipo de ladrillo y localización:

Apartamentos: ladrillo a la vista en sala comedor y alcoba auxiliar. Terraza BBQ: ladrillo a la vista según diseño en fachadas de torres y fachadas de edificios comunes

**2.10.2. BLOQUE**

SI  NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque a la vista en aptos: en sala comedor, cocina, zona de ropas, alcobas, y baño principal. bloque con pañete en baños sociales. En zonas comunes bloque pañetado

**2.10.3. OTRAS DIVISIONES**

SI  NO

Tipo de división y localización:

En apartamentos: muros en concreto que hacen parte de la estructura

**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 pañetados en hall de apartamentos y zonas comunes. Muros no pañetados al interior de los apartamentos quedarán en bloque a la vista o concreto a la vista

**2.12. VENTANERÍA**

**ALUMINIO**

SI

NO

**LAMINA COLD ROLLED**

SI

NO

**P.V.C.**

SI

NO

**OTRA**

SI

Cual?

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

la ventanería es en con marco en aluminio y vidrio en crudo.

Espesor del vidrio:

Vidrio crudo de 4 mm

**2.13. FACHADAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Muros en concreto y bloque pañetado y pintura esgrafiada para exteriores en 2 tonos y muros en ladrillo a la vista. Ventanería en aluminio

**2.14. PISOS ÁREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar:

Hall apartamentos y pasillos: piso acabado en tableta gres, cerámica o similar. lobby, recepción, oficina administración, cuarto de empleados cuarto de basuras y salón comunal: acabado de piso en cerámica o similar. ludoteca, gimnasio y salón de juegos: piso en caucho y grama sintética

**2.15. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Cubiertas transitables en placa de concreto, con acabado en adoquín y gravilla. Muros en concreto o bloque pañetado y pintura esgrafiada para exteriores. Cubiertas no transitables en placa de concreto

Cubierta Verde

SI

NO

Porcentaje del área de cubierta útil

n/a

Cubiertas transitables en placa de concreto, con acabado en adoquín y gravilla según diseño. Muros en concreto o bloque pañetado y pintura esgrafiada para exteriores.

**2.16. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Escaleras Torre: Muros en concreto y bloque pañetado. Escaleras en concreto a la vista con cinta antideslizante, baranda metálica y luces de emergencia según NSR - 10.

Escaleras edificio comunal: Muros en concreto y bloque pañetado. Escaleras en concreto a la vista con cinta antideslizante, baranda metálica y luces de emergencia según NSR - 10.

**2.17. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:

Cerramiento con zocalo en concreto y reja metálica

**2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar:

Dos (2) tanques de agua potable para un volumen total de 485m<sup>3</sup> y un tanque contra incendios con un volumen de 108m<sup>3</sup>

Tanques en concreto reforzado con inspecciones laterales o superiores

**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**

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

**Características:**

2 ascensores torre, 17 y 18 paradas según altura de torres, capacidad según proveedor y estudio tráfico.

---

Dotado con parque infantil, y gimnasio biosaludable.

---

Muros concreto, bloque pañetado, estuco pintura, piso cerámico/similar, no dotado, cocineta.

---

2 caminadores, 2 elípticas, 2 bici estáticas, 4 colchonetas, 1 máquina fuerza

---

Piscina climatizada con caldera a gas, 1 de niños y 1 adultos, calentador duchas

---

9 cupos para personas en condición de movilidad reducida

---

75 cupos de visitantes en plataforma de parqueaderos en sotano 1, sotano 2, primer piso y terraza

---

Planta de 250 KVA suplencia parcial a equipos hidraulicos potable, eyectores, iluminación exterior

---

Subestación compuesta por celdas SF6, 2 transformadores de 500KVA y TGA. Según diseño Serie 3

**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/m<sup>2</sup>\*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:**  


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


---
- 4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL **Características y materiales a utilizar:**  
Marco en madera, especificacion según diseño. Hoja entamborada en madera acabado en melamínico, especificacion según diseño  


---

**4.5. ACABADOS PISOS**

- Materiales a utilizar :**
- 4.5.1. ZONAS SOCIALES Piso en concreto a la vista
  - 4.5.2. HALL'S Piso en concreto a la vista
  - 4.5.3. HABITACIONES Piso en concreto a la vista
  - 4.5.4. COCINAS Piso en concreto a la vista
  - 4.5.5. PATIOS n/a

**4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES**

- Materiales a utilizar:**  
acabado de muro en mampostería
- 

**4.7. ACABADOS MUROS**

- Materiales a utilizar:**
- 4.7.1. ZONAS SOCIALES Muros en concreto, bloque y ladrillo a la vista
  - 4.7.2. HABITACIONES Muros en concreto, bloque y ladrillo a la vista
  - 4.7.3. COCINAS Muros en concreto, bloque y ladrillo a la vista
  - 4.7.4. PATIOS n/a

**4.8. COCINAS**

- Características:**
- 4.8.1. HORNO  SI  NO Se entrega en apartamentos monoespacio 3 por cada torre
  - 4.8.2. ESTUFA  SI  NO
  - 4.8.3. MUEBLE  SI  NO
  - 4.8.4. MESÓN  SI  NO Mesón en Policoncreto incluye lavaplatos
  - 4.8.5. CALENTADOR  SI  NO Se entrega calentador de 6L por comodato con Vanti
  - 4.8.6. LAVADERO  SI  NO Lavadero plástico anclado a muro mediante soportes laterales.
  - 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. GRIFERIA LAVAPLATOS AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.9. DUCHA AHORRADORA  SI  NO

Características:

Solo en ducha de baño social. Baño privado no tiene	
Solo en ducha de baño social. Baño privado no tiene	
Detalle del consumo Litros por Descarga:	4.8 litros por descarga
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	5.15 litros x minuto
Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI:	5 litros x minuto
Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI:	7 litros x minuto

- 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:

En apartamentos rosetas, iluminación led tipo applique de 15W, según diseño eléctrico	
Iluminación led según diseño fotometrico, cumplimiento de RETILAP	
Iluminación led según diseño fotometrico, cumplimiento de RETILAP	
Iluminación led según diseño fotometrico, cumplimiento de RETILAP	
Temporizador <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	Sensor <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Temporizador <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	Sensor <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Temporizador <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	Sensor <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

- 4.11. ILUMINACION NATURAL  SI  NO (Cumple con el capítulo 4.10.2.2 del RETIPLAF para los espacios regularmente ocupados)

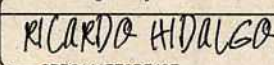
Características:

In zonas privadas no es exigible RETILAP, sin embargo, desde arquitectura se garantiza ingreso iluminación natural  
zonas privadas no es exigible RETILAP, sin embargo, desde arquitectura se garantiza iluminación natural  
n zonas privadas no es exigible RETILAP, sin embargo, desde arquitectura se garantiza iluminación natur

**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.

DocuSigned by:  
  
 3BB6141FE0BF43F...  
 Firma representante legal o persona natural

 <b>CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.</b> <b>ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO</b>	No. DE RADICACIÓN	PAGINA
	<b>11001-3-24-0161</b>	<b>1</b>
Acto Administrativo No. <b>11001-3-23-1402</b>	FECHA DE RADICACIÓN	
Expedida: <b>06-sep-2023 - Ejecutoriada: 12-sep-2023 - Vigencia: 11-mar-2025</b>	<b>08-feb.-2024</b>	
FECHA DE EXPEDICIÓN: <b>19 JUL 2024</b>	FECHA DE RDF	
FECHA DE EJECUTORIA: <b>25 JUL 2024</b>	<b>08-feb.-2024</b>	
	<b>CATEGORIA: IV</b>	

La Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO, en virtud de las facultades legales que le confieren las Leyes 385 de 1957, Ley 819 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y modificaciones Decreto Distrital 056 de 2023 RESUELVE

Organ. MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 113 20 B 15 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0079FF Matriculad(a) inmobiliaria(s) 50C2208956. Número de Manzana Catastral 048 y lote(s) de manzana catastral 058, Manzana Urbanística ÚNICA del Lote Urbanístico Único, correspondiente a la Urbanización LA RESERVA DE FONTIBÓN (Local Fontibón), en donde la modificación consiste en el cambio de tipo de vivienda de las torres 5 y 6 de vivienda de interés prioritario (VIP) a vivienda de interés social (VIS), por el resultado del traslado de la obligación VIP al proyecto urbanístico Pentecostés, y modificaciones internas y de distribución a las edificaciones comunes, y estacionamientos, manteniendo los elementos volumétricos de altura, asilamientos, antejardines y usos, de acuerdo a lo aprobado en gestiones anteriores. Se aprueban Planos de Propiedad Horizontal para la primera etapa de construcción de torres 1a y 2a edificios comunales 1 y 4 y una de las unidades estructurales del edificio de estacionamientos. Titulad(es): AR CONSTRUCCIONES SAS con NIT 906378595-8 C. HIDALGO CARELA JOHANN RICARDO, Matr. CO. 799317591. Construido en posesión de ESTRELLA CASAS E INC. REGISTRADA EN EL PLAN DE REGISTRO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ con ID 3093145 Matr. BOGOTÁ 104131. Ciro Darío Sánchez Ballesteros

**1. MARCO NORMATIVO**

1.1 POT-Desarrollo	a. UPZ No: 75 (Fontibón), Decr. (No Reglamentada)	b. SECTOR NORMATIVO: N/A	c. USOS: N/A	d. EDIFIC.: N/A
6. ARQA ACTIVIDAD	URBANA INTEGRAL	e. ZONA:	MULTIPLE	
g. TRATAMIENTO	DESARROLLO	h. MODALIDAD:	NO APLICA	
1.2 ZN RIESGO	a. Remoción en Masa: Baja	b. Encharamiento: Alta-Media Desbordamiento: No Romp Jarill: No Av. Torrenciales: Baja	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN:	LACUSTRE-500

**1.1 ANTECEDENTES**

ACTO ADMINISTRATIVO	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	NO DE RADICACIÓN
11001-1-21-3128	30-dic-2021	11-mar-2022	11-mar-2025	11001-1-21-1682
11001-3-23-1402	06-sep-2023	12-sep-2023	11-mar-2025	11001-3-23-0308
11001-2-23-4791	00-dic-2023	15-dic-2023	08-feb-2025	11001-2-23-1858
11001-2-23-4792	03-dic-2023	15-dic-2023	11-mar-2025	11001-2-23-1557

**2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO**

DESCRIPCIÓN USO	2.1 USOS			2.2 ESTACIONAMIENTOS			2.3 DEMANDA	2.4 ESTRATO
	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL		
Vivienda Multifamiliar - VIS	No	No Aplica	1120	187	75	196		
Sistema: Agrupación	Total después de la intervención:			187	75	196		

**3. CUADRO DE AREAS**

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE FONTIBÓN				ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN				1
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 AREAS CONST.	Obra Nueva	Reconstruc.	Ampliación	SUBTOTAL	Adedición	Modificación	Reforzamiento	TOTAL
LOTE	8628.18	0.00	0.00	172.82	172.82	0.00	23,441.05	0.00	23,613.87
SOTANO (S)	4019.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	5070.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	55200.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	64238.66	0.00	0.00	172.82	172.82	0.00	23,441.05	0.00	23,613.87
LIBRE PRIMER PISO	3751.59	EFECTIVIDAD ANTERIOR			64,123.66	DEMOLICIÓN:			0.00
		TOTAL CONSTRUIDO			64,296.48	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			0.00

**4. EDIFICABILIDAD**

4.1 VOLUMETRÍA		4.2 TOPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO	
a. No PISOS HABITABLES	17/18	b. TIPOLOGÍA			a. ANTEJARDIN	
b. ALTURA MAX EN METROS	GEST. ANT.	AISLADA			LC VIGENTE	
c. SOTANOS	2	5. AISLAMIENTO			LC VIGENTE	
d. SEMISOTANO	NO	LATERAL	MTS	NIVEL	b. CERRAMIENTO	
e. No EDIFICIOS	1	LATERAL			Altura: GEST. ANT. mts - Longitud: G.A mts	
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	POSTERIOR			c. VOLADIZO	
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION	No	POSTERIOR			LC VIGENTE	
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No	ENTRE EDIFICACIONE			LC VIGENTE	
i. INDICE DE OCUPACION	GEST. ANT.	PATIOS			d. RETROCESOS	
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	GEST. ANT.	4.5 ESTRUCTURAS			h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS	
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIVADO		a. TIPO DE CIMENTACION	PLACA - PILOTES		CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS	
DESTINACION	%	b. TIPO DE ESTRUCTURA	COMBINADO		0	
ZONAS RECREATIVAS	LC VIGENTE	c. METODO DE DISEÑO	Relación de clima		i. ANALISIS SISMICO	
SERVICIOS COMUNALES	LC VIGENTE	d. GRADO DE DESEMPEÑO	Bajo		Analisis dinámico y Estático (Módulo)	
ESTACIONAM. ADICIONALES	LC VIGENTE	e. ELEM. NO ESTRUCTURALES				

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

Planos Arquitectónicos (23) / Cuadro de Areas (1) / Planos Aldeamiento (13) / Planos Estructurales (103) / Memoria de Cálculo (2) / Anexo Memoria de Cálculo (1) / Certificación de Ingeniero (1) / Anexa Estudio de suelos (1)

**ANEXOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DEL PROYECTO**

AREAS Y LINDEROS DE ACUERDO CON LA GESTIÓN ANTERIOR. LA OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) GENERADA MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO 11001-1-21-3128 DEL 30 DE DICIEMBRE DEL 2021, EJECUTORIADO EL 11 DE MARZO DEL 2022, MODIFICADO POR EL ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-1402 DEL 06 DE SEPTIEMBRE DEL 2023, EJECUTORIADO EL 12 DE SEPTIEMBRE DEL 2023, FUE MODIFICADA MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO 11001-3-23-1402 DEL 06 DE SEPTIEMBRE DEL 2023, Y EJECUTORIADO EL 15 DE DICIEMBRE DEL 2023, MEDIANTE EL CUAL SE EFECTUA EL TRASLADO DE LA OBLIGACIÓN AL URBANISMO DENOMINADO PENTECOSTES UNIDAD DE GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA-BOGA, LOTE 7 A CON AREA DE 871.50M2. LA PRESENTE INTERVENCIÓN CONSISTE EN EL CAMBIO DE TIPO DE VIVIENDA DE LAS TORRES 5 Y 6 DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS), POR EL RESULTADO DEL TRASLADO DE LA OBLIGACIÓN VIP AL PROYECTO URBANÍSTICO PENTECOSTES, Y MODIFICACIONES INTERNAS Y DE DISTRIBUCIÓN A LAS EDIFICACIONES COMUNALES Y ESTACIONAMIENTOS, MANTENIENDO LOS ELEMENTOS VOLUMÉTRICOS DE ALTURAS, ASILAMIENTOS, ANTEJARDINES Y USOS, DE ACUERDO A LO APROBADO EN GESTIONES ANTERIORES. CUENTA CON 106 (10) UNIDADES DE VIVIENDA PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA. EL PROYECTO SE DESARROLLA EN UNA EDIFICACIÓN CON 15 UNIDADES ESTRUCTURALES DE DIFERENTES ALTURAS, 8 TORRES DE 18 PISOS, 2 UNIDADES EN 3 PISOS, 3 UNIDADES EN 1 PISO Y 2 UNIDADES EN SOTANOS (TANQUES). LA ACTUALIDAD, EL PREDIO SE ENCUENTRA EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO. AREA DE ACTIVIDAD GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS. EN ACTUACIÓN ESTRATÉGICA BAJO AEROPORTUARIO-LEVANTIA - FONTIBÓN, SIN ENBARRIO, POR LICENCIA DE URBANISMO VIGENTE SE APLICAN LAS NORMAS QUE SIRVIERON DE BASE A LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA DE URBANISMO, DECRETO 337 DEL 2004 Y DECRETO 110 DEL 2004. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALICERAMIENTO Y CUADRO DE AREAS PARA SOMATEMIENTO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA LA PRIMERA ETAPA DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASÍ: DOS (2) TORRES 1A Y 2 UNIDADES COMUNALES 1 Y 4 CORRESPONDIENTES A LAS UNIDADES ESTRUCTURALES 1, 2, 10, 13 Y UNA DE LAS UNIDADES ESTRUCTURALES DEL EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO EN UN AREA DE 18 UNIDADES DE CONDOMINIO CON LA LEY 093 DE 2001. LA ZONIFICACIÓN DEBEN TENER EN CUENTA EL CUADRO ELÉCTRICO COLOMBIANO N.º 009 Y EL REGLAMENTO TÉCNICO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS - RETIE - RESOLUCIÓN 8078 DE AGOSTO DE 2015 ARTÍCULO 3, DISTANCIAS DE SEGURIDAD, Y CONTROLAR EL RIESGO POR REDES ELÉCTRICAS A DISTANCIAS PROPORCIONALES EN LOS ACCESOS CON LA DISTANCIA MINIMA ESTABLECIDA POR CONTRIBUCIÓN DEL REAFIRME LA FACILIDAD RESPECTO DE ESTAS ÁREAS.



CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

No. DE RADICACIÓN

11001-3-24-0161

PÁGINA

2

FECHA DE RADICACIÓN

08-feb.-2024

Acto Administrativo No. 1001-3-24-1003 11001-3-23-1402

Expedida: 06-sept-2023 - Ejecutoriada: 12-sept-2023 - Vigencia: 11-nov-2025

FECHA DE RDF

08-feb-2024

FECHA DE EXPEDICIÓN:

FECHA DE EJECUTORIA

CATEGORIA: IV

18 JUL 2024

26 JUL 2024

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	AREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00024320002978	12-jul-24	23.613,87	\$0

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 472 del 2017 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 materia de licenciamiento ambiental.
4. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 del 2015.
5. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
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 (15) días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional anterior 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 I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1740 de 2016. La obligación de otorgación del título protocolizado y registrado al Certificado Técnico de Ocupación ocasional, las acciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 y la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere protocolización en el reglamento de profesión honoraria.
9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se produzcan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación a las autoridades competentes para efectos de control urbano en el municipio, donde quienes remitan copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de edificaciones que tengan un lote que al momento de iniciar la licencia de construcción, ya debió proveer en el correspondiente documento (debiendo quien es el responsable de esta obligación) dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1740 de 2016.
10. Realizar los controles en bodega para los diferentes materiales y elementos que se utilicen en las obras de construcción de conformidad con las normas de construcción Sismo Resistente.
11. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, relacionados con la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
12. Cumplir con las normas y partes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. En particular debe ajustarse a los edificios abiertos al público a las disposiciones del artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC) 4140, 4143, 4145, 4201 Y 4349.
13. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente en vigor.
14. Dar cumplimiento a las disposiciones de Encorbamiento y Constitución Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
15. No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 165 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
  - \* Construir con descumplimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
  - \* Tomar las medidas necesarias para evitar la instalación de artículos en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
  - \* Reparar los daños o averías que en razón de la obra se produzcan, en relación con vías, espacios y redes de servicios públicos.
  - \* Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
  - \* Demorar, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también en días festivos, en zonas residenciales.
16. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición, y extra contractualmente, por los perjuicios que causare durante el desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del decreto nacional 1077 del 2015).
17. El titular debe dar cumplimiento a las cargas, obligaciones y responsabilidades impuestas de compensación, así como las correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ellos haya lugar (Artículo 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015).
18. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del proyecto de decreto en un sitio de amplia circulación en el municipio o dentro de la ciudad donde se encuentren ubicados los inmuebles.
19. Es responsabilidad del titular de las instalaciones eléctricas verificar las obras que construya, que las instalaciones no superen el RETIE ya cumplido conforme al Artículo 13 del anexo general Técnico de Instalaciones eléctricas (Resolución 84706 de agosto 31 de 2012) o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
20. Las pruebas de cargas en zonas clasificadas de Riesgo de remoción, y/o inestabilidad por el IDIGEST - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
21. Esta licencia no autoriza tal obra de bodega, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
22. Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la iniciación de la obra, o el último pago o abono en caso de los cobros y pagos imputables a la vigencia del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurre primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 de 2011 de diciembre de 2011 de la Secretaría Distrital de Planeación.
23. En cumplimiento con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de ejecución de la misma.
24. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
25. El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento del Art. 132 del Decreto 555 de 2021 y el manual de espacio público adoptado el decreto distrital 263 de 2023.
27. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
28. El constructor deberá proveer los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, o a la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
29. Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1996 y sus modificaciones y reglamentaciones).
30. En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18234 de 2014 expedida por el IDU.
31. Para los proyectos radicados en legal y decida 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 transferirlos a terceros, el constructor o diseñador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios materiales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, durante dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezosa o amonada ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2000 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
32. Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5405 de 2016 y 59 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.
33. 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 inmuebles que se someterá al reglamento de propiedad horizontal.



**CURADOR URBANO 2**

**ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO**

Bogotá D.C. - Colombia

**REFERENCIA:** 11001-2-23-1857

**RESOLUCIÓN No. 11001-2-23-4792 DE 06 DIC 2023**

*Por medio de la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (ACTUAL), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C.*

**EL CURADOR URBANO No. 2 DE BOGOTA D.C.  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO**

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017, 1783 de 2021 y el Decreto Distrital 389 de 2021, y

**CONSIDERANDO**

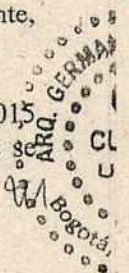
Que las sociedades AR CONSTRUCCIONES S.A.S. con NIT 900.378.893-8, representada legalmente por HIDALGO VARELA JOHANN RICARDO identificado con la cédula de ciudadanía No. 79944755 y EDIFICAR ASOCIADOS S.A.S. representada legalmente por AFANADOR BERNAL CARLOS FERNANDO identificado con la cédula de ciudadanía No. 79236525, en su calidad de fideicomitentes del fideicomiso denominado P.A LOTE BELEN constituido sobre el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1468401, ubicado en la KR 113 20 B 15 (actual) de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., solicitaron ante esta Curaduría Urbana mediante radicación No. 11001-2-23-1857 de fecha 15 de septiembre de 2023, Modificación de Licencia de Urbanización Vigente, de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 y Decreto 221 de 2020 vigentes para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.

Que el predio cuenta con Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo expedida mediante Acto Administrativo No 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021 expedida por la entonces Curadora Urbana No. 1º de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca, el cual cobró fuerza ejecutoria el 11 de marzo de 2022, en donde se adoptó el plano No. CUIF157/4-01

Que mediante Acto Administrativo 11001-1-22-3362 del 12 de octubre de 2022 por la entonces Curadora Urbana No. 1º de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca, se aprobó la modificación de Licencia de Urbanización vigente, acto que cobró fuerza ejecutoria el 27 de octubre de 2022 y se adoptó el plano No. CUIF157/4-02.

Que mediante Acto Administrativo 11001-3-23-1402 de 06 de septiembre de 2023 expedido por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., Arq. Juana Sanz Montañó, se aprobó la modificación de Licencia de Urbanización Vigente, acto que cobró fuerza ejecutoria el 12 de septiembre de 2023 y se adoptó el plano No. CU3F157/4-03.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 modificado por el artículo 6º del Decreto Nacional 1783 de 2021, las modificaciones de licencias vigentes se





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

Bogotá D.C. - Colombia

Continuación **RESOLUCIÓN No.**

**11 001 - 2 - 23 - 4 7 9 2**

**DE 06 DIC 2023**

**Por medio de la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (ACTUAL), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C.**

resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

Que las normas que sirvieron de base para la expedición de la Licencia de Urbanización Vigente Acto Administrativo No 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2022 modificado por los Actos Administrativos Nos. 11001-1-22-3362 del 12 de octubre de 2022 expedido por Curadora Urbana No. 1º de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca y 11001-3-23-1402 del 06 de septiembre de 2023 expedido por la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C. Arq. Juana Sanz Montaña, corresponden a las contempladas en el Decreto Distrital 327 de 2004 y Decreto Distrital 221 de 2020.

Que las modificaciones presentadas a consideración de este Despacho consisten en:

- a) Traslado a otro proyecto de la obligación de suelo para vivienda de interés prioritario-VIP conforme la metodología del artículo 42 del Decreto 327 de 2004.

Que el artículo 42 del Decreto Distrital 327 de 2004, dispone la fórmula para establecer el traslado, así;

*"(...) se aplicará la forma de cálculo establecida en el literal b del artículo 42 del Decreto Distrital 327 de 2004, así:*

$$A1 = A2 \times (V1 / V2)$$

*Donde:*

*A1 = Área útil de VIP a trasladar a otro proyecto.*

*A2 = Área útil de VIP a destinar en el proyecto original.*

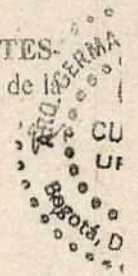
*V1 = Valor de referencia establecido por la UAECD del m2 de suelo donde se ubica el proyecto original.*

*V2 = Valor de referencia establecido por la UAECD del m2 de suelo a donde se traslada la obligación.*

*(...)"*

Que mediante oficio 2023EE18157 del 20 de abril de 2023, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, se certificó el valor de referencia por metro cuadrado para el predio ubicado en la KR 113 20 B 15 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1468401 y Chip AAA0079PFSK en \$ 480.000 metro cuadrado.

Que el proyecto en el cual se efectuará el traslado corresponde al denominado Urbanización PENTECOSTES- UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA, ubicado en la CL 71 A S 83 B 25 IN 1, de la Alcaldía Local de Bosa, en Bogotá D.C.





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

Bogotá D.C. - Colombia

Continuación **RESOLUCIÓN No.**

**11001-2-23-4792**

**DE**

**06 DIC 2023**

**Por medio de la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (ACTUAL), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C.**

Que para determinar el Área útil de VIP a trasladar a otro proyecto la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante oficio 2023EE543189 de 10 de julio de 2023, certificó el valor de referencia por metro cuadrado para el predio ubicado en la CI 71 A S 83 B 25 IN 1, correspondiente al lote 7A VIP, de la manzana 7, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40760170 y Chip AAA0272UKJZ localizado en el Proyecto Urbanístico denominado PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA, en \$1.262.000 metro cuadrado.

Que mediante Resolución No 11001-2-4791 de 06 de diciembre de 2023, este Despacho otorgó la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del proyecto urbanístico denominado PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA, para el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 83 B 25 IN 1 (ACTUAL) identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40760170 y Chip AAA0272UKJZ de la localidad de Bosa, a la sociedad GRUPO SPIRA S.A.S., con NIT 830.090.315-0, representada Legalmente por el señor JUAN CARLOS PARIS VELEZ, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.780.813, sociedad que actúa en calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO PARQUEO LOTE PENTECOSTES, en cuanto a la recepción de **671.55 M2** de área VIP del proyecto **RESERVA DE FONTIBON**.

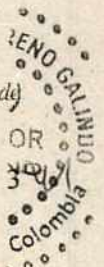
Que al liberarse de la obligación de suelo para vivienda de interés prioritario VIP de que trata el Decreto 221 de 2020, el proyecto denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON** no debe delimitar este suelo en el área útil del mismo, motivo por el que quedan sin efecto las delimitaciones de esta obligación establecidas en los actos administrativos Nos. 11001-1-22-3362 del 12 de octubre de 2022 expedido por Curadora Urbana No. 1º de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca y 11001-3-23-1402 del 06 de septiembre de 2023 expedido por Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C. Arq. Juana Sanz Montaña.

Que en virtud de los principios de interés público o social, precaución, sostenibilidad ambiental, coordinación, gradualidad, concurrencia, información oportuna, que orientan la gestión del riesgo de desastres contemplados en la Ley 1523 de 2012<sup>1</sup>, este Despacho verificó la zonificación por movimientos en masa e inundación a la luz de las disposiciones del Decreto 555 de 2021<sup>2</sup>, norma actualmente vigente en el Distrito Capital, cuyos mapas determinan que el predio objeto de licenciamiento se localiza en:

- De acuerdo con el mapa CU-2.2.1. amenaza por movimientos masa suelo urbano y expansión, el predio presenta nivel de amenaza: **BAJA**
- De acuerdo con el mapa CU-2.2.10. amenaza por inundación para suelo urbano y expansión, el predio **NO** presenta nivel de amenaza por Inundación por Desbordamiento ni por Inundación por rompimiento de Jarillón.
- De acuerdo con el mapa: CU-2.2.14. amenaza por encharcamiento suelo urbano y expansión, el predio presenta Amenaza **BAJA**.
- De acuerdo con el mapa CU-2.2.4 amenaza por avenidas torrenciales suelo urbano expansión (2) El predio presenta nivel de amenaza: **BAJA**.

<sup>1</sup> Por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones

<sup>2</sup> Por la cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.





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

Bogotá D.C. - Colombia

Continuación RESOLUCIÓN No.

11 001 - 2 - 23 - 4792

DE 06 DIC 2023

*Por medio de la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (ACTUAL), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C.*

- De acuerdo con el mapa CU-2.2.7. amenaza por incendio forestal suelo urbano expansión (1), El predio NO presenta nivel de Amenaza

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 20 del Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021, para el grado de amenaza bajo, no se requiere ningún tipo de actuación previa al proceso de licenciamiento ante el IDIGER.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 106 del Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021, "La zonificación de amenaza por inundación por encharcamiento... será utilizada por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB como herramienta base para la priorización de los programas y proyectos identificados, para mejorar el sistema de alcantarillado pluvial de la ciudad y definir y ejecutar las acciones necesarias para prevenir y mitigar el riesgo ante este tipo de eventos y no implica restricciones normativas para los predios que se localicen en el mismo", razón por la cual no se requiere ningún tipo de actuación previa al proceso de licenciamiento ante el IDIGER.

Que para efectos de la expedición de la licencia, el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece la obligación de acreditar el pago de la plusvalía previamente a la expedición de la licencia correspondiente, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara(n) afectado(s) por ese beneficio.

Que no obstante lo anterior, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificadorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del predio.

Que para el desarrollo en referencia no se requiere la comunicación a predios colindantes ni la fijación de la valla de citación a vecinos en el predio, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, por tratarse de una solicitud de modificación de licencia de urbanización vigente que mantiene el uso aprobado en la licencia objeto de modificación.

Que con la solicitud de Modificación de Licencia de Urbanización Vigente se allegaron los documentos a que hacen referencia los numerales 1, 2, 3 y 4 del artículo 1° de la Resolución 1025 de 2021, así como lo señalado en el artículo 7° ibidem, que a su tenor reza:

*"Artículo 7. Modifíquese el artículo 8° de la Resolución 462 de 2017, el cual quedará así:*

*"Artículo 8. Documentos para la solicitud de modificación de licencias vigentes. A las solicitudes de modificación de licencias vigentes de urbanización, subdivisión, construcción y parcelación, se acompañarán los documentos a que hacen referencia en los numerales 1, 2, 3 y 4 del artículo 1° de la presente resolución. Cuando la solicitud de modificación sea de licencias de intervención y ocupación del espacio público vigente, solo se acompañarán los documentos exigidos en los numerales 3 y 4 del mismo artículo 1° de la presente resolución. A*

ARQ. G. GALINDO  
4



# CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

11 001 - 2 - 23 - 4792

DE 06 DIC 2023

Continuación RESOLUCIÓN No.

Por medio de la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON** ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (ACTUAL), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C.

la solicitud de modificación de las licencias de urbanización y de parcelación vigentes, adicionalmente se acompañará el nuevo plano del proyecto urbanístico o de parcelación firmado por un arquitecto con matrícula profesional. Para las licencias de parcelación, cuando la propuesta de modificación implique un incremento en la utilización de los recursos naturales, se aportarán las actualizaciones de los permisos, concesiones o autorizaciones a que haya lugar. (...)" (Subrayas y Negritas fuera de texto)

Que la modificación de la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**, ha sido tramitada de conformidad con las normas del Decreto Distrital 327 de 2004 y el Decreto 221 de 2020.

Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON** objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número CU2F157/4-04.

Que el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 2041 de 2014, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1.993 y el Decreto Nacional 1077 de 2015.

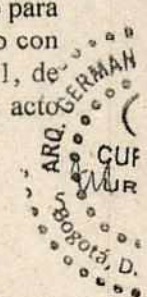
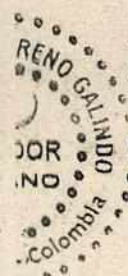
Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la modificación planteada para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN** no altera el planteamiento ni las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo contenidos en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las licencias de urbanismo en la modalidad de Desarrollo en el Decreto 1077 de 2015, modificado por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2016 y 1783 de 2021.

En virtud de lo anterior, el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., Arq. GERMÁN MORENO GALINDO

## RESUELVE

### CAPITULO 1. DEL PROYECTO URBANÍSTICO Y LA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE

**ARTÍCULO 1º** Aprobar la Modificación de licencia de Urbanización vigente en la Modalidad de Desarrollo para el proyecto denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN** a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C1468401, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta mediante el presente acto administrativo en el artículo siguiente.





# CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

11001-2-23-4792

DE 06 DIC 2023

Continuación RESOLUCIÓN No.

Por medio de la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN** ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (ACTUAL), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C.

## ARTICULO 2º ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO

Adoptar como plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN**, el distinguido con el No. **CU2F157/4-04** en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente, a la cartografía oficial de esa Secretaría.

**PARÁGRAFO.** Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación y a la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., incorporar en el original del plano urbanístico identificado con No. **CU3F157/4-03** aprobado mediante el acto administrativo No. 11001-3-23-1402 del 06 de septiembre de 2023, la siguiente nota:

“El plano **CU2F157/4-04** anula y reemplaza al plano **CU3F157/4-03** aprobado mediante el acto administrativo No. 11001-3-23-1402 del 06 de septiembre de 2023”

## ARTICULO 3º LICENCIA QUE SE CONCEDE

Conceder a las sociedades **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.** con NIT 900.378.893-8, representada legalmente por **HIDALGO VARELA JOHANN RICARDO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 79944755 y **EDIFICAR ASOCIADOS S.A.S.** representada legalmente por **AFANADOR BERNAL CARLOS FERNANDO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 79236525, en su calidad de fideicomitentes del fideicomiso denominado **P.A LOTE BELEN** constituido sobre el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1468401, ubicado en la KR 113 20 B 15 (actual) de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN** a desarrollarse en el predio antes citado.

La presente Licencia de Urbanización se expide de acuerdo con los planos que contienen el Proyecto Urbanístico, y la demás documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-2-23-1857 del 26 de mayo de 15 de septiembre de 2023.

## ARTICULO 4º TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION

La Modificación de Licencia de Urbanización Vigente que se otorga mediante el presente acto administrativo para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN**, mantiene el término de vigencia otorgado mediante Acto Administrativo No. 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, ejecutoriada el 11 de marzo de 2022.

## ARTICULO 5º DE LOS RESPONSABLES DE LA MODIFICACION DE LICENCIA DE URBANIZACION VIGENTE

- TITULAR DE LA LICENCIA

6  
ARQ. GER.  
6000



# CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

Continuación RESOLUCIÓN No.

11 001 - 2 - 23 - 4792

DE 06 DIC 2023

Por medio de la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN** ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (ACTUAL), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C.

Establecer como titular de la Licencia a las sociedades AR CONSTRUCCIONES S.A.S. con NIT 900.378.893-8, representada legalmente por HIDALGO VARELA JOHANN RICARDO identificado con la cédula de ciudadanía No. 79944755 y EDIFICAR ASOCIADOS S.A.S. representada legalmente por AFANADOR BERNAL CARLOS FERNANDO identificado con la cédula de ciudadanía No. 79236525, en su calidad de fideicomitentes del fideicomiso denominado P.A LOTE BELEN constituido sobre el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1468401, ubicado en la KR 113 20 B 15 (actual) de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C.

## URBANIZADOR RESPONSABLE

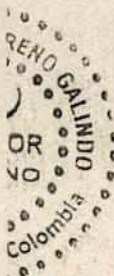
Establecer como urbanizador responsable del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN** al Ingeniero **FONSECA CABALLERO HECTOR GUILLERMO**, identificado con la C.C. No. 80031104 y Matrícula Profesional No 25202-164128 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-2-23-18570994 del 15 de septiembre de 2023.

**ARTICULO 6º** La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN** deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4º del presente acto administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

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

**ARTICULO 7º** Modificar el artículo 7º de la Licencia de Urbanización expedida mediante Acto Administrativo No. 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, el cual quedará así:

“Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente acto administrativo, se tendrá en cuenta la información contenida en el plano número **CU2 F157/4-04** que para todos los efectos se adopta en





# CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

11 001 - 2 - 23 - 4 792

DE 06 DIC 2023

Continuación RESOLUCIÓN No.

Por medio de la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (ACTUAL), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C.

artículo 2º. El proyecto urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON cuenta con el siguiente cuadro de áreas:

## AREA DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE

Área de Cesión Pública Obligatoria para Parques	4.274,39 M2
Área de Control Ambiental	811,93 M2
Área cesión de vía local carrera 113 (V-7)	954,11 M2
Área de Cesión Oreja Manzana Av. Ferrocarril de Occidente y Av. Versalles (V-4)	3.040,57 M2
<b>TOTAL CESIONES A DISTRITO</b>	<b>9.081.00 M2</b>

<b>AREA UTIL</b>	<b>8.828,18 M2</b>
------------------	--------------------

El detalle de estas áreas está contenido en el plano No. CU2 F157/4-04 que se adopta mediante el presente acto administrativo.

ARTICULO 8º Modificar el numeral 2-PROVISION DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) del numeral IV. NORMAS URBANÍSTICAS del artículo 8 -NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS, del Acto Administrativo No.11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, el cual quedará así:

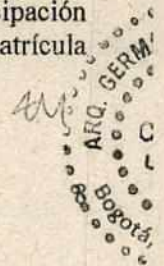
## 2. PROVISION DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP)

La obligación de suelo del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN, se cumple mediante el traslado de 671.55 M2 al proyecto urbanístico denominado PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTIÓN 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA que cuenta con Modificación de Licencia de Urbanización Vigente adoptada mediante Resolución No 11001-2-4791 de 06 de diciembre de 2023 expedida por este Despacho, según plano CU2B48/4-13

Las demás normas urbanísticas contenidas en el Acto Administrativo No.11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, se mantienen en su totalidad.

## ARTICULO 8º: PARTICIPACION EN PLUSVALIA

En atención a lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de licenciamiento.





# CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

Continuación RESOLUCIÓN No.

11 001 - 2 - 23 - 4792

DE 06 DIC 2023

Por medio de la cual se aprueba la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente para el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (ACTUAL), de la Localidad de Fontibón de Bogotá D.C.

ARTÍCULO 9º: El presente acto administrativo debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 y contra el proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (Decreto 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.9), dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los

06 DIC 2023

*Germán Moreno Galindo*  
Arq. GERMÁN MORENO GALINDO

Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C. - Colombia

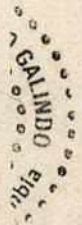


*Marcela Ramos Torres*  
Arq. Marcela Ramos Torres  
Coordinadora de Norma y Proyectos Especiales

*David Rodríguez*  
Ing. David Rodríguez

*Xiomara Cepeda Murcia*  
Abg. Xiomara Cepeda Murcia  
Coordinadora Área Jurídica

15 DIC 2023





REFERENCIA: CU3-25-0106.

**ACTO ADMINISTRATIVO**

11001-3-25-0282

DE

04 FEB 2025

*Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización y Construcción aprobada mediante Acto Administrativo 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, expedida por la entonces Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C, Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, para el predio localizado en KR 113 20 B 15 (ACTUAL) de la Alcaldía Local de Fontibón.*

**LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTÁ, D.C.  
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO**

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

**CONSIDERANDO**

1. Que el 30 de diciembre de 2021, la entonces Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C, Arq. Ruth Cubillos Salamanca, expidió el acto administrativo 11001-1-21-3128 mediante el cual otorgó Licencia de Urbanización y Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento, para el predio localizado en KR 113 20 B 15 (ACTUAL) de la Alcaldía Local de Fontibón, el cual cobró fuerza ejecutoria el 11 de marzo de 2022.
2. Que el 12 de octubre de 2022, mediante Acto Administrativo 11001-1-22-3362, la entonces Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C, Arq. Ruth Cubillos Salamanca, concedió una modificación a la Licencia de Urbanización y Construcción antes señalada.
3. Que el 06 de septiembre de 2023, mediante Acto Administrativo 11001-3-23-1402, este despacho concedió una modificación a la Licencia de Urbanización y Construcción antes señalada
4. Que el 18 de julio de 2024, mediante Acto Administrativo 11001-3-24-1586, este despacho concedió una modificación a la Licencia de Construcción antes señalada.
5. Que como constructor responsable figura el Ingeniero FONSECA CABALLERO HECTOR GUILLERMO, identificado con C.C. 80031104 y portador de la Matrícula Profesional 25202-164128.





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: CU3-25-0106.

**ACTO ADMINISTRATIVO** 11001-3-25-0282 DE 04 FEB 2025

Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización y Construcción aprobada mediante Acto Administrativo 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, expedida por la entonces Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C, Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, para el predio localizado en KR 113 20 B 15 (ACTUAL) de la Alcaldía Local de Fontibón.

- 6. Que el señor HIDALGO CARELA JOHANN RICARDO, identificado con cédula de ciudadanía 79944755, en calidad de Representante Legal de la Sociedad AR CONSTRUCCIONES SAS, identificada con Nit. 900378893-8, fideicomitente del fideicomiso denominado LOTE BELEN, solicitó ante este despacho el día 16 de enero de 2025, mediante radicación CU3-25-0106, prórroga al término de vigencia del acto en mención.
- 7. Que el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto Nacional 1783 del 20 de diciembre de 2021, establece:
 

*"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".*
- 8. Que la solicitud de prórroga de la Licencia, cumple con los requisitos consagrados en el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021 el cual modifica el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, por cuanto se efectuó dentro del término previsto y el Ingeniero FONSECA CABALLERO HECTOR GUILLERMO, identificado con C.C. 80031104 y portador de la Matrícula Profesional 25202-164128, en calidad de Constructor responsable certificó que se iniciaron las obras autorizadas mediante la citada licencia.

En virtud de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 3 de Bogotá, D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO,

### RESUELVE

**ARTÍCULO 1.** Conceder a la Sociedad AR CONSTRUCCIONES SAS, identificada con Nit. 900378893-8, fideicomitente del fideicomiso denominado LOTE BELEN, por una sola vez, la prórroga al término de vigencia de la licencia de Urbanización y construcción otorgada mediante Acto Administrativo 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021,





# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

175

REFERENCIA: CU3-25-0106.

11001-3-25-0282

DE 04 FEB 2025

## ACTO ADMINISTRATIVO

*Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización y Construcción aprobada mediante Acto Administrativo 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, expedida por la entonces Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C, Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, para el predio localizado en KR 113 20 B 15 (ACTUAL) de la Alcaldía Local de Fontibón.*

para el predio localizado en KR 113 20 B 15 (ACTUAL) de la Alcaldía Local de Fontibón, por un término de doce (12) meses adicionales, contados a partir de la fecha de vencimiento de la Licencia mencionada, la cual fue ejecutoriada el día 11 de Marzo de 2022.

**PARÁGRAFO.** Hace parte del presente Acto Administrativo la certificación de iniciación de obras presentada por el Constructor Responsable.

**ARTÍCULO 2.** El término de vigencia de la licencia antes citada **se extiende hasta el 11 de marzo de 2026.**

**ARTÍCULO 3.** Las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones establecidas en la Licencia de Urbanización y Construcción, otorgada mediante Acto Administrativo 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, se mantienen vigentes y no son objeto de modificación mediante el presente acto.

**ARTÍCULO 4.** El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del Ley 1437 de 2011 y contra el proceden los recursos de reposición ante la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C, y de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, de manera presencial en el momento de la notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

  
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO  
Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C

Proyectó: JPA  
Revisó: Abg. AL

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los 13 FEB 2025



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

**ESPACIO EN BLANCO**

**ESPACIO EN BLANCO**



## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

REFERENCIA: 11001-2-23-1856

RESOLUCIÓN No. 11001-2-23-4791

DE 06 DIC 2023

Por la cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico denominado PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA ubicado en la CL 71 A S 83 B 25 IN 1 (Actual), de la Alcaldía Local de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., para efectuar el traslado de la obligación de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) del Proyecto RESERVA DE FONTIBON, ubicado en la KR 113 20 B 15 la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C.

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

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

### CONSIDERANDO

Que la sociedad EDIFICAR ASOCIADOS S.A.S. con NIT 800236729-6, representada legalmente por AFANADOR BERNAL CARLOS FERNANDO identificado con cédula de ciudadanía No. 79236525, en calidad de FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO PARQUEO LOTE PENTECOSTES - ALIANZA FIDUCIARIA constituido sobre el predio ubicado en la CL 71 A S 83 B 25 IN 1, solicitó ante este Despacho, la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente y modificación del Proyecto Urbanístico denominado PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA, con el fin de trasladar a este proyecto la obligación por concepto de cargas urbanísticas para la provisión de Vivienda de Interés Prioritario que genera el proyecto urbanístico RESERVA DE FONTIBON aprobado mediante Acto Administrativo 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021 que concede Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo para el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15, de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C.

Que el proyecto cuenta con Resolución RES 18-1-0182 del 06 de abril de 2019 " *Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, se autoriza la división en etapas, se concede Licencia de Urbanización para la Etapa I, se establecen sus normas y fijan las obligaciones urbanísticas y compromisos a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable, para el desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES - UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL LA PALESTINA, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 82 A 10 INT 1 (ACTUAL), Alcaldía de Bosa*" emitido por la entonces Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca, acto que cobró fuerza ejecutoria el 09 de abril de 2018.

Que mediante Acto Administrativo No. 11001-1-20-0861 de 17 de abril de 2020 emitido por la entonces Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca, se concedió prórroga al término de la Licencia de Urbanización RES 18-1-0182 del 06 de abril de 2019, extendiendo su vigencia hasta el 09 de abril de 2021.

ARQ. GERMAN MORENO GALINDO  
Bogotá D.C.



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

Bogotá D.C. - Colombia

Continuación RESOLUCIÓN No. **11001-2-23-4791** DE **06 DIC 2023**

*“Por la cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA** ubicado en la **CL 71 A S 83 B 25 IN 1 (Actual)**, de la Alcaldía Local de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., para efectuar el traslado de la obligación de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) del Proyecto **RESERVA DE FONTIBON**, ubicado en la **KR 113 20 B 15** la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C.”*

Que en atención a lo dispuesto en el artículo 1º del Decreto 691 del 22 de mayo de 2020, modificatorio del artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, la vigencia de la Licencia de Urbanismo No. RES 18-1-0182 del 06 de abril de 2018, la cual fue prorrogada mediante el Acto Administrativo No. 11001-1-20-0861 del 17 de abril de 2020, se entiende prorrogada por nueve meses más contados a partir de la fecha de su vencimiento, lo que significa que su vigencia se extendió hasta el 09 de enero de 2022.

Que mediante Acto Administrativo No. 11001-1-22-0295 de 26 de enero de 2022 emitido por la entonces Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca, se concedió segunda prórroga a la Licencia de Urbanización RES 18-1-0182 del 06 de abril de 2019, extendiendo su vigencia hasta el 09 de enero de 2023.

Que mediante Acto Administrativo No. 11001-1-23-0557 del 01 de febrero de 2023 emitido por la entonces Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., Arq. Ruth Cubillos Salamanca, se concedió Revalidación de la Licencia de Urbanización RES 18-1-0182 de 06 de abril de 2019 por el término de 24 meses (prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce meses), contados a partir del 08 de febrero de 2023, fecha en la cual cobró fuerza ejecutoria el citado acto administrativo.

Que mediante Resolución 11001-3-21-1849 del 24 de noviembre de 2021 expedida por la entonces Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., Arq. Ana María Cadena Tobón se aprobó la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del proyecto denominado **URBANIZACION PENTECOSTES UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL -LA PALESTINA** en la Localidad de Bosa, predio receptor de la obligación de Vivienda de Interés Prioritario del proyecto denominado **URBANIZACION JABOQUE RESERVADO** ubicado en la CL 65 A 126 20 y CL 65 A 126 60 en la localidad de Engativá, adoptando para este último efecto el plano CU3E210/4-03.

Que mediante Resolución No. 11001-2-23-1229 de 23 de febrero de 2023 emitida por este Despacho, se aprobó la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del proyecto denominado **URBANIZACION PENTECOSTES UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL -LA PALESTINA** en la Localidad de Bosa, en calidad de receptor de la obligación de Vivienda de Interés Prioritario del proyecto arquitectónico denominado **SAN FELIPE** aprobado mediante Licencia de Construcción No. LC 16-3-0326, expedida el 05 de mayo de 2016 para el predio ubicado en la CL 76 23 29, adoptando para este último efecto el plano CU2B48/4-12.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.1 Licencia Urbanística, del Decreto 1077 de 2015, las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

GERMÁN MORENO GALINDO  
ARQUITECTO  
BOGOTÁ



# CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

Continuación RESOLUCIÓN No.

11001-2-23-4791

DE

06 DIC 2023

***“Por la cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico denominado PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA ubicado en la CL 71 A S 83 B 25 IN 1 (Actual), de la Alcaldía Local de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., para efectuar el traslado de la obligación de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) del Proyecto RESERVA DE FONTIBON, ubicado en la KR 113 20 B 15 la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C.”***

Que la modificación del proyecto urbanístico consiste en:

- Localizar en el Lote 7 A VIP del Proyecto Urbanístico denominado **PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA** ubicado en la CL 71 A S 83 B 25 IN 1 (Predio receptor), un área de 671.55 m2 de obligación de suelo para Vivienda de Interés Prioritario del proyecto **RESERVA DE FONTIBON** aprobado mediante Acto Administrativo 11001-1-21-3128 de 30 de diciembre de 2021 que concede Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo para el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Predio generador), dando aplicación a la opción de cumplimiento de la obligación mediante el traslado a otro proyecto establecida en el artículo 42 del Decreto 327 de 2004.

Que de acuerdo con lo establecido en el Decreto 785 de 2017 *“Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 575 de 2010 “Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina” ubicado en la Localidad de Bosa y se dictan otras disposiciones”* y el Acto Administrativo No. RES 18-1-0182 de abril 6 de 2018 que aprueba la licencia de urbanización de la Etapa 1 de la -UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA, se aprobó la destinación del lote A de la Manzana 7 para el uso de Vivienda de Interés Prioritario y verificado por este Despacho que dicho suelo no hace parte del cumplimiento de las obligaciones propias del Plan Parcial para Vivienda de Interés Social y Prioritaria, se encontró viable la posibilidad del traslado a este proyecto urbanístico.

Que en este orden de ideas, se considera viable por parte de este Despacho el cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Prioritario para el proyecto **RESERVA DE FONTIBON** aprobado mediante Acto Administrativo 11001-1-21-3128 de 30 de diciembre de 2021, ubicado en la KR 113 20 B 15 (Predio generador), mediante el traslado a parte del lote 7A VIP, de la manzana 7 de la Unidad de Gestión 3 en el Proyecto Urbanístico denominado PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA, localizado en el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40760170 y Chip AAA0272UKJZ localizado, ubicado en la CL 71 A S 83 B 25 IN 1 (Actual), de la Alcaldía Local de Bosa, en Bogotá D.C., de un área de correspondiente a 671.55 M2.

Que el artículo 42 del Decreto Distrital 327 de 2004, señala la fórmula para efectuar el traslado de la obligación de provisión de Vivienda de Interés Prioritario, así;

*“(…) se aplicará la forma de cálculo establecida en el literal b del artículo 42 del Decreto Distrital 327 de 2004, así:*

$$A1 = A2 \times (V1 / V2)$$

Donde:





## CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

180

Continuación RESOLUCIÓN No.

11001-2-23-4791

DE

06 DIC 2023

**"Por la cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico denominado PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA ubicado en la CL 71 A S 83 B 25 IN 1 (Actual), de la Alcaldía Local de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., para efectuar el traslado de la obligación de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) del Proyecto RESERVA DE FONTIBON, ubicado en la KR 113 20 B 15 la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C."**

*A1 = Área útil de VIP a trasladar a otro proyecto.*

*A2 = Área útil de VIP a destinar en el proyecto original.*

*V1 = Valor de referencia establecido por la UAECD del m2 de suelo donde se ubica el proyecto original.*

*V2 = Valor de referencia establecido por la UAECD del m2 de suelo a donde se traslada la obligación.*

(...)"

Que para determinar el Área útil de VIP a trasladar a otro proyecto la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante oficio 2023EE43189 de 10 de julio de 2023, certificó el valor de referencia por metro cuadrado para el predio ubicado en la CL 71 A S 83 B 25 IN 1, correspondiente al del lote 7A VIP, de la manzana 7, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40760170 y Chip AAA0272UKJZ localizado en el Proyecto Urbanístico denominado **PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA**, en \$1.262.000 metro cuadrado.

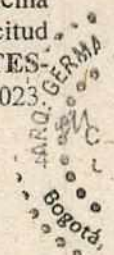
Que mediante oficio 2023EE18157 del 20 de abril de 2023, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, se certificó el valor de referencia por metro cuadrado para el predio ubicado en la KR 113 20 B 15 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1468401 y Chip AAA0079PFSK en \$ 480.000 metro cuadrado.

**Que al aplicar la fórmula para determinar el Área útil de VIP a trasladar se establece un área resultante de traslado correspondiente a 671.55 M2**

Que el plano que contiene la modificación de licencia vigente del Proyecto Urbanístico denominado **PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA**, se encontró aceptable por esta Curaduría Urbana, por cuanto mantiene los linderos, la paramentación, coordenadas y el trazado de la malla vial, definidos en el plano urbanístico No. CU2B48/4-12 aprobado mediante Resolución No. 11001-2-23-1229 de 23 de febrero de 2023 emitida por este Despacho.

Que respecto a la revisión cartográfica y vial al plano urbanístico radicado realizada por la oficina de cartografía de esta Curaduría Urbana, se encontró procedente según concepto de noviembre 16 de 2023, por cuanto el desarrollo urbanístico denominado **PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA** mantiene los linderos, coordenadas, área bruta y demás aspectos cartográficos definidos en el plano No. CU2B48/4-12.

Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana igualmente la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de Modificación de Licencia de Urbanización Vigente del desarrollo urbanístico denominado **PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA**, según concepto del 16 de noviembre de 2023.





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

Bogotá D.C. - Colombia

Continuación RESOLUCIÓN No. 11 001 - 2 - 23 - 4791 DE 06 DIC 2023

*“Por la cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico denominado PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA ubicado en la CL 71 A S 83 B 25 IN 1 (Actual), de la Alcaldía Local de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., para efectuar el traslado de la obligación de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) del Proyecto RESERVA DE FONTIBON, ubicado en la KR 113 20 B 15 la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C.”*

Que teniendo en cuenta lo antes expuesto, la modificación de licencia de urbanización vigente del Proyecto urbanístico denominado PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA, es procedente, por cuanto cumple con lo establecido en el artículo 10° del Decreto 327 de 2004.

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

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

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

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

*Responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso”.*

Que a la fecha de expedición del presente acto administrativo, consultado el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S40760170, no registra inscripción alguna sobre la participación de plusvalía.

Que adicionalmente para la modificación de la Licencia de Urbanización vigente se tiene que el artículo 15 del Decreto 803 de 2018, excluye de la exigibilidad del pago de la Participación en Plusvalía, ya que en trámites de modificación de licencia vigente no será exigible el pago del tributo, toda vez que no se trata de una nueva licencia y que las modificaciones deben resolverse aplicando las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

Que teniendo en cuenta que la solicitud corresponde a una Modificación de Licencia de Urbanismo vigente, la cual no modifica las condiciones aprobadas en la licencia anterior no se hace necesaria la comunicación a los vecinos colindantes ni la fijación de la valla de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el parágrafo 2 del artículo 16 del Decreto 1783 de 2021.

Que la presente solicitud de Modificación de Licencia de Urbanización Vigente del proyecto urbanístico, denominado PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA, ha sido tramitada de conformidad con las normas de las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1037

NO GALINDO  
2023  
10/12/23

GERMÁN M  
CURA  
URB  
Bogotá, D.C.

181



182

**CURADOR URBANO 2**

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

Continuación RESOLUCIÓN No.

11001-2-23-4791 DE 06 DIC 2023

*"Por la cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico denominado PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA ubicado en la CL 71 A S 83 B 25 IN 1 (Actual), de la Alcaldía Local de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., para efectuar el traslado de la obligación de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) del Proyecto RESERVA DE FONTIBON, ubicado en la KR 113 20 B 15 la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C."*

de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 1783 de 2021 y el Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT).

Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contienen la de Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto urbanístico denominado PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número CU2B48/4-13.

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

RESUELVE

CAPITULO I

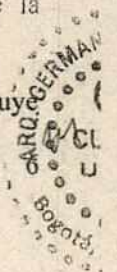
**DE LA MODIFICACION DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION DE VIVIENDA DE INTERERES PRIORITARIO DEL PROYECTO RESERVA DE FONTIBON**

**ARTICULO 1º** Aprobar la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA, aprobado mediante Acto Administrativo No. RES 18-1-0182 del abril 6 de 2018 para el predio ubicado en la CL 71 A S 83 B 25 IN 1 (Actual), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40760170 y Chip AAA0272UKJZ, de acuerdo con lo establecido en el Plano que para todos los efectos se adopta en el siguiente artículo.

**ARTICULO 2º ADOPCION DEL PLANO URBANÍSTICO.**

Adoptar como plano que contienen la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo urbanístico denominado PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA, el distinguido con el No. CU2B48/4-13 en dos originales, el primero reposará en esta Curaduría Urbana y el segundo original, será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría.

**PARÁGRAFO 1º:** El plano que se aprueba mediante el presente acto administrativo reemplaza y sustituye





# CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

153

Continuación RESOLUCIÓN No.

11001-2-23-4791 DE

06 DIC 2023

*“Por la cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico denominado PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA ubicado en la CL 71 A S 83 B 25 IN 1 (Actual), de la Alcaldía Local de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., para efectuar el traslado de la obligación de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) del Proyecto RESERVA DE FONTIBON, ubicado en la KR 113 20 B 15 la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C.”*

totalmente al plano No. CU2B48/4-12 aprobado mediante Resolución No. 11001-2-23-1229 del 23 de febrero de 2023.

**PARAGRAFO 2º:** Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación, incorporar en el original del plano No. CU2B48/4-12 aprobado mediante Resolución No. 11001-2-23-1229 del 23 de febrero de 2023, que contiene la modificación al Proyecto Urbanístico de la Urbanización denominada PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA, la nota que establezca que el plano No. CU2B48/4-13 que se aprueba mediante la presente Resolución lo reemplaza y sustituye totalmente.

### ARTICULO 3º LICENCIA URBANISTICA QUE SE CONCEDE

Conceder la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del proyecto urbanístico denominado PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA, para el predio con nomenclatura urbana CL 71 A S 83 B 25 IN 1 (ACTUAL) identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40760170 y Chip AAA0272UKJZ de la localidad de Bosa, a la sociedad EDIFICAR ASOCIADOS S.A.S. con NIT 800236729-6, representada legalmente por AFANADOR BERNAL CARLOS FERNANDO identificado con cédula de ciudadanía No. 79236525, en calidad de FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO PARQUEO LOTE PENTECOSTES - ALIANZA FIDUCIARIA, en cuanto a la recepción de 671.55 M2 de área VIP del proyecto RESERVA DE FONTIBON, al interior del predio denominado lote 7 A.

La presente Modificación de Licencia de Urbanización Vigente se expide de acuerdo con el nuevo plano urbanístico y demás documentación que forman parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-2-23-1856.

### ARTICULO 4º DE LAS NORMAS GENERALES Y ESPECIFICAS DEL PROYECTO URBANISTICO PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA

La modificación que la licencia de urbanización vigente no varía las disposiciones del Acto Administrativo RES-18-1-0182 de 06 de abril de 2018.

La totalidad de las normas dispuestas en esta licencia no se modifican y deben dar cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto 785 de 2017 *“Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 575 de 2010 “Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina” ubicado en la Localidad de Bosa y se dician otras disposiciones”*

### ARTICULO 5º DEL SUELO RECEPTOR PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO

En cumplimiento a las disposiciones del Decreto 327 de 20004 que dan origen al traslado que sustenta la modificación de la licencia de urbanización vigente del proyecto urbanístico denominado PENTECOSTES-



**CURADOR URBANO 2**

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

164

Continuación RESOLUCIÓN No. **11 001 - 2 - 23 - 4791** DE **08 DIC 2023**

*"Por la cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico denominado **PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA** ubicado en la **CL 71 A S 83 B 25 IN 1 (Actual)**, de la Alcaldía Local de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., para efectuar el traslado de la obligación de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) del Proyecto **RESERVA DE FONTIBON**, ubicado en la **KR 113 20 B 15** la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C."*

**UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA**, se admiten en el ámbito del Lote 7 A- VIP un total de **671.55 M2** dando aplicación a la conversión de áreas determinadas en la fórmula para el traslado del artículo 42° del mencionado decreto.

Se determinó un área útil de obligación de Vivienda de Interés Prioritario VIP a destinar en el proyecto original de **1.765,64 (20%)** sobre el área útil (**8.828,18 M2**), dando como resultado de la comparación de valores de referencia un total de traslado de **671.55 M2**.

La modificación del proyecto verifica la posibilidad del suelo útil del Lote 7 A de la manzana 7 de la Unidad de Gestión 3 del Plan Parcial La Palestina para cumplir con este traslado; determinando que dicho lote cuenta con un área útil de **2.725,00 M2** para uso de Vivienda Multifamiliar de Interés Prioritario VIP siendo receptor de **877,00 M2** del proyecto urbanístico **JAPOQUE RESERVADO** aprobado mediante Resolución **11001-3-21-1849** del 24 de noviembre de 2021; quedando a disposición un área restante de **1.848,00 M2**.

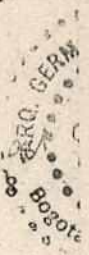
Que mediante Resolución No. **11001-2-23-1229** de 23 de febrero de 2023 emitida por este Despacho se trasladó un total **862.01 M2** del proyecto arquitectónico **SAN FELIPE** aprobado mediante Licencia de Construcción No. **LC 16-3-0326**, expedida el 05 de mayo de 2016 para el predio ubicado en la **CL 76 23 29**, reduciendo el área disponible de suelo para VIP a **985.99 M2**, de los cuales mediante el presente acto el Proyecto urbanístico denominado **PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA** actúa en calidad de receptor de un área de **671.55 M2** de obligación de VIP del proyecto **RESERVA DE FONTIBON** aprobado mediante Acto Administrativo **11001-1-21-3128** de 30 de diciembre de 2021 que concede Licencia de Urbanización en la modalidad de desarrollo para el predio con nomenclatura urbana **KR 113 20 B 15**, quedando un área restante de **314.44 M2**.

#### **ARTÍCULO 6° TERMINO DE VIGENCIA DE LA MODIFICACION DE LICENCIA DE URBANIZACION VIGENTE.**

La Modificación de Licencia de Urbanización Vigente que se otorga mediante el presente acto administrativo para el Proyecto urbanístico denominado **PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA**, mantiene el término de vigencia de la Licencia de Urbanización otorgada mediante Resolución **RES 18-1-0182** de abril 6 de 2018, ejecutoriada el 09 de abril de 2018.

**Parágrafo:** La Licencia de Urbanización otorgada mediante Resolución **RES 18-1-0182** de abril 6 de 2018, se encuentra vigente hasta el 08 de febrero de 2025, en virtud de lo dispuesto en el Acto Administrativo No. **11001-1-23-0557** del 01 de febrero de 2023, por el cual se concedió su Revalidación.

#### **ARTICULO 7° NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS, OBLIGACIONES Y COMPROMISOS.**





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

Bogotá D.C. - Colombia

Continuación RESOLUCIÓN No. 11001-2-23-4791 DE 06 DIC 2023

**"Por la cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico denominado PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA ubicado en la CL 71 A S 83 B 25 IN 1 (Actual), de la Alcaldía Local de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., para efectuar el traslado de la obligación de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) del Proyecto RESERVA DE FONTIBON, ubicado en la KR 113 20 B 15 la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C."**

Las normas urbanísticas y arquitectónicas del Proyecto urbanístico denominado PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA contenidas en el Acto Administrativo No. RES 18-1-0182 de abril 6 de 2018 se mantienen, al igual que sus modificaciones en lo que no sea contrario a lo establecido en el presente Acto Administrativo.

**ARTICULO 8º DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.**

• **TITULAR DE LA LICENCIA.**

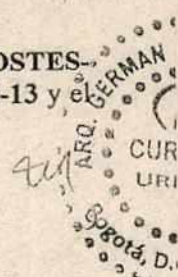
Establecer como titular de la Modificación de Licencia de Urbanización Vigente y de la modificación parcial del Proyecto urbanístico denominado PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA a la sociedad EDIFICAR ASOCIADOS S.A.S. con NIT 800236729-6, representada legalmente por AFANADOR BERNAL CARLOS FERNANDO identificado con cédula de ciudadanía No. 79236525, en calidad de FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO PARQUEO LOTE PENTECOSTES - ALIANZA FIDUCIARIA constituido sobre el predio ubicado en la CL 71 A S 83 B 25 IN 1 (ACTUAL) identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40760170 y Chip AAA0272UKJZ de la localidad de Bosa, en Bogotá D.C.

**ARTÍCULO 9º OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA URBANÍSTICA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE.**

Las obligaciones a cargo del urbanizador responsable del Proyecto urbanístico denominado PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA contenidas en la Resolución RES 18-1-0182 expedida el 06 de abril de 2018 por la entonces Curadora Urbana No. 1 se mantienen, en lo que no sea contrario a lo establecido en el presente Acto Administrativo.

**ARTÍCULO 10º** Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en el artículo anterior, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral del presente acto administrativo:

1. La solicitud del interesado de aprobación de la modificación parcial del Proyecto urbanístico denominado PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA radicada bajo la referencia 11001-2-23-1856.
2. Los planos de la modificación parcial del Proyecto Urbanístico denominado PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA, aprobado bajo el No CU2B48/4-13 y correspondiente archivo digital, radicado con referencia 11001-2-23-1856.





**CURADOR URBANO 2**

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

Continuación RESOLUCIÓN No.

11001-2-23-4791

DE

06 DIC 2023

*"Por la cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico denominado PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA ubicado en la CL 71 A S 83 B 25 IN 1 (Actual), de la Alcaldía Local de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., para efectuar el traslado de la obligación de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) del Proyecto RESERVA DE FONTIBON, ubicado en la KR 113 20 B 15 la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C."*

3. Los demás documentos que hagan parte de la modificación parcial del Proyecto Urbanístico PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA y de la Modificación de la Licencia de Urbanización Vigente que se aprueba mediante la presente Resolución.

#### **ARTÍCULO 11° CAUSALES DE PÉRDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA.**

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

#### **ARTICULO 12° LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA.**

Los derechos del titular de la licencia urbanística concedida para el proyecto denominado PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA contenidos en la Resolución RES 18-1-0182 expedida el 06 de abril de 2018 por la entonces Curadora Urbana No. 1 se mantienen, en lo que no sea contrario a lo establecido en el presente Acto Administrativo.





**CURADOR URBANO 2**

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

Continuación RESOLUCIÓN No. 11001-2-23-4791 DE 06 DIC 2023

*"Por la cual se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico denominado PENTECOSTES-UNIDAD DE GESTION 3 PLAN PARCIAL-LA PALESTINA ubicado en la CL 71 A S 83 B 25 IN 1 (Actual), de la Alcaldía Local de Bosa en la ciudad de Bogotá D.C., para efectuar el traslado de la obligación de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) del Proyecto RESERVA DE FONTIBON, ubicado en la KR 113 20 B 15 la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C."*

## CAPITULO II

### IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LAS LICENCIAS

#### ARTICULO 13° PARTICIPACION EN PLUSVALIA

De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en ninguno de los folios de matrícula inmobiliaria de los predios objeto de licenciamiento.

ARTICULO 14° La presente Resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.2.3.7. del Decreto 1077 de 2015 y contra ella proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de Apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.2.3.9), dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

#### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los 06 DIC 2023

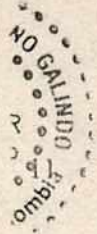
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO  
Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., D.C. - Colombia



Arq. Marcela Ramos Torres  
Coordinadora de Norma y Proyectos Especiales

Abog. Xiomara Cepeda Murcia  
Coordinadora Jurídica

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los 15 DIC 2023



ESPACIO  
EN BLANCO

REFERENCIA: 11001-1-21-4926

11001-1-22-3362

12 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

LA CURADORA URBANA 1 DE BOGOTA, D.C.  
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015 y 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017 y el Decreto Distrital 670 de 2017, y

CONSIDERANDO

1. Que el señor JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.944.755 en calidad de Representante Legal de AR CONSTRUCCIONES S.A.S. con NIT 900.378.893-8, en su calidad de fideicomitente del fideicomiso denominado LOTE BELEN VIS - FIDUBOGOTA, constituido sobre el predio ubicado en la KR 113 20 B 15 (actual), con Matrícula Inmobiliaria No 50C-1468401 y Chip AAA0079PFSK, solicitó ante esta Curaduría Urbana, mediante la referencia No. 11001-1-21-4926 del 22 de diciembre de 2021, la Modificación de la Licencia de Urbanización y Construcción vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 vigentes para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.
2. Que el desarrollo urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, fue aprobado bajo las normas del Decreto Distrital 190 de 2004, el Decreto Distrital 327 de 2004 y demás normas vigentes para el predio al momento de la aprobación del proyecto urbanístico.
3. Que mediante Acto Administrativo 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, ejecutoriada el 11 de marzo del 2022, la Curadora Urbana N° 1, Arq. Ruth Cubillos Salamanca, aprobó el Proyecto Urbanístico y concedió Licencia de Urbanización y a su vez concedió Licencia de Construcción en las modalidades de Obra nueva y Cerramiento, para el desarrollo denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, estableció sus normas urbanísticas y fijó las obligaciones a cargo del urbanizador para el predio localizado en la KR 113 20 B 15 (actual), adoptando el plano N° CUIF157/4-01.

Ruth

190  
12 OCT 202211001-1-22-3362  
ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**, y se otorga **Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

4. Que el parágrafo del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 establece que las solicitudes modificaciones de licencias vigentes, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.
5. Que el Decreto 327 de 2004 por el cual se reglamenta el tratamiento de Desarrollo establece en su Artículo 10 respecto de las modificaciones de los proyectos urbanísticos que *"las modificaciones a las licencias urbanísticas se aprobarán en el marco de las normas que dieron lugar a la licencia original y deberán incorporarse a la cartografía oficial del Distrito Capital"*.
6. Que, mediante acto Administrativo 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, se aprobó el cumplimiento de la obligación de suelo para Vivienda de Interés Prioritario en el mismo proyecto de conformidad con el Artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 221 de 2020.
7. Que, la modificación urbanística aprobada mediante el presenta acto administrativo corresponde a la redelimitación del perímetro del área destinada para el cumplimiento de la obligación de suelo para Vivienda de Interés Prioritario.
8. Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 11 del Decreto 221 de 2020, el interesado asigna un índice de 1,1 que equivaldría a un área construida de mínimo 8.056,62 m<sup>2</sup>.
9. Que el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**, cumple con la obligación de prever como mínimo el 20% del área útil del proyecto para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritario VIP contemplada en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el artículo 4 del Decreto Distrital 221 de 2020, toda vez que se destinará al interior del proyecto un área de 3.781,86 M2 correspondiente al 42,83% del área útil del mismo para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social prioritario.

REFERENCIA: 11001-1-21-4926

11001-1-22-3362

12 OCT 2022

## ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

10. Que, la modificación de la licencia de construcción vigente, del proyecto TORRES DE FONTIBON consistente en la modificación total del diseño, pasando de 8 torres a 5 torres, 2 torres de 17 pisos y 3 torres de 18 pisos (incluida la torre VIP), quedando un proyecto de nueve (9) unidades estructurales, conformadas por tres (3) Torres de apartamentos de dieciocho (18) pisos de altura y dos (2) torres de diecisiete (17) pisos, con setecientos cuatro (704) unidades de vivienda en las que se incluyen siete (7) unidades para personas con movilidad reducida, una (1) edificación en tres (3) pisos para la localización de áreas de equipamiento comunal, dos (2) edificaciones en un (1) piso para cuartos de basuras y una (1) para tanques de agua subterráneos, Ciento dieciocho (118) cupos de estacionamientos privados, Cuarenta y siete (47) cupos de estacionamientos para visitantes de los cuales se plantean 6 cupos para personas con movilidad reducida y Ciento treinta y nueve (139) cupos para bicicletas, desarrolladas en un área útil de 8.828.18 m2 según (27) planos arquitectónicos.
11. Que como conclusión de lo hasta aquí expuesto, se tiene que la modificación a que alude el presente Acto, corresponde a:
  - Modificación del proyecto urbanístico en cuanto a la delimitación del área útil VIP conservando la misma área.
  - La modificación del proyecto arquitectónico para la reubicación redistribución y rediseño de las torres, pasando de 8 torres a 5 torres, de las cuales la torre 3 se destina para vivienda VIP, y pasando de 6 pisos a 17 / 18 pisos.
12. Que, para efectos de la expedición de la licencia, el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece la obligación de acreditar el pago de la plusvalía previamente a la expedición de la licencia correspondiente, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara(n) afectado(s) por ese beneficio.
13. Que el Decreto Distrital 327 de octubre 11 de 2004 antes citado, establece en su artículo 46 que "Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON**, y se otorga **Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

*plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten".*

14. Que el párrafo 3 del artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece que "En trámites de modificación de licencia vigente no es exigible el pago del tributo, toda vez que no se trata de una nueva licencia y que las modificaciones deben resolverse aplicando las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición".
15. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante comunicaciones de fecha 8 de abril de 2022, en las que se comunica la iniciación del trámite de Licencia, las cuales fueron recibidas en su totalidad, adicionalmente, se realizó el día 19 de abril de 2022, publicación en la página web de este Despacho, relacionando la información entregada en las citaciones a vecinos, cumpliendo con lo señalado en el artículo citado.
16. Que de conformidad con lo dispuesto en el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo de la solicitud de Modificación de Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, y aportaron fotografías de la misma con la información indicada, las cuales se anexaron al expediente el día 22 de diciembre de 2021.
17. Que el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON**, no requiere Licencia Ambiental, lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 2041 de 2014, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1.993 y el Decreto 1077 de 2015.

REFERENCIA: 11001-1-21-4926

11001-1-22-3362

12 OCT 2022

**ACTO ADMINISTRATIVO No.**

**DE**

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

18. Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación para la modificación del Proyecto Urbanístico, para el desarrollo denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON y del proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON.
19. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación del nuevo número que distinguirá el plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número CUIF1574-02.
20. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON y del proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las Licencias de Urbanismo en la modalidad de Desarrollo y en el Decreto 1077 de 2015, por lo tanto es aceptado por esta Curaduría Urbana.

En virtud de lo anterior, LA CURADORA URBANA N° 1 de Bogotá, D.C., Arq. RUTH CUBILLOS SALAMANCA,

**RESUELVE**

**CAPITULO 1.**

**MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE**

**ARTÍCULO 1°** Aprobar la Modificación de licencia de Urbanización Vigente para el proyecto denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, localizado en la KR 113 20 B 15 (actual) con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1468401 y CHIP AAA0079PFSK consistente en la

REFERENCIA: 11001-1-21-4926

11001-1-22-3362

12 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Re delimitación del perímetro del área destinada para el cumplimiento de la obligación VIP aprobada mediante Resolución 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021.

#### ARTICULO 2° ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO

Adoptar como plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, el distinguido con el N° CUIF157/4-02, en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría.

**PARÁGRAFO.** Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación que vincule en el plano No. CUIF157/4-01 la siguiente nota:

“Este plano fue reemplazado y sustituido en su totalidad por el plano No CUIF157/4-02”.

#### ARTICULO 3° TÉRMINO DE VIGENCIA DE MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN

La Modificación de Licencia de Urbanización Vigente que se otorga mediante el presente acto administrativo para el proyecto urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, mantiene el término de vigencia otorgado mediante Resolución 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, ejecutoriada el 11 de marzo del 2022.

#### ARTICULO 4° DE LOS RESPONSABLES DE LA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE

##### ▪ TITULAR DE LA LICENCIA

Establecer como titular de la Licencia a la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S., con NIT 900.378.893-8, en su calidad de fideicomitente del fideicomiso denominado LOTE BELEN VIS - FIDUBOGOTA, Representada Legalmente por el señor JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.944.755, constituido sobre el predio

REFERENCIA: 11001-1-21-4926

11001-1-22-3362

12 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

ubicado en la KR 113 20 B 15 (actual), identificado con Matrícula Inmobiliaria No 50C-1468401 y Chip AAA0079PFSK, de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C.

■ URBANIZADOR RESPONSABLE

Establecer como urbanizador responsable del desarrollo denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, al Ingeniero Civil HECTOR GUILLERMO FONSECA CABALLERO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.031.104 y matrícula profesional No. 25202-164128 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-1-21-4926.

**ARTICULO 5°** La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al desarrollo denominado LA RESERVA DE FONTIBON deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 4° del presente acto administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. 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.
2. Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
3. Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con las condiciones técnicas de la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano.
4. Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y la Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

#### ARTÍCULO 6: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

Para todas las normas generales y específicas no modificadas en la presente resolución, seguirán siendo las definidas en la Resolución No 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, ejecutoriada el 11 de marzo del 2022.

#### ARTÍCULO 7: OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE

Para todos los fines legales las obligaciones de urbanizador responsable, son las definidas en la Resolución No 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, ejecutoriada el 11 de marzo del 2022.

### CAPITULO II

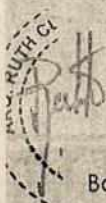
#### DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

#### ARTÍCULO 8: APROBACIÓN DE LA MODIFICACION DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO DENOMINADO TORRES DE FONTIBON.

Conceder a la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S., con NIT 900.378.893-8, Representada Legalmente por el señor JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.944.755, en su calidad de fideicomitente del fideicomiso denominado LOTE BELEN VIS - FIDUBOGOTA constituido sobre el predio ubicado en la KR 113 20 B 15 (actual), con Matrícula Inmobiliaria No 50C-1468401 y Chip AAA0079PFSK, de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., Modificación de Licencia de Construcción vigente.

La Licencia de Construcción se expide en concordancia con el proyecto arquitectónico que se aprueba en el artículo 10° del presente Acto Administrativo.

**PARÁGRAFO.** La presente Modificación de Licencia de Construcción Vigente, se expide de acuerdo con los planos arquitectónicos y estructurales, los cálculos estructurales y la documentación adicional que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la



REFERENCIA: 11001-1-21-4926

11001-1-22-3362

12 OCT 2022

**ACTO ADMINISTRATIVO No.**

**DE**

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

referencia No. 11001-1-21-4926.

**ARTÍCULO 9: PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA**

Igualmente, establecer como profesionales responsables de las obras de Construcción a:

CARGO	PROFESIONAL	MATRÍCULA PROFESIONAL
CONSTRUCTOR RESPONSABLE	ING. HECTOR GUILLERMO FONSECA CABALLERO	25202-164128 CND
ARQUITECTO PROYECTISTA	ARQ. PEDRO ANTONIO VALENZUELA ANGARITA	25700-36393 CND
INGENIERO CIVIL CALCULISTA	ING. WILSON MORENO BERMUDEZ	25202-27284 CND
INGENIERO CIVIL GEOTECNISTA	ING. ALFONSO URIBE SARDIÑA	25202-20489 CND
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES	ING. HECTOR GUILLERMO FONSECA CABALLERO	25202-164128 CND
REVISOR INDEPENDIENTE	ING. FEDERICO AYCARDI VILLANEDA	25202-33715 CND

**ARTÍCULO 10:** El artículo 16 de la Resolución No 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, ejecutoriada el 11 de marzo del 2022, quedara así:

**CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO**

Nombre: TORRES DE FONTIBÓN



ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON**, y se otorga **Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Se aprueban nueve (9) unidades estructurales, conformadas por tres (3) Torres de apartamentos de dieciocho (18) pisos de altura, dos (2) torres de diecisiete (17) pisos, con Quinientos sesenta (560) unidades de Vivienda de Interés Social (VIS), Ciento cuarenta y cuatro (144) unidades de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), en las que se incluyen siete (7) unidades para personas con movilidad reducida, una (1) edificación en tres (3) pisos para la localización de áreas de equipamiento comunal, dos (2) edificaciones en un (1) piso para cuartos de basuras y una (1) para tanques de agua subterráneos, Ciento dieciocho (118) cupos de estacionamientos privados, Cuarenta y siete (47) cupos de estacionamientos para visitantes de los cuales se plantean 6 cupos para personas con movilidad reducida y Ciento treinta y nueve (139) cupos para bicicletas, desarrolladas en un área útil de 8.828,18 m<sup>2</sup> según (27) planos arquitectónicos.

1. USO APROBADO

Vivienda Multifamiliar: Setecientos cuatro (704) unidades para Vivienda.

2. CUADRO DE AREAS

CUADRO DE ÁREAS	
Área Útil	8.828,18 M2
Área del Sótano	270,31 M2
Área del Primer Piso	2.466,50 M2
Área de Pisos Restantes	34.449,75 M2
Área Total Construida	37.186,56 M2
Área Libre	6.361,68 M2

3. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA

I.O.	0.14
I.C.	1.67

REFERENCIA: 11001-1-21-4926

11001-1-22-3362 12 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

## 4. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA

CARACTERISTICAS	
Pisos Habitables	18 pisos / 17 pisos / 3 pisos (Edificio Comunal 1) / 1 piso (Edificios Comunales 2 y 3) VIS/VIP
Piso no habitable	No
Altura en Metros	42.07 Mts / 39.77 Mts / 12.25 Mts y 3.65 Mts Torres VIS - VIP / Edificios Comunales
Sótanos	(Tanques de Agua)
Aislamiento Contra predios vecinos	No Aplica
Antejardín	3.00 MTS X OREJA MANZANA AV. FERROCARRIL DE OCCIDENTE Y AV. VERSALLES (V-4) / 3.00 MTS X KR 113 (V-7) 7.00 MTS X KR 113 (V-7) PARA LAS TORRES
Control Ambiental	10.02 / 10.08 / 10.13 MTS POR AV. FERROCARRIL DE OCCIDENTE AC. 22 (V-1)
Voladizo	0.48 MTS POR OREJA MANZANA AV. FERROCARRIL DE OCCIDENTE / 0.58 Y 0.80 POR KR 113 (V-7) / 1.50 POR AV. FERROCARRIL DE OCCIDENTE AC. 22 (V-1)
Cerramiento de antejardín	215.10 ML

REFERENCIA: 11001-1-21-4926

11001-1-22-3362

12 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON**, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, **TORRES DE FONTIBON**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Otros Cerramientos	148.90 ML
Apto para personas con movilidad reducida. ✓	7 UNIDADES - DISTRIBUIDOS EN PRIMER PISO DE LAS TORRES

5. ESTACIONAMIENTOS:

Privados: 118

Visitantes: 47 (incluye 6 cupos para personas con movilidad reducida)

Bicicleteros: 139

6. ESTRUCTURA:

Tipo de Cimentación	Pilotes
Tipo de Estructura	Muros en concreto reforzado (DMO)
Método de Diseño	Resistencia Última
Grado de Desempeño E.N.E.	Bajo
Análisis Sísmico	Análisis dinámico elástico NSR - 10

PARÁGRAFO. Los demás elementos volumétricos no relacionados en la presente resolución, se mantienen de acuerdo a lo aprobado en la Resolución No 11001-1-22-0291 del 26 de enero de 2022.

**ARTÍCULO 11: DE LAS OBLIGACIONES COMUNES DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR.**

Para todos los fines legales las obligaciones del constructor responsable y el titular de la licencia, son las definidas en la Resolución No 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, ejecutoriada el 11 de marzo del 2022.

REFERENCIA: 11001-1-21-4926

11001-1-22-3362

12 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

#### CAPITULO IV

#### DISPOSICIONES FINALES

##### ARTICULO 12. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

Para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, debido a que el trámite adelantado corresponde a una modificación de licencia vigente, de conformidad con el numeral 3 del artículo 8 del Decreto Distrital 790 de 2017.

##### ARTÍCULO 13: DELINEACIÓN URBANA.

Los interesados aportaron el formulario N.º 2021332010124669032 de declaración del Impuesto de delineación urbana con referencia de recaudo N.º 21320011700, presentado el 21 de diciembre de 2021 con pago por \$ 0.00.

##### ARTÍCULO 14: CONDICION RESOLUTORIA

El incumplimiento de las obligaciones relativas a los porcentajes de suelo mínimo e incentivos para el desarrollo de programas de vivienda de interés social e interés prioritario establecidas en el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, constituye condición resolutoria del presente Acto Administrativo.

##### ARTÍCULO 15: DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN.

Para todos los fines legales las obligaciones de urbanizador responsable, son las definidas en la Resolución No 11001-1-21-3128 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, ejecutoriada el 11 de marzo del 2022, se mantienen y forman parte de la presente Resolución, los siguientes documentos:

1. Formulario de solicitud.
2. Folio de matrícula inmobiliaria No 50C-1468401
3. Veintisiete (27) planos arquitectónicos.
4. Ochenta y un (81) planos estructurales.
5. Tres (3) Memorias de cálculo.
6. Un (1) Estudio de suelos.
7. Un (1) plano urbanístico en papel de seguridad.



REFERENCIA: 11001-1-21-4926

11001-1-22-3362

12 OCT 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBÓN, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

8. Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia, y contenidos en las normas vigentes aplicables a los proyectos urbanístico, arquitectónico y estructurales aprobados.

ARTICULO 16: DE LA NOTIFICACIÓN Y EJECUTORIA.

La presente Resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y contra ella proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de conformidad con el Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

RUTH CUBILLOS SALAMANCA  
Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C.



JANNETH MORALES MORALES  
ARQUITECTA

DANIEL MURCIA PABÓN  
ABOGADO

DOUGLAS CALLE  
INGENIERO

Fecha de Ejecutoria 27 OCT 2022



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

203

REFERENCIA: 11001-3-23-0309

11001-3-23-1402

06 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

LA CURADORA URBANA 3 DE BOGOTA, D.C.  
ARQ. JUAN SANZ MONTAÑO

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015 y 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017, 1783 de 2021, el Decreto Distrital 056 de 2023, y

#### CONSIDERANDO

1. Que el señor JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA, identificado con cédula de ciudadanía N° 79.944.755 en calidad de Representante Legal de AR CONSTRUCCIONES S.A.S. con NIT 900.378.893-8, en su calidad de fideicomitente del fideicomiso P.A. denominado LOTE BELEN, constituido sobre el predio ubicado en la KR 113 20 B. 15 (actual), con Matrícula Inmobiliaria No 50C-1468401 y Chip AAA0079PFSK, solicitó ante este despacho, mediante la referencia No. 11001-3-23-0309 del 15 de marzo de 2023, la Modificación de la Licencia de Urbanización y Construcción vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON.
2. Que mediante Acto Administrativo No 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, ejecutoriada el 11 de marzo del 2022, la entonces Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C, Arq. Ruth Cubillos Salamanca, aprobó el Proyecto Urbanístico, concedió Licencia de Urbanización y a su vez concedió Licencia de Construcción en las modalidades de Obra nueva y Cerramiento, para el desarrollo denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON,



REFERENCIA: 11001-3-23-0309

11001-3-23-1402

06 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

**Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.**

estableció sus normas urbanísticas y fijó las obligaciones a cargo del urbanizador para el predio localizado en la KR 113 20 B 15 (actual), adoptando el plano N° CU1F157/4-01.

3. Que mediante Acto Administrativo No:11001-1-22-3362 del 12 de octubre de 2022, ejecutoriada el 27 de octubre del 2022, la entonces Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C, Arq. Ruth Cubillos Salamanca, concedió modificación a la Licencia antes mencionada respecto a la redelimitación del perímetro del área destinada para el cumplimiento de la obligación de suelo para Vivienda de Interés Prioritario, adoptando el plano N° CU1F157/4-02.
4. Que el desarrollo urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON fue aprobado bajo las normas del Decreto Distrital 190 de 2004, el Decreto Distrital 327 de 2004 y demás normas vigentes para el predio al momento de la aprobación del proyecto urbanístico.
5. Que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto 1783 de 2021, las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.
6. Que el Decreto 327 de 2004 por el cual se reglamenta el tratamiento de Desarrollo establece en su Artículo 10 respecto de las modificaciones de los proyectos urbanísticos que "las modificaciones a las licencias urbanísticas se aprobarán en el marco de las normas que dieron lugar a la licencia original y deberán incorporarse a la cartografía oficial del Distrito Capital".

2.



REFERENCIA: 11001-3-23-0309

11001-3-23-1402

06 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

7. Que mediante acto Administrativo No 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, se aprobó el cumplimiento de la obligación de suelo para Vivienda de Interés Prioritario en el mismo proyecto de conformidad con el Artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 221 de 2020.
8. Que la modificación de la licencia de urbanización vigente consiste en una nueva redelimitación del perímetro del área destinada para el cumplimiento de la obligación de suelo para Vivienda de Interés Prioritario y el pago compensatorio de áreas de cesión adicional para el aumento de edificabilidad permitido para el Rango 1, de acuerdo a lo contenido en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004.
9. Que para acogerse a lo dispuesto en el artículo 44 ya citado, el interesado realizara el pago compensatorio de áreas de cesión adicionales del proyecto para el incremento de edificabilidad, al Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD). Para el cálculo del índice, el interesado contabiliza como parte del área neta urbanizable, la reserva vial de la AC 22 con Av Ferrocarril de Occidente, resultando como índice máximo de construcción que puede incrementarse hasta 1.59 específicamente hasta 28.565,14 M2 de construcción, permitiéndose para el proyecto una construcción total de 49.265,98 M2 hasta un índice total de 2.59.
10. Que el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, cumple con la obligación de prever como mínimo el 20% del área útil del proyecto para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés



REFERENCIA: 11001-3-23-0309

11001-3-23-1402

06 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

**Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.**

Social Prioritario VIP contemplada en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el artículo 4 del Decreto Distrital 221 de 2020, toda vez que se destinará al interior del proyecto un área de 1.769,26 M2 correspondiente al 20.04% del área útil del mismo para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social prioritario.

11. Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 11 del Decreto 221 de 2020, el interesado asigna un índice de 1.1 que corresponde a un área construida de mínimo 3.056,62 m2.
12. Que, en virtud del considerando anterior, los interesados acceden al régimen de incentivos de que trata el artículo 1.1 del decreto distrital 220 de 2020.
13. Que la modificación de la licencia de construcción vigente, del proyecto TORRES DE FONTIBON consistente en la reubicación, redistribución y rediseño de las torres anteriormente aprobadas, pasando de 5 torres a 8 torres (4 de 17 pisos y 4 de 18 pisos) de las cuales dos (2) torres, se destinan para vivienda de interés prioritario (VIP), quedando un proyecto de quince (15) unidades estructurales, conformadas así:

Dos (2) Torres de apartamentos de dieciocho (18) pisos de altura para vivienda de interés prioritario (VIP), dos (2) torres de dieciocho (18) pisos de altura para vivienda de interés social (VIS), y cuatro (4) torres de diecisiete (17) pisos de vivienda de interés social (VIS), con mil ciento veinte (1.120) unidades de vivienda en las que se incluyen doce (12) unidades de vivienda con diseño para personas con movilidad reducida, dos (2) edificaciones en tres (3) pisos para la localización de áreas de equipamiento comunal,



REFERENCIA: 11001-3-23-0309

11001-3-23-1402

06 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

***Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.***

parqueadero y piscina, tres (3) edificaciones en un (1) piso, dos (2) para cuartos de basuras y una (1) de recepción y dos (2) para tanques de agua subterráneos (sótanos). Cuenta con ciento ochenta y siete (187) cupos de estacionamientos privados, setenta y cinco (75) cupos de estacionamientos para visitantes de los cuales se plantean siete (7) cupos para personas con movilidad reducida y ciento noventa y seis (196) cupos para bicicletas, desarrolladas en un área útil de 8.828.18 m<sup>2</sup> según (43) planos arquitectónicos.

14. Que para efectos del pago compensatorio de áreas de cesión adicionales del proyecto para el incremento de edificabilidad para el Rango 1, el Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD), expidió la Resolución 861 el 17 de julio del 2023, mediante la cual se expide la liquidación del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas de parques y equipamientos, la cual establece en su artículo segundo, el pago del cien por ciento (100%) de la suma establecida en la resolución citada, dentro de los 10 días siguientes a la fecha ejecutoria de la licencia. La falta de pago de la compensación por parte del interesado constituye una condición resolutoria de la licencia urbanística.
15. Que, para efectos de la expedición de la licencia, el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece la obligación de acreditar el pago de la plusvalía previamente a la expedición de la licencia correspondiente, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara(n) afectado(s) por ese beneficio.



REFERENCIA: 11001-3-23-0309

11001-3-23-1402

06 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

**Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.**

16. Que el Decreto Distrital 327 de octubre 11 de 2004 antes citado, establece en su artículo 46 que "Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten".
17. Que el parágrafo 3 del artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece que "En trámites de modificación de licencia vigente no es exigible el pago del tributo, toda vez que no se trata de una nueva licencia y que las modificaciones deben resolverse aplicando las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición".
18. Que, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, este despacho informó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante oficios de fecha 11 de abril de 2023, en las que se comunica la iniciación del trámite, las cuales no fueron recibidas en su totalidad, por lo cual el día 24 de abril de 2023 se realizó publicación en la página web de este Despacho, relacionando la información entregada en las citaciones a vecinos, cumpliendo con lo señalado en el artículo citado.
19. Que de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo de la solicitud de Modificación de Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública, y aportaron fotografías de



REFERENCIA: 11001-3-23-0309

11001-3-23-1402

06 SEP 20

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana K.R 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se rijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

la misma con la información indicada, las cuales se anexaron al expediente el día 27 de marzo y 19 de mayo del 2023.

20. Que el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, no requiere Licencia Ambiental, lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 1076 de 2015.
21. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación del nuevo número que distinguirá el plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, objeto de aprobación mediante el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número CU3F157/4-03.
22. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON y del proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004; así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas en el Decreto 1077 de 2015, por lo tanto es aceptado por este despacho.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

210

REFERENCIA: 11001-3-23-0309

11001-3-23-1402

06 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

En virtud de lo anterior, LA CURADORA URBANA No. 3 de Bogotá, D.C., Arq. JUANA SANZ MONTAÑO,

RESUELVE

CAPITULO I

#### MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE

**ARTÍCULO 1.** Aprobar la Modificación de licencia de Urbanización Vigente para el proyecto denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, localizado en la KR 113 20 B 15 (actual) con folio de matrícula inmobiliaria No 50C-1468401 y CHIP AAA0079PFSK consistente en la redelimitación del perímetro del área destinada para el cumplimiento de la obligación VIP aprobada mediante Resolución No 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, modificada mediante Acto Administrativo No 11001-1-22-3362 del 12 de octubre de 2022, ejecutoriada el 27 de octubre del 2022 y el pago compensatorio de áreas de cesión adicional para el aumento de edificabilidad permítico para el Rango 1, de acuerdo a lo contenido en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004 y liquidado mediante resolución 861 del 17 de julio del 2023 expedida por el Instituto de Desarrollo Urbano IDU.

**ARTICULO 2. ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO.** Adoptar como plano que contiene la modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, el distinguido con el N° **CU3F157/4-03.** en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para

8

STAMP  
JUN 2023



REFERENCIA: 11001-3-23-0309

11001-3-23-1402

06 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente a la cartografía oficial de esa Secretaría.

**PARÁGRAFO.** Solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación que vincule en el plano No. CU1F157/4-02 la siguiente nota:

"Este plano fue reemplazado y sustituido en su totalidad por el plano No CU1F157/4-03".

**ARTICULO 3. DE LOS RESPONSABLES DE LA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN VIGENTE**

▪ **TITULAR DE LA LICENCIA**

Establecer como titular de la Licencia a la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, con NIT 900.378.893-8, en su calidad de fideicomitente del fideicomiso P.A denominado **LOTE BELEN - FIDUBOGOTA**, Representada Legalmente por el señor **JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.944.755.

▪ **URBANIZADOR RESPONSABLE**

Establecer como constructor responsable de las obras de urbanización del desarrollo denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON**, al Ingeniero Civil **HECTOR GUILLERMO FONSECA CABALLERO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.031.104 y matrícula profesional No. 25202-164128 CND, según

CU  
UR



212

REFERENCIA: 11001-3-23-0309

11001-3-23-1402

06 SEP 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

**Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.**

información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-3-23-0309.

**ARTICULO 4.** La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al desarrollo denominado LA RESERVA DE FONTIBON deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 3 del presente acto administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. 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.
2. Presentación ante las empresas de servicios públicos que les correspondan, de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos.
3. Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir de conformidad con las condiciones técnicas de la Subdirección Técnica del Instituto de Desarrollo Urbano.
4. Antes de la iniciación de las obras el urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y la Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el IDU debe verificar que antes de la iniciación de las obras el urbanizador las replantee por coordenadas.



REFERENCIA: 11001-3-23-0309

11001-3-23-1402

06 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

**ARTÍCULO 5. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.** Para todas las normas generales y específicas no modificadas en la presente resolución, seguirán siendo las definidas en la Resolución No 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, ejecutoriada el 11 de marzo del 2022.

**ARTÍCULO 6. OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE.** Para todos los fines legales las obligaciones de urbanizador responsable, son las definidas en la Resolución No 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, ejecutoriada el 11 de marzo del 2022.

**ARTÍCULO 7. CONDICION RESOLUTORIA.** De acuerdo con el artículo segundo de la Resolución 861 del 17 de julio del 2023, expedida por el Instituto Distrital de Recreación y Deporte (IDRD), mediante la cual se expide la liquidación del pago compensatorio de las obligaciones urbanística de parques y equipamientos, el pago del 100% de la suma establecida en la resolución citada, dentro de los 10 días siguientes a la fecha ejecutoria. La falta de pago de la compensación por parte del interesado constituye una condición resolutoria de la licencia urbanística.

## CAPITULO II

### DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

**ARTÍCULO 8. APROBACIÓN DE LA MODIFICACION DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO DENOMINADO TORRES DE FONTIBON.** Conceder a la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S., con NIT 900.378.893-8, Representada Legalmente por el señor JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.944.755, en su calidad de fideicomitente del



# CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

214

REFERENCIA: 11001-3-23-0309

11001-3-23-1402 06 SEP 2023  
DE

ACTO ADMINISTRATIVO No.

**Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.**

fideicomiso P.A denominado LOTE BELEN – FIDUBOGOTA, constituido sobre el predio ubicado en la KR 113 20 B 15 (actual), con Matrícula Inmobiliaria No 50C-1468401 y Chip AAA0079PFSK, de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C., Modificación de Licencia de Construcción vigente.

La Licencia de Construcción se expide en concordancia con el proyecto arquitectónico que se aprueba en el artículo 10 del presente Acto Administrativo.

**PARÁGRAFO.** La presente Modificación de Licencia de Construcción Vigente, se expide de acuerdo con los planos arquitectónicos y estructurales, los cálculos estructurales y la documentación adicional que forma parte integral de la solicitud, radicados ante este despacho bajo la referencia No. 11001-3-23-0309.

**ARTÍCULO 9. PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA.** Establecer como profesionales responsables de las obras de Construcción a:

CARGO	PROFESIONAL	MATRÍCULA PROFESIONAL
CONSTRUCTOR RESPONSABLE	ING. HECTOR GUILLERMO FONSECA CABALLERO	25202-164128 CND
ARQUITECTO PROYECTISTA	ARQ. PEDRO ANTONIO VALENZUELA ANGARITA	25700-36393 CND
INGENIERO CIVIL CALCULISTA	ING. WILSON MORENO BERMUDEZ	25202-27284 CND
INGENIERO CIVIL GEOTECNISTA	ING. ALFONSO URIBE SARDINA	25202-20489 CND
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES	ING. JULIAN ANDRES URREA FRANCO	63202-226940 QND
REVISOR INDEPENDIENTE	ING. FEDERICO AYCARDI VILLANEDA	25202-33715 CND



REFERENCIA: 11001-3-23-0309

11001-3-23-1402

06 SEP 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

ARTÍCULO 10. El artículo 10 de la Resolución No 11001-1-22-3362 del 12 de octubre de 2022, ejecutoriada el 27 de octubre del 2022, quedara así:

#### CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Nombre: TORRES DE FONTIBÓN

Dos (2) Torres de apartamentos de dieciocho (18) pisos de altura para vivienda de interés prioritario (VIP), dos (2) torres de dieciocho (18) pisos de altura para vivienda de interés social (VIS), y cuatro (4) torres de diecisiete (17) pisos de vivienda de interés social (VIS), con mil ciento veinte (1.120) unidades de vivienda en las que se incluyen doce (12) unidades de vivienda con diseño para personas con movilidad reducida, dos (2) edificaciones en tres (3) pisos para la localización de áreas de equipamiento comunal, parqueadero y piscina, tres (3) edificaciones en un (1) piso, dos (2) para cuartos de basuras y una (1) de recepción y dos (2) para tanques de agua subterráneos (sótanos). Cuenta con ciento ochenta y siete (187) cupos de estacionamientos privados, setenta y cinco (75) cupos de estacionamientos para visitantes de los cuales se plantean siete (7) cupos para personas con movilidad reducida y ciento noventa y seis (196) cupos para bicicletas, desarrolladas en un área útil de 8.828.18 m<sup>2</sup> según (43) planos arquitectónicos.

#### USO APROBADO

Vivienda Multifamiliar: Mil ciento veinte (1.120) unidades.  
Ochocientos treinta y dos (832) VIS  
Doscientos ochenta y ocho (288) VIP

#### 1. CUADRO DE AREAS



REFERENCIA: 11001-3-23-0309

11001-3-23-1402

06 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

CUADRO DE ÁREAS	
Área Útil	8.828,18 M2
Área del Sótano	3.847,01 M2
Área del Primer Piso	5.076,59 M2
Área de Pisos Restantes	55.200,06 M2
Área Total Construida	64.123,66 M2
Área Libre	3.751,59 M2

2. ESTRATO 3

3. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA

AREA PARA CALCULO DEL I.O 17.909,18 M2

AREA PARA CALCULO DEL I.C BASICO 20.700,84 M2 (A.N.U + R.V)

	EXIGIDO	PROPUESTO
I.O.	0.28	0.27
I.C.	2.75	2.75 (2.595+RV)

	EXIGIDO	PROPUESTO
AREA PARA CALCULO DE I.O	5.014,57 M2	4.812,28 M2
AREA PARA CALCULO DE I.C	49.265,98 M2	49.167,87 M2

4. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA



REFERENCIA: 11001-3-23-0309

11001-3-23-1402 06 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

CARACTERISTICAS	
Pisos Habitables	18 pisos (4 torres) / 17 pisos (4 torres) / 3 pisos (Edificio Comunal 1, parqueadero y piscina) / 1 piso (Edificios Comunales 2, 3 y 4) VIS/VIP
Piso no habitable	No
Altura en Metros	41.82 Mts / 39.52 Mts / 12.60 Mts, 6.60 Mts y 3.95 Torres VIS - VIP / Edificios Comunales
Sótanos	(Tanques de Agua)
Aislamiento Contra predios vecinos	No Aplica
Antejardín	3.00 MTS X OREJA MANZANA AV. FERROCARRIL DE OCCIDENTE Y AV. VERSALLES (V-4) / 3.00 MTS X KR 113 (V-7) 7.00 MTS X KR 113 (V-7) PARA LAS TORRES
Control Ambiental	10.02 / 10.08 / 10.13 MTS POR AV. FERROCARRIL DE OCCIDENTE AC. 22 (V-1)
Voladizo	0.60 MTS POR OREJA MANZANA AV. FERROCARRIL DE OCCIDENTE Y 0.60 POR KR 113 (V-7) / 1.50 POR AV. FERROCARRIL DE OCCIDENTE AC. 22 (V-1)
Cerramiento de antejardín	196.51 ML
Otros Cerramientos	74.50 ML Contra Parques / 68.06 ML Contra Control Ambiental (142.56 ML)
Apto para personas con movilidad	Altura 1.60M 12 UNIDADES - DISTRIBUIDOS EN PRIMER PISO DE LAS TORRES



REFERENCIA: 11001-3-23-0309

11001-3-23-1402

06 SEP 2023

**ACTO ADMINISTRATIVO No.**

**DE**

**Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.**

reducida.

**5. ESTACIONAMIENTOS:**

Privados: 187

Visitantes: 75 (incluye 7 cupos para personas con movilidad reducida)

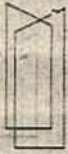
Bicicleteros: 196

**6. EQUIPAMIENTO COMUNAL.**

	EXIGIDO M2	PROPUESTO M2	PORCENTAJE
Servicios Comunes	1.327,13	1.370,12	15.49 %
Zonas Verdes	3.539,00	7.360,56	83.19 %
Parqueaderos Adicionales	N/A	124,20	1.40 %
Total	8.847,50	8.854,88	100.1 %

**7. ESTRUCTURA:**

Tipo de Cimentación	Pilotes-dados-viga de amarre
Tipo de Estructura	Muros en concreto reforzado (DMO)
Método de Diseño	Resistencia Ultima
Grado de Desempeño E.N.E.	Bajo
Análisis Sísmico	Análisis dinámico elástico NSR - 10



REFERENCIA: 11001-3-23-0309

11001-3-23-1402

06 SEP 2022

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

PARÁGRAFO. Los demás elementos volumétricos no relacionados en la presente resolución, se mantienen de acuerdo a lo aprobado en el acto administrativo No 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, ejecutoriada el 11 de marzo del 2022, modificada mediante Acto Administrativo No 11001-1-22-3362 del 12 de octubre de 2022, ejecutoriada el 27 de octubre del 2022

**ARTÍCULO 11. DE LAS OBLIGACIONES COMUNES DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR.** Para todos los fines legales las obligaciones del constructor responsable y el titular de la licencia, son las definidas en el acto administrativo No 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, ejecutoriada el 11 de marzo del 2022.

#### CAPITULO IV

##### DISPOSICIONES FINALES

**ARTICULO 12. TÉRMINO DE VIGENCIA DE MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN.** La Modificación de la Licencia vigente de Urbanización y de construcción que se otorga mediante el presente acto administrativo para el proyecto urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, mantiene el término de vigencia otorgado en el artículo 18 del acto administrativo 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, ejecutoriada el 11 de marzo del 2022.

**ARTICULO 13. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.** Para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, debido a que el trámite adelantado corresponde a una modificación de licencia vigente, de conformidad con el numeral 3 del artículo 8 del Decreto Distrital 790 de 2017.



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

REFERENCIA: 11001-3-23-0309

11001-3-23-1402

06 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

**ARTÍCULO 14: DELINEACIÓN URBANA.** Los interesados aportaron el formulario N.º 2023032010100098522 de declaración del impuesto de delineación urbana con referencia de recaudo N.º 23320003701 presentado el 22 de agosto de 2023 con pago por \$ 0.00.

**ARTÍCULO 15. DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN.** Para todos los fines legales las obligaciones de urbanizador responsable, son las definidas en el acto administrativo No 11001-1-21-3128 11001-1-21-3128 del 30 de diciembre de 2021, ejecutoriada el 11 de marzo del 2022, se mantienen y forman parte de la presente Resolución, los siguientes documentos:

1. Formulario de solicitud.
2. Folio de matrícula inmobiliaria No 50C-1468401
3. Cuarenta y tres (43) planos arquitectónicos.
4. Ciento setenta y uno (171) planos estructurales.
5. Ocho (8) planos de elementos no estructurales.
6. Cuatro (4) memorias de cálculo.
7. Una (1) memoria de cálculo de elementos no estructurales
8. Un (1) estudio de suelos.
9. Un (1) informe de seguridad humana.
10. Un (1) plano urbanístico en papel de seguridad.
11. Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia, y contenidos en las normas vigentes aplicables a los proyectos urbanístico, arquitectónico y estructurales aprobados.



221

REFERENCIA: 11001-3-23-0309

11001-3-23-1402

06 SEP 2023

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba la modificación de la Licencia de Urbanización Vigente del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, y se otorga Modificación de Licencia de Construcción Vigente para el proyecto arquitectónico denominado, TORRES DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

ARTICULO 16. DE LA NOTIFICACIÓN Y EJECUTORIA. La presente resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021, en concordancia con la Ley 1437 de 2011, y contra ella proceden los recursos de reposición ante la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, D.C y el de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en el acto de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, con el lleno de los requisitos establecidos en el Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN SANZ MONTAÑO  
Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C.  
URBANO

JANNETH MORALES MORALES  
ARQUITECTA

ALEXANDRA LANDETA  
ABOGADO

DOUGLAS CALLE  
INGENIERO

RUTH CUBILLOS  
COORDINADOR

Fecha de Ejecutoria 12 SEP 2023

222



CURADORA URBANA 3

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

NIT: 51.630.853-4

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

REFERENCIA: 11001-1-21-1882

ACTO ADMINISTRATIVO No.

11001-1-21-3128 DE 30 DIC 2021

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

LA CURADORA URBANA No. 1 DE BOGOTA, D.C.  
ARQUITECTA RUTH CUBILLOS SALAMANCA

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015 y 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017 y el Decreto Distrital 670 de 2017, y

#### CONSIDERANDO

1. Que el señor **JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.944.755, representante legal de la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, con NIT 900.378.893-8, en su calidad de fideicomitente del fideicomiso denominado **LOTIE BELEN FIDUBOGOTA**, propietario del predio ubicado en la KR 113 20 B 15 (actual), identificado con Matricula Inmobiliaria No 50C-1468401 y Chip AAA0079PFSK, solicitó ante esta Curaduría Urbana, mediante la referencia No. 11001-1-21-1882 del 30 de junio de 2021, Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON** y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento, de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 vigentes para el Tratamiento de Desarrollo en el Distrito Capital.
2. Que el Decreto Distrital 190 de Junio 22 de 2004, "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003", establece en su artículo 478, numeral 1, que las solicitudes de licencias de Urbanismo y Construcción en sus diferentes modalidades, serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, tal y como lo establece el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 30 DIC 2021

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

3. Que el predio objeto de la solicitud de licencia, se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ 75), FONTIBON (Sin Reglamentar), y por tratarse de un predio urbanizable no urbanizado se le aplica el Tratamiento de Desarrollo, reglamentado mediante el Decreto 327 de 2004.
4. Que el Decreto Distrital 327 de 2004, reglamentario del Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital, aplicable a los predios urbanizables no urbanizados que no estén sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales y/o Planes de Ordenamiento Zonal, en concordancia con el artículo 32 y el artículo 361, numeral 2, del Decreto 190 de 2004, antes citado, establece que para las zonas en área urbana que no requieren adelantar un Plan Parcial por tener un área neta inferior a 10 hectáreas, se deberá adelantar el proceso de desarrollo por urbanización directamente ante una Curaduría Urbana.
5. Que de conformidad con la zonificación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el predio objeto de solicitud de Licencia se encuentra localizado en zona Servicios Empresariales e Industriales en área de actividad Comercio y Servicios.
6. Que según el plano No. 3 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), modificado por la Resolución No. 1483 del 24 de julio de 2019, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON no se localiza en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa.
7. Que según el plano No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) actualizado por la Resolución 1060 de 10 de junio de 2018 emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON no se localiza en zona de riesgo por inundación.
8. Que de conformidad con el Decreto 523 del 16 de diciembre de 2010 el predio se encuentra en zona de respuesta sísmica lacustre 500.
9. Que el predio objeto de la solicitud de licencia, identificado con el plano topográfico con código No. 006409048059, incorporado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital con oficio No. 2020EE15233 O 1 de fecha 30 de abril de 2020, cuenta con área inferior a 10 hectáreas netas, por lo cual no requiere formular Plan Parcial ante la Secretaría

11001-1-21-3128 30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Distrital de Planeación de acuerdo a las normas contenidas en el artículo 32 del Decreto 190 de 2004.

10. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 327 de 2004, los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever con destino a la conformación de los sistemas generales, las áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes como mínimo al 25% del área neta urbanizable.
11. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 327 de 2004 el proyecto debe prever con el destino a Cesión para Parques correspondiente al 17% del área neta urbanizable un área de 2.906,53 m<sup>2</sup> y para Equipamiento comunal el 8% del área neta urbanizable correspondiente a 1.367,78 m<sup>2</sup>.
12. Que de conformidad con lo establecido en el literal b) del artículo 15 del Decreto 327 de 2004, al ser una cesión para equipamiento inferior a 2.000 m<sup>2</sup> esta área será destinada para cesión para parques.
13. Que el interesado se acoge a lo establecido en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004, según el cual *“para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, se deberá cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:*
  - a. *La cesión del suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público. Se excluyen aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades públicas, los cuerpos de agua y sus rondas. Se excluyen así mismo las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua en las que se localice la porción autorizada de cesión de espacio público.*
  - b. *La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria de la ciudad. Se excluye la malla vial que esté incluida en un programa de inversión financiado por valorización o en el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial en estudio o en un plan de ordenamiento zonal.*
  - c. *La cesión de suelo adicional a la exigida para parques públicos.*
  - d. *La cesión de suelo adicional a la exigida para equipamientos públicos.*

11001-1-21-3128

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana **KR 113 20 B 15 (Actual)**, de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

e. Transferir derechos de construcción de qué trata los Artículos 317 y 363 del Decreto 190 de 2004, de acuerdo con la reglamentación específica que se adopte para tal efecto." (Negrilla fuera de texto).

14. Que teniendo en cuenta que el predio tiene asignado el estrato tres (3), se da aplicación a la tabla de equivalencias No. 1 correspondiente a "AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO" del artículo 44 del Decreto 327 de 2004, por cada metro de cesión para la conformación de la malla vial arterial principal y/o complementaria se autorizan 4,8 m2 de construcción adicional por encima del índice de construcción básico, sin sobrepasar el INDICE DE CONSTRUCCIÓN MAXIMO de 2.75 para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**, sobre Área Neta Urbanizable, de conformidad con el RANGO I de edificabilidad.
15. Que para acogerse a lo dispuesto en el artículo 44 ya citado, el interesado cederá 2.791,66 m2 de cesión adicional para a la AC 22 - Avenida el Ferrocarril de Occidente (V-1). Como resultado de la aplicación de las equivalencias mencionadas el índice máximo de construcción puede incrementarse hasta 0.748 específicamente hasta 13396,07 M2 de construcción, permitiéndose para el proyecto una construcción total de 31.305,25 M2 hasta un índice total de 1.748.
16. Que el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**, cumple con la obligación de prever como mínimo el 20% del área útil del proyecto para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritario VIP contemplada en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el artículo 4 del Decreto Distrital 221 de 2020, toda vez que se destinará al interior del proyecto un área de 3.781,86 M2 correspondiente al 42,83% del área útil del mismo para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social prioritario.
17. Que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 11 del Decreto 221 de 2020, el interesado asigna un índice de 1.1 que equivaldría a un área construida de mínimo 8.056,62 m2.



JOR  
NA 1

## ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

18. Que para efectos de la disponibilidad de servicios a que se refiere el artículo 2° de la Resolución No. 462 de 2017<sup>1</sup>, los interesados presentaron copia de los Oficios N° CD-000819-2021 de fecha 17 de febrero de 2021, expedido por la Empresa de GAS NATURAL VANTI; Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica Caso No. 144930856 de fecha 04 de febrero de 2021, expedido por ENEL CODENSA S.A. y Oficio No. 33310-2019-0960 / S - 2019-118366 de fecha 30 de abril de 2019, expedido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá.
19. Que para efectos de la expedición de la licencia, el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece la obligación de acreditar el pago de la plusvalía previamente a la expedición de la licencia correspondiente, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara(n) afectado(s) por ese beneficio.
20. Que el Decreto Distrital 327 de octubre 11 de 2004 antes citado, establece en su artículo 45 que *"Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten"*.
21. Que no obstante lo anterior, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el Folio de Matricula Inmobiliaria del mismo, no es exigible el pago de tal participación para la expedición de la licencia solicitada.
22. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015; para el desarrollo en referencia, esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de solicitud de licencia, mediante comunicaciones de fecha 26 de julio de 2021, en las que se comunica la iniciación del trámite de Licencia, las cuales fueron recibidas en su totalidad, adicionalmente, se realizó el día 29 de julio de 2021, publicación en la página web

<sup>1</sup> Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes.

11001-1-21-3128

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

de este Despacho, relacionando la información entregada en las citaciones a vecinos, cumpliendo con lo señalado en el artículo citado.

23. Que dando cumplimiento a lo establecido en el párrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia 11001-1-21-1882, correspondiente a la aprobación del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**, los interesados instalaron una valla en el predio, en lugar visible desde la vía pública y allegaron constancia fotográfica de fijación de la misma el día 07 de julio de 2021 y 29 de septiembre de 2021.
24. Que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, este Despacho comunicó del trámite a los vecinos colindantes del predio, mediante publicación en la página web de la Curaduría Urbana el día 29 de julio de 2021, así como a través de comunicaciones escritas enviadas vía correo certificado el 26 de julio de 2021.
25. Que en respuesta a la solicitud presentada por esta Curaduría Urbana para la asignación de la numeración que distinguirá el plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**, objeto de aprobación mediante el presente Acto Administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación le asignó a dicho plano el número **CU1F157/4-01**.
26. Que el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el urbanizador responsable obtenga los demás permisos o autorizaciones ambientales que se requieran según lo establezcan las normas vigentes y se someta a los registros correspondientes ante la autoridad ambiental competente según lo establecido en el Decreto Nacional 2041 de 2014, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1.993 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 con sus modificaciones.
27. Que la presente solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico y Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**, ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003 y el Decreto



11001-1-21-3128

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Nacional 1077 de 2015 modificado parcialmente por los Decretos 2218 de 2015, 1197 de 2016 y 1203 de 2017.

28. Que respecto al estudio jurídico realizado a la documentación que soporta la solicitud radicada, la Oficina Jurídica de esta Curaduría Urbana igualmente la encontró en debida forma, considerando procedente la solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico, la expedición de la Licencia de Urbanización para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON y Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento.
29. Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, cumple con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial, contenido en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004, así mismo cumple con las condiciones y disposiciones establecidas para las licencias de urbanismo en la modalidad de Desarrollo en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 2218 de 2015, por lo tanto, es aceptado por esta Curaduría Urbana.
30. Que este proyecto se estudió bajo la vigencia de las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente NSR-10.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá, D.C., Arquitecta RUTH CUBILLOS SALAMANCA,

RESUELVE

CAPITULO I

DEL PROYECTO URBANISTICO Y LA LICENCIA DE URBANIZACION EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 30 DIC 2021

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

**ARTÍCULO 1:** Aprobar el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**, a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana la KR 113 20 B 15 (actual), identificado con Matrícula Inmobiliaria No 50C-1468401 y Chip AAA0079PFSK, cuyos linderos y áreas están contenidos en el plano topográfico con código de sector No: 006409048059 proyecto que se encuentra contenido en el plano urbanístico radicado por el interesado mediante referencia 11001-1-21-1882, el cual se adopta mediante el presente acto administrativo en el artículo siguiente.

#### **ARTÍCULO 2: ADOPCIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO**

Adoptar como plano que contiene el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**, el distinguido con el número **CU1F157/4-01**, en un original, el cual reposará en esta Curaduría Urbana y un segundo original, el cual será remitido a la Secretaría Distrital de Planeación, para que en ejercicio de sus funciones efectúe la incorporación correspondiente en la cartografía oficial de esa entidad.

#### **ARTÍCULO 3: DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN**

Conceder a la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, con NIT 900.378.893-8, en su calidad de en su calidad de fideicomitente del fideicomiso denominado **LOTE BELEN FIDUBOGOTA**, Representada Legalmente por el **JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.944.7554, para el predio ubicado en la KR 113 20 B 15 (actual), identificado con Matrícula Inmobiliaria No 50C-1468401 y Chip AAA0079PFSK, Licencia de Urbanización para el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**.

La presente Licencia de urbanización se expide de acuerdo con los planos que contienen el Proyecto Urbanístico y la documentación que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia 11001-1-21-1882 del 30 de junio de 2021.

#### **ARTÍCULO 4: DE LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN MODALIDAD DE DESARROLLO**

• TITULAR DE LA LICENCIA

ARQ. RUTH  


11001-1-21-3128

DE

30 DIC. 2021

**ACTO ADMINISTRATIVO No.**

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Establecer como titular de la Licencia a la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, con NIT 900.378.893-8, en su calidad de fideicomitente del fideicomiso denominado **LOTE BELEN FIDUBOGOTA**, Representada Legalmente por el señor **JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.944.755, en calidad de propietaria del predio ubicado en la KR 113 20 B 15 (actual), identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1468401 y Chip AAA0079PFSK, de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D.C.

**• URBANIZADOR RESPONSABLE**

Establecer como urbanizador responsable del desarrollo denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON**, al Ingeniero Civil **HECTOR GUILLERMO FONSECA CABALLERO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.031.104 y matrícula profesional No. 25202-164128 CND, según información contenida en el formulario de solicitud de Licencia y documentos adjuntos al expediente No. 11001-1-21-1882.

**ARTÍCULO 5:** La ejecución de las obras de urbanismo correspondientes al Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON** deberán hacerse dentro del plazo estipulado en el artículo 18° del presente Acto Administrativo y sólo podrán ejecutarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

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

11001-1-21-3128

DE

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

ARTÍCULO 6: Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente Acto Administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO.

- Nombre ..... URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON
- Área Bruta 20.700,84 m²
- Área Reserva Vial AC 22 – AV Ferrocarril de Occidente (V-1) 2.791,66 m²
- Área Neta Urbanizable válida para el cálculo de cesiones 17.097,25 m²
- Área Neta Urbanizable válida para el cálculo de índices 17.909,18 m²
- Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C1468401
- CHIP AAA0079PFSK

2. DE LA LICENCIA DE URBANISMO.

Terreno que cobija: El Área Neta Urbanizable del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON.

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

- GAS NATURAL VANTI: CD-000819-2021 de fecha 17 de febrero de 2021.
- Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica Caso No. 144930856 de fecha 04 de febrero de 2021, expedido por ENEL CODENSA S.A.
- Oficio No. 33310-2019-0960 / S – 2019-118366 de fecha 30 de abril de 2019, expedido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá.

Aparte de las consideraciones, condiciones y restricciones contenidas en los oficios citados, se debe cumplir con el Decreto 2981 de 2013, reglamentario de la Ley 142 de 1994, en todos los aspectos

ADOR... ANA I

11001-1-21-3128 30 DIC 2021

**ACTO ADMINISTRATIVO No.**

**DE**

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

relacionados con la prestación de los servicios públicos, en particular con el servicio domiciliario de aseo.

**4. ESTRATO SOCIO-ECONOMICO PROVISIONAL: Tres (3)**

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto 291 de junio 26 de 2013, el estrato provisional que le corresponde es tres (3). Una vez se adelante la construcción del proyecto urbanístico, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

**ARTÍCULO 7:** Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en este Acto Administrativo, se tendrá en cuenta la información contenida en el plano número CUIF157/4-01 que para todos los efectos se adoptan mediante el presente Acto Administrativo en el artículo 2°. El Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**, cuenta con el siguiente cuadro de áreas:

**ÁREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE.**

Área de Cesión Pública Obligatoria para Parques	4.274,39 m <sup>2</sup>
Área de Cesión Reserva Vial AC 22 – AV. Ferrocarril de Occidente (V-1)	2.791,66 m <sup>2</sup>
Área de Control Ambiental	811,93 m <sup>2</sup>
Área de Cesión Parques	4.274,39 m <sup>2</sup>
Área de Cesión Vía local Carrera 113 (V-7)	954,11 m <sup>2</sup>
Área de Cesión Oreja Manzana AV. Ferrocarril de Occidente y AV. Versalles (V-4)	3.040,57 m <sup>2</sup>
Área de Cesión Vía local 2 (Cesión vial 2 en ZMPA) Calle 24 F	45,33 m <sup>2</sup>
<b>Total cesiones al Distrito sobre A.N.U.</b>	<b>11.872,66 m<sup>2</sup></b>
Área Útil	8.828,18 m <sup>2</sup>
Área Útil Vip	3.781,86 m <sup>2</sup>
Área Útil Vis	5.046,32 m <sup>2</sup>

El detalle de estas áreas está contenido en el plano número CUIF157/4-01, que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

30 DIC 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana **KR 113 20 B 15 (Actual)**, de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

## ARTÍCULO 8: NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS:

El Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**, se registrará por las normas generales y específicas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 327 de 2004, y aquellas que los complementen, así:

### I. ZONIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN.

#### 1. ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA:

Decreto 327 de 2004

Tratamiento:	Desarrollo
Rango:	1
Área de Actividad:	Urbana Integral
Zona:	Múltiple

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

Según el plano No. 3 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), modificado por la Resolución No. 1483 del 24 de julio de 2019, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**, **NO** se localiza en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa.

Según el plano No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT) actualizado por la Resolución 1060 de 10 de junio de 2018 emitida por la Secretaría Distrital de Planeación, el terreno para el desarrollo urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**, **NO** se localiza en zona de riesgo por inundación.

### II. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

1. Localización de las zonas de cesión para parques y equipamientos.

11001-1-21-3128 30 DIC 2021

**ACTO ADMINISTRATIVO No.**

**DE**

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

El proyecto Urbanístico prevé una (1) Zona de Cesión Obligatoria para Parques, la cual se identifica como Cesión Parque con un área de 4 274,39 m<sup>2</sup>.

**2. Normas para el Parque Recreativo de Cesión al Distrito Capital**

La responsabilidad del diseño, construcción y dotación será del titular de la licencia y del urbanizador responsable. En cumplimiento de lo anterior, el diseño del área correspondiente a los parques recreativos del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, deberá ser coordinado de acuerdo con los lineamientos y especificaciones que determine el Departamento de Construcciones del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD), para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 258 del Decreto Distrital 190 de 2004 y deberá ejecutarse de conformidad con las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento citado, artículos 258, 259 y 260, en los cuales se determinan entre otras:

**2.1. Índice de Ocupación:** El 100% del área total de las zonas verdes recreativas previstas se podrá utilizar para la recreación pasiva adecuada como área verde o área dura arborizada. No obstante, lo anterior, en el proyecto específico de las zonas verdes se podrá plantear la combinación de actividades con los siguientes índices de ocupación: 70% para áreas verdes o plazoletas arborizadas, en las cuales se incluye la zona para juegos de niños y hasta el 30% del área de las zonas verdes se podrá destinar a recreación activa o zona deportiva al aire libre.

**2.2. Edificaciones:** No se permite ningún tipo de edificación, ni de instalaciones deportivas cubiertas, ni la construcción de servicios complementarios al interior de las zonas verdes.

**2.3. Cerramientos:** No se permiten cerramientos o controles en estos parques.

**2.4. Andenes perimetrales:** Deberán ser arborizados y tendrán como mínimo 3.50 metros de ancho, o si el ancho previsto es superior a esta dimensión por efecto del tipo de vía circundante, se mantendrá aquel establecido en la sección vial respectiva.

**2.5. Especialización de áreas:** Las áreas definidas para el desarrollo de actividades ligadas a la recreación activa deberán separarse convenientemente de las áreas destinadas a la

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

30 DIC 2021

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

recreación pasiva, e igualmente de las zonas de juegos de niños, de forma tal que no se presente conflicto entre estos usos.

**3. Normas aplicables a las cesiones públicas destinadas a equipamiento comunal.**

Las áreas de cesión pública destinadas a la construcción del equipamiento comunal público, se regularán por las siguientes normas:

**3.1. Usos:** Los usos que se planteen dentro de las zonas de cesión pública destinada a equipamiento comunal público, dependerán de las áreas de dicha cesión y de los Planes Maestros.

**3.2. Índices de Ocupación y construcción:** Las edificaciones que se adelanten en las áreas destinadas para equipamiento comunal público deberán cumplir con los siguientes índices:

Índice de ocupación: 0.5

Índice de construcción: 1.4

**3.3. Normas de volumetría:** Para la construcción de las edificaciones, se deberá dar cumplimiento a lo establecido por el Decreto Distrital 327 de 2004 y demás normas complementarias en materia de alturas, antejardines, aislamientos, sótanos, semisótanos, rampas, escaleras y voladizos y demás estándares arquitectónicos. Sobre áreas de cesión para parques y equipamientos no se permiten voladizos.

En cuanto a condiciones de habitabilidad, deberá darse cumplimiento a lo establecido por el artículo 389 del Decreto Distrital 190 de 2004.

**II. SISTEMA VIAL**

Las vías de la Malla Vial Arterial y Local que hacen parte del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, distinguido con los CUIF157/4-01, que se aprueba y adopta mediante el presente Acto Administrativo, de conformidad con lo establecido en el oficio No. 2020E15233 O 1 de fecha 30 de abril de 2020, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

11001-1-21-3128

30 DIC 2021

**ACTO ADMINISTRATIVO No.**

**DE**

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

**ACCESOS:** No se permiten accesos vehiculares directos a los predios por las vías de la malla vial arterial, estos deberán ubicarse sobre vías de la malla vial intermedia o local, a una distancia no menos de quince (15.00) metros del punto de terminación de la curva de la intersección de las vías.

**IV. NORMAS URBANÍSTICAS**

De acuerdo al planteamiento urbanístico propuesto el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, contenido en el plano No. CU1XXXX, que se adopta con el presente Acto Administrativo, se determinan las siguientes normas generales y específicas, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 327 de 2004.

**1. USOS PERMITIDOS.**

**1.1. USO PRINCIPAL:**

Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar

**1.2. USOS COMPLEMENTARIOS:**

- **SERVICIOS URBANOS BASICOS DE ESCALA ZONAL.**

**Localización:**

Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts.

**Funcionamiento:**

En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.

Los Servicios Urbanos Básicos que requieran Plan Maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo.

**COMERCIO DE ESCALA ZONAL Y VECINAL.**

**Localización:**

En vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts.



11001-1-21-3128

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

**Funcionamiento:**

El comercio de escala zonal en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, sin superar 2.000 m2 de construcción ó en manzanas comerciales de hasta 2.000 m2 de construcción.

El comercio de escala vecinal en locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500 m2 de construcción ó en establecimientos de comercio zonal, urbano y metropolitano.

**SERVICIOS PERSONALES DE ESCALA VECINAL.**

**Localización:**

En vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts.

**Funcionamiento:**

En locales de primer piso de edificaciones destinadas a otros usos sin superar 500 m<sup>2</sup> de construcción o en establecimientos de comercio zonal, urbano y metropolitano.

Los servicios en edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destinación única o en establecimientos de comercio zonal, urbano o metropolitano.

**SERVICIOS EMPRESARIALES DE ESCALA METROPOLITANA, URBANA Y ZONAL.**

**Localización:**


Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts.

**Funcionamiento:**

Los servicios en edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destinación única o en establecimientos de comercio zonal, urbano o metropolitano.

En edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destinación única o en establecimientos de comercio zonal, urbano o metropolitano.

**SERVICIOS PERSONALES DE ESCALA ZONAL.**

OS.  
  
JORA  
NA1

11001-1-21-3128

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

**Localización:**

Sobre vías de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts.

**Funcionamiento:**

Los servicios en edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destinación única o en establecimientos de comercio zonal, urbano o metropolitano.

**1.3. USOS RESTRINGIDOS:**

**SERVICIOS URBANOS BÁSICOS DE ESCALA URBANA Y METROPOLITANA.**

**Localización:**

Sobre vías de la malla vial vehicular con sección igual o superior a 18 mts.

Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial, el acceso será por una vía local existente o proyectada.

**Funcionamiento:**

En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.

Mediante plan de implantación.

Los Servicios Urbanos Básicos que requieran de plan maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo.

**COMERCIO DE ESCALA URBANA Y METROPOLITANA.**

**Intensidad:**

Hasta el 100% del área útil del desarrollo urbanístico o proyecto.

**Localización:**

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 30 DIC 2021

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Las Estaciones de Servicio sobre vías de la malla vial arterial cumpliendo con la normativa específica sobre la materia y la Guía Ambiental para estaciones de servicio de combustibles líquidos y gas natural.

El comercio de escala metropolitana se podrá plantear sobre los tramos de las vías V-0 y V-1 establecidas en el Cuadro Anexo No. 3 del POT, con acceso por una vía local existente o proyectada.

El comercio de escala urbana se podrá plantear sobre vías V-2 y V-3, con acceso por vía local existente o proyectada.

**Funcionamiento:**

En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.

Mediante plan de implantación.

Las estaciones de servicio cuando se exija según reglamentación.

El comercio de escala urbana y metropolitana en manzana comercial de mínimo 1.5 Hs.

Las estaciones de servicio pueden hacer parte del comercio urbano o metropolitano.

COMERCIO PESADO DE ESCALA URBANA.

**Intensidad:**

Hasta el 100% del área útil del desarrollo urbanístico o proyecto.

**Localización:**

Sobre vías de la malla vial vehicular con sección igual o superior a 18 mts. Cuando se localice sobre vía de la malla vial arterial el acceso será por una vía local existente o proyectada.

INDUSTRIA.

La Industria se permitirá como uso único o complementado con usos de comercio y servicios, su implantación requiere concepto de la Secretaría Distrital de Ambiente.



ACTO ADMINISTRATIVO No. \_\_\_\_\_

DE \_\_\_\_\_

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Sobre vías de la mala vial vehicular con sección igual o superior a 18 mts. Cuando se localice sobre vía de la mala vial arterial el acceso será por vía local existente o proyectada.

#### 1.4. USOS DOTACIONALES SEGÚN EL DECRETO DISTRITAL 120 DE 2018:

Solo se podrán desarrollar los usos dotacionales permitidos por el Decreto Distrital 120 de 2018 para el Área de Actividad Comercio y Servicios, Zona Servicios Empresariales e Industriales, cumpliendo con las condiciones de intensidad, localización y funcionamiento establecidas en el Cuadro Anexo 2, las exigencias establecidas en el correspondiente Plan Maestro y su descripción, la cual está contenida en el citado decreto.

La cuota de estos estacionamientos será la definida según el uso y escala establecidos en el cuadro anexo No. 4 del Decreto 190 de 2004.

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

Los titulares del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, optaron por destinar el 20 % del área útil del proyecto equivalente a un área de 3.781,86 m<sup>2</sup> a Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en el mismo predio, cumpliendo así la obligación establecida en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el artículo 5 del Decreto 221 de 2020.

El interesado para dar cumplimiento a lo establecido en el párrafo 2 del artículo 5 del Decreto 221 de 2021, asigna un índice de 1.1 sobre el área neta construida destinada a Vivienda de Interés Social Prioritario VIP, que equivaldría a un área construida de 8.439,22 m<sup>2</sup>.

Para efectos del control de los compromisos adquiridos por los interesados en la citada urbanización, esta Curaduría Urbana informará de esta actuación a la Secretaría Distrital de Planeación y a los demás Curadores Urbanos (Párrafo del Artículo 42 de Decreto Distrital 327 de 2004).

### 2.1 ÁREA MÍNIMA DE VIVIENDA.

El área mínima de vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m<sup>2</sup>.

11001-1-21-3128

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

### 3. OTRAS NORMAS VOLUMÉTRICAS.

#### 3.1. ALTURA PERMITIDA:

Para las edificaciones que se desarrollen en el área útil que conforma el desarrollo urbanístico, la altura será la resultante de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción y de las dimensiones de los aislamientos y antejardines contemplados en el presente Acto Administrativo.

Manejo de alturas.

La altura máxima que puedan alcanzar las edificaciones, queda limitada por las restricciones que determine el Departamento Administrativo de la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación del aeropuerto Internacional El Dorado.

Altura libre entre placas de piso: Mínimo 2,20 metros.

La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3.80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada tres (3,00) metros o fracción superior a 1,50 metros.

Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda y/o comercio se contabiliza como piso. El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y a equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable.

#### 3.2. ÍNDICE DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN.

##### 3.2.1. ÍNDICE DE OCUPACIÓN.

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

El índice de ocupación para proyectos por sistema de agrupación de vivienda y los usos complementarios de escala vecinal resultarán de la aplicación de las normas volumétricas y de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,28 sobre Área Neta Urbanizable.

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Un máximo del 5% del área útil de las licencias de construcción no se contabilizará dentro del índice de ocupación cuando se utilice para equipamientos comunales privados, desarrollados como máximo en dos (2) pisos.

Los índices de ocupación para los predios con usos dotacionales, usos industriales o usos de comercio y servicios de escala metropolitana, urbana y zonal, resultaran de la aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y en ningún caso serán superiores a 0,45 sobre Área Neta Urbanizable.

### 3.2.2. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN.

De acuerdo con lo establecido en el artículo No 44 del Decreto 327 de 2004, El Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, se acoge al "AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES ADICIONALES DE SUELO", aplicando la tabla de equivalencias N.º 1 del artículo 44 del citado decreto para el RANGO 1 en cuanto a que por cada metro de cesión para parque adicional se autorizan veinte (20 m<sup>2</sup>) metros cuadrados de construcción adicional por encima del índice de construcción básico al ubicarse el predio en el estrato Tres (3) y que por cada metro de cesión de suelo para la conformación de la malla vial arterial principal de la ciudad se autorizan cuatro punto ocho (4.8 m<sup>2</sup>) metros cuadrados de construcción adicional por encima del índice de construcción básico.

El proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, propone un área de cesión adicional para Vías de la Malla Vial Arterial de 2.791,66 m<sup>2</sup>, lo cual le permite incrementar su edificabilidad en 13.396,07 m<sup>2</sup>, correspondiendo a un índice de construcción adicional del 0,75 dando como resultado un índice total de construcción de 1,75 sobre el área neta urbanizable, específicamente hasta 31.305,25 m<sup>2</sup>.

Dentro del índice de construcción no se contabilizarán las áreas destinadas a estacionamientos ubicados en semisótano, sótano y en un piso como máximo, para instalaciones mecánicas y puntos fijos y equipamiento comunal.

### 3.3. SÓTANOS, SEMISOTANO, RAMPAS Y ESCALERAS.

Se permiten sótanos y semisótano en las siguientes condiciones:

Manejo de sótanos:

11001-1-21-3128 30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No. DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

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

**Manejo de semisótano:**

- El semisótano se permite únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, y siempre que no se plantee uso de comercio.
- El semisótano no podrá sobresalir más de 1,50 metros sobre el nivel de terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno. Cuando esta dimensión supere 1,50 metros, se considera como piso completo.

**Usos permitidos en sótanos y semisótano:**

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

**Manejo de rampas y escaleras:**

- En proyectos con antejardín: No se permiten en el área del antejardín exigido.
- En proyectos sin antejardín: El inicio de las rampas debe retrocederse un metro, como mínimo, respecto del paramento de construcción.
- En terreno inclinado: Cuando se presenten diferencias entre el nivel andén y el nivel de acceso de las edificaciones, éstas podrán ser resueltas con rampas y escaleras dentro del antejardín, ocupando, como máximo, el 30 % de su área.
- Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso a personas con limitaciones físicas no quedan comprendidas por lo dispuesto en este literal.

**3.4. AISLAMIENTOS.**

BILL  
Ruth  
DOR  
NAI

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 30 DIC 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C. se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

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

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MINIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (EN METROS)	CONTRA PREDIOS VECINOS (EN METROS)
Vivienda unifamiliar y Bifamiliar VIS o VIP	1 a 3	5,00	3,00
Vivienda multifamiliar VIS o VIP, vivienda no VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal.	1 a 3	5,00	3,00
	4 a 5	7,00	4,00
	6 a 7	9,00	5,00
	8 a 17	½ de la altura total	1/3 de la altura total
	18 o mas	½ de la altura total	1/3 de la altura total
Comercio, servicios y dotacionales de escala metropolitana y urbana	1 a 3	Libre	10.00 mts
	4 a 6		
Industria.	7 o mas	½ de la altura total	1/3 de la altura total

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

1. Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres (3) metros, se asumen tres (3) metros de altura por cada piso.
2. Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

30 DIC 2021

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

3. Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel de terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando éste se plantee, a excepción de los casos en que presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes. En estos casos podrán plantearse adosamientos de construcciones.
4. Los aislamientos contra vecinos se aplicarán a partir del nivel de terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando este se plantee.
5. Para edificaciones que contemplen aislamientos contra predios vecinos superiores a 4.00 metros, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0,50 metros siempre y cuando éstos no superen el 25% del plano de la fachada correspondiente.

### 3.5. VOLADIZOS.

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

LOCALIZACIÓN	DIMENSIÓN MAXIMA
Sobre vías menores a 10 metros	0.60 mts
Sobre vías mayores a 10 y hasta 15 metros	0.80 mts
Sobre vías mayores a 15 y hasta 22 metros	1.00 mts
Sobre vías mayores a 22 metros y vías arterias V-0, V-1, V-2 y V-3	1.50 mts

Sobre áreas de cesión para parques y equipamientos no se permiten voladizos.

En proyectos VIS o VIP que no requieren antejardín, se permitirán voladizos con una dimensión máxima de 0,60 mts sobre vías vehiculares.

### 3.6. PATIOS

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

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 30 DIC 2021

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

El lado minino de los patios requeridos para iluminación y ventilación será equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación, en ningún caso inferior a 3.00 metros. Deben plantearse desde el nivel de terreno.

3.7. ANTEJARDINES Y RETROCESOS

3.7.1 ANTEJARDINES.

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

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MÍNIMO (m)
Vivienda unifamiliar y Bifamiliar VIS o VIP	1 a 3	0,00
Vivienda multifamiliar VIS o VIP, vivienda no VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal.	De 1 a 3	3,00
	De 4 a 5	4,00
	De 6 a 7	5,00
	De 8 a 17	7,00
	De 18 o más	10,00
Comercio, Servicios y dotacionales de escala metropolitana y urbana.	De 1 a 3	8,00
	De 4 a 6	10,00
	De 7 o más	12,00

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

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.

101001-1-21-3128

30 DIC 2021

## ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana **KR 113 20 B 15 (Actual)**, de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

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

### 3.8. RETROCESOS.

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública destinadas parques o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, tres (3,00) metros de ancho.

Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener dos (2,00) metros de ancho.

### 3.9. CERRAMIENTOS.

#### 3.9.1. LOS CERRAMIENTOS DE CARÁCTER DEFINITIVO.

Se regulan por las siguientes disposiciones:

Sin perjuicio de lo que se establezca en los planes maestros, planes parciales y planes de implantación, se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, dotacional o industrial, el cual se hará con las siguientes especificaciones: Un cerramiento de hasta 1.20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.40 metros.

- a. Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.
- b. En predios con uso comercial y de servicios no se permite el cerramiento de antejardines.

#### 3.9.2. CERRAMIENTOS DE CARÁCTER TEMPORAL.

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 30 DIC 2021

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2.50 metros y se permiten en los siguientes casos:

- a. Para cerrar predios sin urbanizar.
- b. Para cerrar áreas de reserva y/o afectación vial
- c. Con la licencia de urbanización concedida mediante el presente Acto Administrativo, se entienden autorizados los cerramientos temporales.

#### 4. ESTACIONAMIENTOS.

Según el mapa No. 29 denominado "Zonas Normativas por Demanda de Estacionamiento" del Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.), al Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON le corresponde la zona D (Demanda Baja), la cual requiere la cuota de estacionamientos definida para cada uso de conformidad con lo establecido en el Cuadro Anexo No. 4 del Decreto 190 de 2004.

**Nota1:** Para todos los usos se deberá prever un (01) cupo para el estacionamiento de bicicletas por cada dos (02) estacionamientos privados y de visitantes, los cuales se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

**Nota2:** Para personas con movilidad reducida se destinará un estacionamiento por cada 30 cupos exigidos con dimensiones mínimas de 4.50 metros por 3.80 metros para todos los usos, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales.

#### 5. EQUIPAMIENTO COMUNAL:

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

Todo proyecto de vivienda de cinco (5) o más unidades, de comercio, servicios, industrial o dotacional con más de 800 m<sup>2</sup>, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

11001-1-21-3128

DE

30 DIC 2021

**ACTO ADMINISTRATIVO No.**

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

**5.1. Para el uso de vivienda de interés social.**

- Para las primeras 150 viviendas por hectárea-neta urbanizable: 6 m<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda.
- Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable, 8,5 m<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda.

**5.2. Para el uso de vivienda No VIS,** se exige en una proporción mínima de 15 m<sup>2</sup> por cada 80 m<sup>2</sup> de construcción en el uso.

**5.3. Para usos diferentes de vivienda,** se exige en una proporción mínima de 10 m<sup>2</sup> por cada 120 m<sup>2</sup> de construcción.

**5.4.** En los proyectos con uso dotacional educativo no se requiere equipamiento comunal privado.

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

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

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

**Destinación y localización del equipamiento comunal privado**

DESTINACIÓN	PORCENTAJE MINIMO
Zonas verdes recreativas	40%
Servicios comunales	15%

11001-1-21-3128

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Estacionamientos adicionales para visitantes e incremento de los porcentajes señalados anteriormente.	El porcentaje restante se podrá destinar a estos usos.
---	--

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

**6. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES:**

De conformidad con lo establecido en el artículo 31 del Decreto 327 de 2004, se permite la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo en las áreas de cesión pública para parque correspondiente a la etapa de construcción, las cuales deben ser retiradas una vez finalizadas las obras de urbanismo para ser entregadas al Distrito Capital, libres de construcciones, salvo las concernientes a las dotaciones exigidas para las respectivas áreas.

**7. NORMAS DE ACCESIBILIDAD AL ESPACIO PÚBLICO, Y A LOS EDIFICIOS, DE LAS PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA**

Los proyectos de urbanización, de construcción y de intervención y ocupación del Espacio Público, deben contemplar en su diseño, las normas vigentes que garanticen la movilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 con sus decretos reglamentarios, los Decretos Nacionales 1660 de 2003 y 1538 de 2005 y aquellas que los contemplan.

**8. NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PUBLICO:**

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

**8.1. DISEÑO Y CONSTRUCCION DE ANDENES:**

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 30 DIC 2021

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 308 de 2018, los andenes y espacios públicos de circulación peatonal objeto del proceso de urbanización se sujetarán a las siguientes reglas en lo relacionado con su diseño y construcción, entre otros:

- Deberán ser construidos según la "CARTILLA DEL ANDENES" (Decreto 308 de 2018)
- 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 discapacitados, de conformidad con las normas vigentes.
- Deben ser de materiales firmes, estables, antideslizantes (aún en condiciones de humedad de la superficie) resistentes a la abrasión.
- No deben tener elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto de mobiliario urbano.
- Las superficies salientes, tales como tapas de alcantarillas rejillas, cajas de contadores de agua y otros elementos similares de proyección, no podrán sobresalir más de 6 mm y no deberán quedar en desnivel negativo.
- Los accesos vehiculares al predio en ningún caso implicaran cambio en el nivel del andén o espacio público de circulación peatonal. Únicamente en las zonas de acceso vehicular se construirá una rampa con una longitud máxima de 3.00 metros de forma paralela al andén.

## 9. OTRAS NORMAS.

El diseño y construcción de la(s) edificación(es) son de entera responsabilidad del constructor, por lo tanto, los proyectos arquitectónicos que se diseñan al interior del Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN ARROBA, deben dar cumplimiento además a las siguientes normas:

- **Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas de orden distrital y nacional vigentes que la regulen. Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005, Decreto 1077 de 2015, y aquellas que los complementen o modifiquen.
- **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997, el Decreto 926 de 2010 - NSR-10, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
- **Microzonificación sísmica:** Decreto 523 de diciembre 16 de 2010.
- **Buzones e hidrantes:** Decreto 1388 de 1976.

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 30 DIC 2021

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo de la ciudad. Decretos 2981 de 2013 y 620 de 2007.
- **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995:** En lo que no le sea contrario a las normas vigentes.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por lo tanto, deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos K y J de la Ley 400/97, NSR-10, y demás normas modificatorias o complementarias.
- **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** Artículo 85 de Acuerdo 079 de 2003 (Código de Policía del Distrito Capital) y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana.
- **Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C.:** Resolución No. 113583 de diciembre 26 de 2014 del I.D.U.
- **Escrituración y entrega material de áreas objeto de cesión al Distrito:** Decretos No. 845 de 2019 y No. 190 de 2004 (Compilación del P.O.T), en lo que no contravenga lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.
- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o modifiquen.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.
- **Promoción y comercialización del proyecto:** Se 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 de vivienda, y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones para el anuncio y comercialización de proyecto inmobiliarios a través de entidades fiduciarias.

#### 10. REMISION A OTRAS NORMAS COMUNES REGLAMENTARIAS.

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

30 DIC 2021

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Para la correcta aplicación de las normas establecidas en el presente Acto Administrativo y para regular los aspectos no contemplados en este mismo, se deben tener en cuenta las siguientes normas generales:

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.**, Decreto 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- **Estacionamientos y condiciones de diseño**, Decreto 1108 de 2000 en los aspectos vigentes.
- **Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo:** Según Asignación del Tratamiento de Desarrollo Decreto 327 de 2004, con las complementaciones por el Decreto 190 de 2004.
- **Normas aplicables al espacio público:** Decretos 190 de 2004, 603 de 2007, 219 de 2016 y 308 de 2018.
- **Entrega de zonas de cesión al Distrito Capital:** Decreto 845 de 2019 y artículos 275 y 478, numeral 10, del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT).

#### **ARTÍCULO 9: OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE**

Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la licencia y del urbanizador responsable del desarrollo denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON las cuales deben cumplir en los plazos que se indican en el presente Acto Administrativo y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización.

1. La obligación de incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que este Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 161 de 1999 y en los artículos 275 y 478, numeral 10 del Decreto 190 de 2004, así como lo establecido en el Decreto 845 de 2019.
2. La obligación de ejecutar las obras de urbanización en general, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados por las Empresas de Servicios Públicos y entregar y dotar las áreas públicas

11001-1-21-3128

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

objeto de cesión gratuita al Distrito Capital, con destino a vías locales y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

- 2.1. Quedan a cargo del urbanizador responsable, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios a que haya lugar, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y sus Decretos reglamentarios.
- 2.2. La obligación de adecuar, dotar y equipar las zonas de servicios públicos a que haya lugar, de conformidad con el plano del Proyecto Urbanístico aprobado y los planos de diseños de redes y especificaciones técnicas de las empresas de servicios públicos que hacen parte de esta licencia, con sujeción a las normas específicas que se adopten sobre la materia.
3. La obligación de ejecutar y entregar las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatorias de acuerdo a lo previsto en el Decreto 845 de 2019 y el Decreto 190 de 2004 y, en atención al Manual MGG/01 Manual Intervención de Urbanizadores y/o Terceros V.5, y la GU-GI-02 Documento Técnico de Intervención de Infraestructura vial y espacio público por parte de Urbanizadores y/o Terceros. Dicha obligación se deberá garantizar con la constitución de las pólizas por ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo equivalente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de las obras a realizar en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable, de conformidad con el presupuesto que para el efecto emita el representante legal, contador y/o revisor fiscal del propietario del predio y/o urbanizador responsable el cual deberá ajustarse a los valores de referencia para ejecución de obras públicas. (Artículo 21 del Decreto 845 de 2019). El término de la póliza de ejecución de las obras de urbanismo será igual al de la vigencia de la presente licencia, sus prórrogas o revalidación más seis (6) meses y el término de la póliza por estabilidad de las obras de urbanismo será de cinco (5) años.
4. En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que ese acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al Distrito Capital. Igualmente, se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de la vigencia de la licencia o cualquiera de sus modalidades.

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE 30 DIC 2021

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Para acreditar la ocurrencia de la condición resolutoria, bastará la certificación expedida por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP- acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes, con base en la información que para el efecto suministren las entidades competentes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión, y por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.

La primera copia auténtica que presta mérito ejecutivo de la escritura pública debidamente registrada, y los certificados de tradición y libertad de las matrículas inmobiliarias resultantes para las zonas de cesión, deberán ser remitidas al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP- o la entidad que haga sus veces, dentro de los diez (10) días siguientes a la inscripción en la Oficina de instrumentos públicos de Bogotá. (Artículo 16 Decreto 845 de 2019).

5. La obligación de cumplir con el Programa de Manejo Ambiental de Materiales y Elementos, a los que se refiere la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente de la época (hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), para aquellos proyectos que NO requieran Licencia Ambiental o Planes de Manejo
6. La obligación del titular de la licencia y del urbanizador de solicitar al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, la diligencia de inspección del cumplimiento de las obligaciones a su cargo establecidas en la presente licencia, de que tratan el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el artículo 9 del presente acto administrativo, la cual deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la licencia.
7. Constituir las Pólizas de garantía para la ejecución y estabilidad de las obras de urbanismo previstas para la urbanización, de acuerdo a lo establecido en el artículo 21 del Decreto 845 de 2019.
8. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
9. Cumplir con el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo modifiquen y/o complementen.

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

10. Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen tanto la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
11. Mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.
12. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter Nacional y Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y su Decreto Nacional reglamentario No. 1538 de 2005, aquellos que los complementen modifiquen o sustituyan según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.
13. La presente Licencia no autoriza la tala de árboles, ni la intervención de elementos naturales que tengan un valor urbanístico y/o ambiental, en cuyo caso requerirá de los permisos necesarios, en el evento de que la autoridad ambiental competente lo requiera (DAMA, actual Secretaría Distrital de Ambiente), conforme con lo previsto por el Decreto Nacional N° 2041 de octubre 15 de 2014 o aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
14. Así mismo, el ejercicio de los derechos que surjan de la presente Licencia está sujeto a la obtención de un Plan de Manejo Ambiental, si posteriormente, así lo requiere la autoridad ambiental, de conformidad con las normas citadas.

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

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

15. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, respecto a la identificación de las obras, instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1,00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar

# CURADORA URBANA

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

NIT: 51.716.336-9

11001-1-21-3128

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia; en la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en el Decreto Nacional, en mención.

16. El aviso referido deberá instalarse antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra. En caso de vencerse la licencia antes de la terminación de las obras, el aviso deberá indicar el número de su prórroga.
17. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.
18. La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, sancionable de conformidad con lo previsto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017.
19. Se obliga al constructor a cumplir con los requisitos definidos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (norma que sirve de base para el estudio del proyecto y expedición de la respectiva licencia).
  - a) Según el literal A,1,3,6,5 DE NSR-10 el urbanizador o contratista es responsable "que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado".
20. Se deberá dar cumplimiento a la Ley 1185 de 2008 y Decreto 763 de 2009 emitidos por el Ministerio de Cultura, respecto al cuidado y protección del Patrimonio Arqueológico según le ICANH y las normas que lo adicionen o modifiquen; en particular se debe presentar al ICANH el Plan de Manejo Arqueológico Preventivo de que trata la Ley 1185 de 2008 y el artículo 57 del Decreto 763 de 2009, como requisito previo a la iniciación de las obras.
21. El titular de la presente licencia deberá adelantar ante la Defensoría del Espacio Público los trámites pertinentes para realizar la actualización de los Registros Únicos Inmobiliarios RUPIS, garantizando que estos correspondan a las áreas contenidas en el plano No. CU1XXXX,

11001-1-21-3128

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

correspondiente al Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN.

22. Se deberá dar cumplimiento a la Resolución CRC 4262 del 2013 del 30 de marzo de 2010, emitido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones "Por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-, que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones".

#### **ARTÍCULO 10: ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREA DE CESIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO DENOMINADO URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 845 de 2019 el titular de la licencia deberá tener en cuenta lo siguiente:

*"La entrega material de las zonas objeto de cesión se realizará mediante acta suscrita por el urbanizador y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-, entidad que procederá a fijar fecha para la visita de inspección.*

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

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

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

*Durante la vigencia de la respectiva licencia, sus modificaciones, prórrogas, revalidación, saneamiento, o cualquier otra modalidad aprobada, o dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de la misma, frente al urbanizador que no ha radicado la solicitud de entrega ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-, la entidad lo*

11001-1-21-3128

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR.113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

*requerirá para el cumplimiento de la obligación de entrega y escrituración de las áreas públicas objeto de cesión obligatoria, para lo cual el urbanizador contará con un término que no podrá exceder de quince (15) días hábiles siguientes al recibo del respectivo requerimiento. Comunicado el requerimiento sin que el urbanizador y/o titular de la licencia comparezca ante la entidad a realizar la entrega de las zonas de cesión, se iniciarán las acciones administrativas o judiciales correspondientes.*

*Parágrafo 1.- En lo referente a las entregas parciales de zonas de cesión, el urbanizador podrá realizar la entrega parcial por categorías de tipo de zona de cesión esto es la entrega de todas las vías o de todos los controles ambientales, o de todos los parques, o de todas las zonas verdes, o de todas las zonas comunales, siempre y cuando cada una de las mencionadas zonas de cesión a entregar se encuentren total y debidamente construidas, dotadas y se cuente con certificación y/o paz y salvo de las entidades distritales competentes según sea el caso. Tratándose de licencias por etapas, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 17 del presente Decreto.*

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

*Parágrafo 3.- En todo caso, las entregas parciales de zonas de cesión al DADEP no exime de responsabilidad al urbanizador respecto de la entrega y escrituración de las restantes zonas de cesión al Distrito Capital de Bogotá."*

#### **ARTÍCULO 11: DOCUMENTACIÓN REFERENTE A LAS OBLIGACIONES A CARGO DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y DEL URBANIZADOR RESPONSABLE**

Para todos los fines legales las obligaciones del titular, urbanizador responsable y constructor responsable de las obras de urbanismo del Proyecto Urbanístico denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON**, enumeradas y descritas en los artículos anteriores del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte del mismo:

- a) La solicitud del interesado de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, radicada bajo la referencia, radicado bajo la referencia 11001-1-21-1882.
- b) Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijada en el predio.
- c) Plano del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado **URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON** aprobado bajo el número **CU1F157/4-01** y el CD correspondiente a su archivo digital, radicados con referencia No. 11001-1-21-1882.



ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C., se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

- d) Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y rasantes del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y la nomenclatura que asigne la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
- e) Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 845 de 2019 o las normas que la derogue, complemente o sustituya.
- f) Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de urbanización que se concede para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBÓN, mediante el presente Acto Administrativo.
- g) Los oficios sobre disponibilidad de servicios para la totalidad del predio:
  - Oficios N° CD-000819-2021 de fecha 17 de febrero de 2021, expedido por la Empresa de GAS NATURAL VANTI
  - Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica Caso No. 144930856 de fecha 04 de febrero de 2021, expedido por ENEL COGENSA S.A.
  - Oficio No. 33310-2019-0960/S - 2019-0118366 de fecha 30 de abril de 2019, expedido por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá.
- h) Un (1) plano urbanístico en papel de seguridad.
- i) Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia, y contenidos en las normas vigentes aplicables al proyecto urbanístico aprobado.

#### ARTÍCULO 12: CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acto Administrativo y las demás que se derivan del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.
2. Toda licencia de urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo de 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 tal efecto.

11001-1-21-3128

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No:

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

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

### ARTÍCULO 13: LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

1. El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el plano oficial de la urbanización.
2. Una vez registrada la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar las ventas del proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el artículo 120 de la Ley 388 de 1997.
3. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.
4. 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.
5. El derecho a cambio de Titular de la licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.

LLC



JOR, NA 1

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

30 DIC 2021

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACIÓN LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

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

## CAPITULO II

### DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

#### ARTÍCULO 14: APROBACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Conceder a la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S., con NIT 900.378.893-8, Representada Legalmente por el señor JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.944.755, para el predio ubicado en la KR 113 20 B 15 (actual), identificado con Matrícula Inmobiliaria No 50C-1468401 y Chip AAA0079PFSK de la Localidad de Fontibón, en Bogotá, D.C., Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento.

La Licencia de Construcción se expide en concordancia con el proyecto arquitectónico que se aprueba en el artículo 16° del presente Acto Administrativo.

**PARÁGRAFO.** La presente Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se expide de acuerdo con los planos arquitectónicos y estructurales, los cálculos estructurales y la documentación adicional que forma parte integral de la solicitud, radicados ante esta Curaduría Urbana bajo la referencia No. 11001-1-21-1882.

#### ARTÍCULO 15: PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA

Igualmente, establecer como profesionales responsables de las obras de Construcción a:

CARGO	PROFESIONAL	MATRÍCULA PROFESIONAL
CONSTRUCTOR RESPONSABLE	ING. HECTOR GUILLERMO FONSECA CABALLERO	25202-164128 CND
ARQUITECTO PROYECTISTA	ARQ. PEDRO ANTONIO VALENZUELA ANGARITA	25700-36393 CND

11001-1-21-3128

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

30 DIC 2021

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

INGENIERO CIVIL CALCULISTA	ING. FEDERICO AYCARDI VILLANEDA	25202-33715 CND
INGENIERO CIVIL GEOTECNISTA	ING. ALFONSO URIBE SARDINA	25202-20489 CND
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES	ING. FEDERICO AYCARDI VILLANEDA	25202-33715 CND
REVISOR INDEPENDIENTE	ING. WILSON MORENO BERMUDEZ	25202-27284 CND

**ARTÍCULO 16: CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO**

Se aprueban ocho (8) Torres de apartamentos, cada una con seis (6) pisos para un total de ciento noventa y dos (192) unidades de vivienda, una (1) edificación para la localización de áreas de equipamiento comunal, desarrolladas en un área útil de 3.781,86 m<sup>2</sup> según (14) planos arquitectónicos.

**1. USO APROBADO**

Vivienda Multifamiliar de interés prioritario (VIP) (ciento noventa y dos (192) unidades).

El proyecto contempla 2 apartamentos en torres 1 y 2 para personas con movilidad reducida (Ver plano A-104A).

**2. CUADRO DE AREAS**

CUADRO DE ÁREAS	
Área Neta Urbanizable	17.909,18 M2
Área Útil	3781,86 M2
Área del Sótano	112,69 M2
Área del Primer Piso	1.489,61 M2

11001-1-21-3128

DE 30 DIC 2021

**ACTO ADMINISTRATIVO No.**

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Área de Pisos Restantes	5.801,20 M2
Área Total Construida	7.403,50 M2
Área Libre	2.292,25 M2

**3. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA**

L.O.	0,08
L.C.	0,34

**4. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRIA**

CARACTERISTICAS	
Pisos Habitables	6 pisos / 1 piso (Edificio Comunal)
Piso no habitable	No
Altura en Metros	15,47 Mts / 16,69 Mts y 4,45 Mts
Sótanos	1 (Tanque de Agua)
Semisótano	No
Aislamiento Contra predios vecinos	No Aplica
Antejardín	3,00 MTS X OREJA MANZANA AV. FERROCARRIL DE OCCIDENTE Y AV. VERSAILLES (V-4) 3,00 MTS X KR 113 (V-7)
Voladizo	No
Cerramiento	248,16 ML

11001-1-21-3128 DE 30 DIC 2021  
ACTO ADMINISTRATIVO No.

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

Apto para personas con movilidad reducida.	INCLUIDA EN LA TORRE 1 Y TORRE 2 COMO APTO 102
--	--

4. ESTACIONAMIENTOS:

Privados: 24

Visitantes: 11 (incluye un cupo para personas con movilidad reducida)

Bicicleteros: 18.

5. ESTRUCTURA:

Tipo de Cimentación	LOSA MACIZA CON VIGAS DESCOLGA
Tipo de Estructura	MUROS DE CONCRETO DMO
Método de Diseño	Resistencia Última
Grado de Desempeño E.N.E.	Bajo
Análisis Sísmico	Análisis dinámico elástico (Modal)

Este proyecto se estudió bajo la vigencia del reglamento colombiano de construcción sismo resistente nsr-10. Requiere control de materiales de conformidad con la ley 1796 del 13 de julio de 2016, título i del reglamento nsr-10 y el decreto nacional 1203 de 2017. El constructor responsable debe cumplir los requisitos del título j y k de nsr-10. Según el literal a.1.3.6.5 de nsr-10 el urbanizador o contratista es responsable de "que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado". el urbanizador o contratista es responsable de recopilar y verificar las memorias de cálculo y detalles de los elementos no estructurales, indicados en planos arquitectónicos según la resolución 0017 de 2017 de la comisión asesora permanente para el régimen de construcciones sismo resistentes. Se debe cumplir con los requisitos de h.2.2.3 asesoría geotécnica en las etapas de diseño y construcción. en cumplimiento de los requisitos del decreto 945 de 05 de junio de 2017, el proyecto cuenta con la revisión estructural independiente del ingeniero Wilson Moreno Bermúdez con matrícula profesional no. 25202-27284 CND.

ARTICULO 17: DE LAS OBLIGACIONES COMUNES DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DEL TITULAR.



30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-1-21-3128 DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

Las siguientes son las obligaciones que deben cumplir el constructor responsable y el titular de la 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. Solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Decreto Nacional 1077 de 2015 o sus modificaciones.
5. El proyecto debe someterse a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10. Garantizar que 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.
6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

11001-1-21-3128

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.

DE

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

7. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
8. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
9. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
10. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
11. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
12. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
13. Según el literal A.1.3.6.5 de NRS-10 el urbanizador o contratista es responsable de "que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado".
14. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

**ARTICULO 18: TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACION Y DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**



11001-1-21-3128

30 DIC 2021

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

*Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBÓN, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.*

El término de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Cerramiento, que se otorga mediante el presente Acto Administrativo para el proyecto urbanístico y arquitectónico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, será de treinta y seis (36) meses prorrogables por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir de la ejecutoria del presente Acto Administrativo (Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 5° del Decreto Nacional 1197 del 21 de julio de 2016).

Las solicitudes de prórroga deberán formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador y/o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

**ARTICULO 19: PARTICIPACION EN PLUSVALIA**

De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificatorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, para la expedición del presente acto administrativo, no es exigible el cobro de la participación en plusvalía, en razón a que el efecto por dicho concepto no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del mismo.

**ARTÍCULO 20: DELINEACIÓN URBANA.**

Los interesados aportaron el formulario N.º 2021382010124669052 de declaración del Impuesto de delimitación urbana con referencia de recaudo N.º 21320011700, presentado el 21 de diciembre de 2021 con pago por \$ 0.00.

**ARTÍCULO 21: CONDICIÓN RESOLUTORIA**

El incumplimiento de las obligaciones relativas a los porcentajes de suelo mínimo e incentivos para el desarrollo de programas de vivienda de interés social e interés prioritario establecidas en el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, constituye condición resolutoria del presente Acto Administrativo.

**ARTÍCULO 22: DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO**

Para todos los fines legales las obligaciones del constructor responsable, enumeradas en el artículo Segundo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte de la presente resolución:

CURADORA URBANA  
ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

NIT: 51.716.336-9

11001-1-21-3128

30 DIC 2021

ACTO ADMINISTRATIVO No.


DE

Por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico denominado URBANIZACION LA RESERVA DE FONTIBON, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 113 20 B 15 (Actual), de la Localidad de Fontibón, en Bogotá D. C, se otorga Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Cerramiento, se establecen sus normas urbanísticas y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable y se establecen otras disposiciones.

1. Formulario de solicitud.
2. Folio de matrícula inmobiliaria No 50C-1468401
3. Catorce (14) planos arquitectónicos.
4. Cincuenta y seis (56) planos estructurales.
5. Tres (3) memorias de cálculo.
6. Un (1) estudio de suelos.
7. Cuatro (4) planos de elementos no estructurales.
8. Una (1) memoria de elementos no estructurales.
9. Un (1) plano urbanístico en papel de seguridad.
10. Los demás que hayan sido enunciados en la presente licencia, y contenidos en las normas vigentes aplicables a los proyectos urbanístico, arquitectónico y estructurales aprobados.

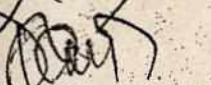
**ARTÍCULO 23:** El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo, en concordancia con los artículos 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y contra este proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

  
RUTH CUBILLOS SALAMANCA  
Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C.



  
JANNETH MORALES MORALES  
ARQUITECTA

  
DOUGLAS CALLE  
INGENIERO

  
DANIEL MURCIA  
ABOGADO

11 MAR 2022

Fecha de Ejecutoria: