



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

## RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

Fecha: 2026-03-30 12:56:23  
Asunto: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS ENAJENACIÓN DE INMUEBLES  
Tipo: COMUNICACIÓN ENTRADA  
Origen: VIU GROUP S.A.S.

1-2026-16191

SECRETARÍA DE HABITAT  
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

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 VIU GROUP SAS		2. Identificación Número NIT 90149705-3	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) JUAN CARLOS SOLER RODRIGUEZ		4. Identificación del representante legal 79.149.549	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2023067
6. Dirección Autopista Norte Km 19 Costado Occidental Centro Empresarial Tyfa Oficina 402 Chia		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: juridico@viugroupsas.com	
		8. Teléfono 3174284948	

### INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda CASA REAL - CASA REAL (MANZANA 4F - CASAS)		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), Interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ETAPA 1	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 106 CASAS VIS Vivienda de Interés Social			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CL 79 SUR No. 11 - 60 ESTE (casas vis)		13 Localidad - UPZ Usme - UPZ 57 GRAN YOMASA	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL N/A
14. Estrato 2	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA) 19		15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencional 18 Discapacidad 1 Cero emisiones )
16. Licencia de urbanismo 11001-1-24-1022	Fecha de ejecutoria 16-SEPT-2024	Curaduría 1	17. Licencia de construcción 11001-1-25-0983
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 13064.07		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 8737.77	20. Área a construir para esta radicación (m²) 8737.77
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza ALTA - MEDIA y SI requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos 0%	23. Oficio del aval, con Radicación N° 2-2026-10813
24. Chip(s) AAA0246TEAW		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50S40651177	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 14% \$ 1.910.750		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto.	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número	Fecha Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? En trámite		Escritura número	Fecha Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? SI		Entidad Fiduciaria FIDUCIARIA BOGOTÁ SA	Escritura o Contrato número 8150
		Fecha 27-sept.-2025	Notaría 47
31. Tiene Fiducia de administración recursos? SI		Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA	Contrato 23-may.-2025
		Fecha 10-jun.-2026	Vigencia 10-jun.-2026
			Prórroga 10-jun.-2026

### DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me cío a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020260053	FECHA 30 MAR 2026
	La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: 22 ABR 2026	
Juan Carlos Soler Rodriguez Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	 Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	
Observaciones:		

### IMPORTANTE:

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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

PROCESO CONTROL DE VIVIENDA Y VEEDURÍA A LAS CURADURÍAS

Formato de revisión de información radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados para vivienda

FECHA  
11/02/2026  
CODIGO  
PM05-FO138  
VERSIÓN 13

Enajenador: VIV GROUP SAS Quien realizo la solicitud: Astud Lorena Lopez  
Nombre del Proyecto: CASARIAL SECTOR HORNUNTE

(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.	✓	COADYUVA			
4. Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.	a. Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
	b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	N/A				
	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	N/A				
6. Coadyuvar 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.	✓				
	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.		Se valida con CF y credito, conegir periodo de ventas y financiación	✓		
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.		revisar unidades se valida con CF y credito	✓		
	c. Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.		Falta firma y revisar unidades de venta.	✓		
	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.		no se presentan con corte correcto.	✓		
	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.		no se anexa lista de adherientes.	✓		
	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.		no se anexa anexos credito aprobación	✓		
	8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.  *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	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 Dirección. (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 Dirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓					
c. Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓					
d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓					
e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓					
f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.			revisar nombre de lote y compañía	✓		
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 Dirección de Prevención, Arrendamiento y Control de Enajenación de la Secretaría del	✓					



Financiaría Bogotá



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

4 ✓ 7

Certificado generado con el Pin No: 2602264659130157695

Nro Matrícula: 50S-40651177

Pagina 1 TURNO: 2026-50S-1-85173

Impreso el 26 de Febrero de 2026 a las 11:44:55 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 11-12-2013 RADICACIÓN: 2013-115572 CON: ESCRITURA DE: 26-11-2013

CODIGO CATASTRAL: 002626371700000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AAA0246TEAW

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MZ 4F ET 3 URB P DEL REY CIUDAD BOLONIA CON AREA DE 13064.07 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.3107 DE FECHA 09-09-2013 EN NOTARIA VEINTE 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:

AGORA CONSTRUCCIONES S.A. ADQUIRIO POR COMODATO A TITULO PRECARIO DE FIDUCIARIA BOGOTA S.A. ESCR. 8150 DEL 27-09-2010 NOTARIA 47 BOGOTA, Y ESTE ADQUIRITIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE CONSTRUCCIONES ALSECG LTDA Y CONSTRUTORA ASKABAN LTDA ESCR. 8150 DEL 27-09-2010 NOTARIA 47 BOGOTA.. CONSTRUCCIONES ALSECG LIMITADA. Y CONSTRUCTORA ASKABAN LIMITADA. ADQUIRIERON POR COMPRA A CORREA CANCINO GUSTAVO ALBERTO POR ESCR. 3854 DEL 18-12-2001 NOTARIA 24 DE BOGOTA D.C., ESTE ENGLORO POR ESCR. 1757 DEL 13-07-2001 NOTARIA 24 DE BOGOTA D.C., (ESTA ESCR. FUE ACLARADA EN CUANTO A CITAR TITULO ANTECEDENTE CORRECTO DEL LOTE 481753., POR ESCR. 2012 DEL 03-08-2001 NOTARIA 24 DE BOGOTA), CON REGISTRO AL FOLIO 050-40371705. ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENGLORO ASI: UN PRIMER PREDIO: POR COMPRA A GACOC Y CIA LTDA. POR ESCR. 1757 ANTERIORMENTE MENCIONADA, ESTE CELEBRO DIVISION MATERIAL POR ESCR. 615 DEL 23-02-2001 NOTARIA 19 DE SANTAFE DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40361239. Y ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE OLIVERA BONILLA DANIEL POR MEDIO DE LA ESCR. 3914 DEL 29-10-95 NOTARIA 35 DE BOGOTA; ESTE HUBO POR ADJUDICACION EN LA DIVISION MATERIAL CELEBRADA JUNTO CON OLIVERA CADENA JULIO ENRIQUE, DANIEL GUSTAVO, GERMAN, POR ESC. 2756 DEL 05-10-1979 NOTARIA 10A DE BOGOTA, REGISTRO AL FOLIO 050-533695.- DANIEL OLIVERA BONILLA, GERMAN, GUSTAVO Y JULIO ENRIQUE OLIVERA CADENA, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA DIVISION MATERIAL, SEGUN ESCR. 8173 DE FECHA 10 DE NOVIEMBRE DE 1.978 NOTARIA NOVENA DE BOGOTA, Y REGISTRADA EN ESTA OFICINA EL 30 DE NOVIEMBRE DEL MISMO AÑO, AL FOLIO 50481751: ESTOS ADQUIRIERON JUNTO CON GLADYS OLIVERA DE BA/OS, MIRIAM OLIVERA DE GALLEGO SILVIA CECILIA OLIVERA DE SANTOYO Y OTROS POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE ALCIRA CADENA DE OLIVERA SEGUN SENTENCIA DE FECHA 18 DE JULIO DE 1.977 Y REGISTRADA EN ESTA OFICINA DEL 10 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO, AL FOLIO 383050, LA CAUSANTE ADQUIRIO DENTRO DE LA SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE, CON SU ESPOSO DANIEL OLIVERA B, SEGUN COMPRA HECHA AL BANCO DE COLOMBIA, POR ESC. 2626 DE 31 DE JULIO DE 1.945, DE LA NOTARIA TERCERA DE BOGOTA. UN SEGUNDO PREDIO: POR RESTITUCION FIDEICOMISO DE LA FIDUCIARIA CENTRAL S.A., "FIDUCENTRAL S.A.", POR ESCR. 1951 DEL 05-06-98 NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTA, (ESTA ESCR. FUE ACLARADA EN CUANTO QUE EL SE/OR GUSTAVO ALBERTO CORREA CANCINO ACTUA A NOMBRE DE GACOC Y CIA. LTDA. Y A NOMBRE PROPIO TAMBIEN, POR ESCR. 2931 DEL 28-08-98 NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTA, Y EN CUANTO A ESTABLECER QUE NO HUBO LUGAR A ADJUDICACION ALGUNA A LA SE/ORA ALEXANDRA CORREA GUTIERREZ POR ESCR. 3644 DEL 29-10-98 NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTA), ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL (IRREVOCABLE) DE CORREA GUTIERREZ ALEANDRA POR ESCR. 6538 DEL 26-12-95 NOTARIA 23 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A CORREA CANCINO GUSTAVO ALBERTO POR ESCR. 8191 DEL 12-12-94 NOTARIA 9 DE SANTAFE DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO EL 50% SOBRE DERECHOS DE CUOTA POR COMPRA A OLIVERA DE BA/OS GLADYS POR ESCR. 7666 DEL 26-11-93 NOTARIA 9 DE BOGOTA, CORREA CANCINO GUSTAVO ALBERTO ADQUIRIO EL 50% SOBRE DERECHOS DE CUOTA POR COMPRA A BA/OS CARDOZO RAFAEL ANTONIO POR E. 7667 DEL 26-11-93 NOTARIA 9 DE BOGOTA, BA/OS CARDOZO RAFAEL ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A OLIVERA CADENA PATRICIA ALCIRA POR ESCR. 6436 DEL 11-12-81 NOTARIA 2 DE BOGOTA, OLIVERA DE BA/OS GLADYS ADQUIRIO POR PERMUTA DERECHOS DE CUOTA DE OLIVERA DE GALLEGO MYRIAM POR ESCR. 6397 DEL 10-12-81 NOTARIA 2 DE BOGOTA, BA/OS CARDOZO RAFAEL ADQUIRIO POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A OLIVERA CADENA JAVIER POR ESCR. 4898 DEL 29-12-79



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

**Certificado generado con el Pin No: 2602264659130157695**

**Nro Matrícula: 50S-40651177**

Página 2 TURNO: 2026-50S-1-85173

Impreso el 26 de Febrero de 2026 a las 11:44:55 AM

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

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

NOTARIA 8 DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO JUNTO CON OLIVERA DE BA/OS GLADYS, OLIVERA CADENA PATRICIA ALCIRA Y OLIVERA DE GALLEGO MYRIAM POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA A OLIVERA DE SANTOYO SILVIA CECILIA POR ESCR. 2396 DEL 17-07-79 NOTARIA 8 DE BOGOTA, ESTA CELEBRO DIVISION MATERIAL JUNTO CON OLIVERA CADENA JAVIER, OLIVERA DE BA/OS GLADYS, OLIVERA DE GALLEGO MYRIAM Y OLIVERA CADENA PATRICIA ALCIRA POR ESCR. 8173 DEL 10-11-78 NOTARIA 9 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-481753. TODOS ELLOS ADQUIRIERON JUNTO CON OLIVERA BONILLA DANIEL, OLIVERA CADENA GERMAN, OLIVERA CADENA GUSTAVO Y OLIVERA CADENA JULIO ENRIQUE, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE CADENA DE OLIVERA ALCIRA SEGUN SENTENCIA DEL 18-07-77 JUZGADO 14 C CTO DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-383050..

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 79 SUR 11 60 ESTE (DIRECCION CATASTRAL)

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 40651158

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 23-02-2011 Radicación: 2011-50S-6-16267

Doc: ESCRITURA 8150 DEL 27-09-2010 NOTARIA 47 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: TITULO DE TENENCIA: 0504 COMODATO A TITULO PRECARIO

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

**A: AGORA CONSTRUCCIONES S.A.**

NIT# 8301451439

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 26-11-2013 Radicación: 2013-50S-6-115572

Doc: ESCRITURA 3107 DEL 09-09-2013 NOTARIA VEINTE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0915 DESENGLOBE URB PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA RES 12-4-0792 DEL 28-06-12. RES 13-4-0425 DEL 27-03-13 CUR 4 DE BGT CUR 4 DE BGT

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

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTA USME NIT 830.055.897-7**

X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2016-50S-3-18693

Fecha: 05-12-2016

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



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

5

Certificado generado con el Pin No: 2602264659130157695

Nro Matrícula: 50S-40651177

Pagina 3 TURNO: 2026-50S-1-85173

Impreso el 26 de Febrero de 2026 a las 11:44:55 AM

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

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

\*\*\*

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2026-50S-1-85173

FECHA: 26-02-2026

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**AIME ALBERTO PINEDA SALAMANCA**  
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

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

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA - PROYECTO "CASA REAL - CASAS"

133

6. Que, el objeto del mencionado CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA, es la administración de los bienes Fideicomitidos conforme a las instrucciones de quien ostente la calidad de Fideicomitente (ii) Administrar los inmuebles que conforman el Fideicomiso bajo el entendido que dicho(s) inmueble(s), se encuentran destinados al desarrollo de un proyecto.
7. Que, mediante Otrosí No. 1 del trece (13) de diciembre de dos mil veintitrés (2023) al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria FIDEICOMISO CASA REAL ETAPA 3, las partes modificaron la descripción del Proyecto el CONTRATO con el fin de dar apertura nuevas etapas e incrementar los Activos Inmobiliarios que componen el Proyecto.
8. Que el diecinueve (19) de enero de dos mil veinticuatro (2024) se suscribió contrato de separación No. 002 de 2024 entre la constructora VIU GROUP SAS, la fiduciaria del programa Oferta Preferente y la fiduciaria del proyecto inmobiliario cuyo objeto es la separación a favor del patrimonio autónomo FIDEICOMISO PROGRAMA OFERTA PREFERENTE, las unidades habitacionales del PROYECTO CASA REAL - CASAS seleccionadas por la Secretaría Distrital del Hábitat.
9. Que, mediante Otrosí No. 2 del treinta (30) de julio de dos mil veinticuatro (2024) al contrato de fiducia mercantil de administración y pagos del FIDEICOMISO CASA REAL ETAPA 3, por medio del cual se acuerda modificar el valor de cobro de comisión fiduciaria en la Fase Constructiva.
10. Que, mediante Otrosí No. 3 de fecha veinticuatro (24) de diciembre de dos mil veinticinco (2025) al contrato de fiducia mercantil de administración y pagos del FIDEICOMISO CASA REAL ETAPA 3, se amplía la duración de la etapa de preventas del proyecto al diez (10) de junio de dos mil veintiséis (2026).
11. Que mediante escritura pública No. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ se realizó la TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL del inmueble identificado con el folio de matrícula número **50S - 40651177** como aporte para el incremento del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CASA REAL ETAPA 3.
12. Advierte la sociedad PROMITENTE VENDEDORA, y así lo ACEPTA Y DECLARA la parte (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, que previamente a la suscripción de este contrato han discutido íntegramente todas y cada una de las cláusulas que en seguida se pactan, que su contenido ha sido debidamente aceptado, en su totalidad por (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, que estos han recibido todas las explicaciones, informaciones y complementaciones que ha requerido, que ha entendido cabalmente el alcance de los derechos que adquieren y de las obligaciones que contraen con la suscripción de este contrato y que el mismo es resultado de las deliberaciones entre ambas partes sin que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES haya(n) sido obligada(s) a aceptar una cláusula determinada o una cláusula cuyo alcance no haya comprendido.
13. Que el Proyecto CASA REAL - CASAS se desarrolla a través de un esquema fiduciario bajo la exclusiva responsabilidad administrativa, técnica y financiera del Fideicomitente desarrollador, es decir VIU GROUP SAS.
14. **LOTE EN MAYOR EXTENSION 50S - 40651177:** Los bienes prometidos en venta formarán parte del FIDEICOMISO CASA REAL ETAPA 3, administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., determinado con los siguientes linderos:

LOTE DE TERRENO DE LA MANZANA CUATRO F (4F) ETAPA TRES (3) QUE HACE PARTE DE LA URBANIZACIÓN PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UBICADO EN LA CALLE SETENTA Y NUEVE SUR (CL 79 SUR) NUMERO ONCE -SESENTA ESTE (11-60 ESTE) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

MANZANA 4F, consta de un área total de trece mil sesenta y cuatro punto cero siete metros cuadrados (13,064.07 M2) y se alinderada así:

MANZANA 4F: del punto M cuarenta y cuatro (M44) al punto M cincuenta y siete (M57) en cuatro punto cuarenta y tres metros lineales (4.43 ML), del punto M cincuenta y siete (M57) al punto M cincuenta y seis (M56) en doce punto cero seis metros lineales (12.06 ML), del punto M cincuenta y seis (M56) al punto M cincuenta y cinco (M55) en ocho punto doce metros lineales (8.12 ML), del punto M cincuenta y cinco (M55) al punto M cincuenta y cuatro (M54) en veintiséis punto diecinueve metros lineales (26.19 ML), del punto M cincuenta y cuatro (M54) al punto M cincuenta y tres (M53) en veintidós punto cuarenta metros lineales (22.40 ML), del punto M cincuenta y tres (M53) al punto M cincuenta y dos (M52) en doce punto ochenta y un metros lineales (12.81 ML), del punto M cincuenta y dos (M52) al punto M cincuenta y uno (M51) en dieciséis punto setenta y nueve metros lineales (16.79 ML), del punto M cincuenta y uno (M51) al punto M cincuenta (M50) en cuarenta y cinco punto treinta y nueve metros lineales (45.39 ML), del punto M cincuenta (M50) al punto M cuarenta y nueve (M49) en cuarenta punto cincuenta y tres metros lineales (40.53 ML), del punto M cuarenta y nueve (M49) al punto M cuarenta y ocho (M48) en cuarenta y nueve punto treinta y dos metros lineales (49.32 ML), del punto M cuarenta y ocho (M48) al punto M cuarenta y siete (M47) en veintiuno punto treinta y dos metros lineales (21.32 ML). del punto M cuarenta y siete (M47) al punto F doce (F12) en cuarenta punto cuarenta y dos metros lineales (40.42 ML), del punto F doce (F12) al punto En dieciséis (ET16) en dieciocho punto sesenta y un metros lineales (18.61 Mb) del punto ET dieciséis (ET16) al punto M cuarenta y seis (M46) en tres punto cero cinco metros lineales (3.05 ML), del punto M cuarenta y seis (M46) al punto F dos (F2) en noventa y cuatro punto cuarenta metros lineales (94.40 ML), del punto dos (F2) al punto M cuarenta y cinco (M45) en once punto setenta y seis metros lineales (11.76 ML), del punto M cuarenta y cinco (M45) al punto M cuarenta y cuatro (M44) cerrando en treinta y nueve punto cero cinco metros lineales (39.05 ML).

15. El presente documento hace parte integral del documento denominado Contrato de Adhesión.
16. Previa las anteriores consideraciones, las partes acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA - PROYECTO "CASA REAL - CASAS"

**CLÁUSULA PRIMERA. -OBJETO.** EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) en su calidad de fideicomitente dentro del contrato de fiducia antes señalado celebrado con la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A, se compromete a instruir para que el patrimonio autónomo FIDEICOMISO CASA REAL ETAPA 3, este último como mero tradente y EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), como VENDEDOR, transfieran a título de venta real y material a favor de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión de que es titular el tradente, sobre los inmuebles determinados en el (ANEXO N°1) del presente contrato.

El inmueble prometido en venta hace parte del Proyecto CASA REAL - CASAS, desarrollado en el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50S - 40651177** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., que será sometido al régimen de propiedad horizontal.

El inmueble corresponde a una unidad de vivienda multifamiliar de interés social (VIS), cuya destinación no podrá ser modificada por el comprador.

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara conocer las especificaciones, planos y características del proyecto, los cuales ha recibido previamente en la etapa de separación.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** No obstante, la cabida y linderos mencionados, los inmuebles se prometen en venta como cuerpo cierto, pero las partes señalan que las medidas han sido tomadas de los planos y linderos iniciales del edificio, por lo cual desde ya aceptan un margen razonable de tolerancia respecto de eventuales modificaciones de su alineación definitiva, que se establece en un dos por ciento (2%) con referencia a las mediciones que aparecen en los planos ya citados que se anexan, en el ANEXO N°2 a la presente, para que hagan parte integral de la misma.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las partes manifiestan que no obstante hace parte de este contrato el diseño y plano(s) de que se habla en esta cláusula, ellos en razón de aspectos derivados del proceso constructivo y de su comercialización podrán ser objeto de variaciones o cambios en cuanto a ubicaciones y características generales, que no afectarán de manera sustancial el proyecto y/o la unidad residencial futura prometida, lo cual se extiende a las zonas comunes.

**PARÁGRAFO TERCERO.** EL PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que el (los) inmueble(s) que promete(n) comprar, lo(s) ha (n) identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes, y que no tiene (n) salvedad alguna en cuanto a su localización y área y declara(n) su satisfacción al respecto.

**PARÁGRAFO CUARTO.** - Incluye la presente venta todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, servicios públicos: agua y luz, así como todos los bienes que se reputen como accesorios en los términos del artículo 1886 del Código Civil, en concordancia con el artículo 658 del mismo ordenamiento.

**PARÁGRAFO QUINTO.** - Que las áreas construidas y privadas del(los) inmueble(s) arriba mencionadas, serán legalizadas de conformidad con la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal del PROYECTO CASA REAL - CASAS, que se viene adelantando ante la entidad competente, en ese documento se protocolizarán mediante escritura pública los linderos de (los) referido(s) inmueble(s) contemplados en el plano anexo.

**CLÁUSULA SEGUNDA. -TÍTULO DE ADQUISICIÓN.** EL FIDEICOMISO TRADENTE, actuando en calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CASA REAL ETAPA 3, es propietario del inmueble sobre el cual se desarrolla el CONJUNTO PROYECTO CASA REAL - CASAS, por haberlo adquirido de la siguiente manera:

Que, mediante escritura pública No. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ del Círculo de \_\_\_\_\_, se realizó la transferencia del derecho de dominio a título de aporte a fiducia mercantil del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40651177 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, como aporte para la conformación e incremento del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CASA REAL ETAPA 3, administrado por Alianza Fiduciaria S.A.

**CLÁUSULA TERCERA. -LIBERTAD Y SANEAMIENTO.** EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) garantiza que no ha enajenado a ninguna persona El Inmueble y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él, y declara que se hará su transferencia libre de limitaciones, afectaciones, gravámenes, medidas cautelares y títulos de mera tenencia, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al que se encuentra sometido el Inmueble, de las servidumbres que naturalmente le corresponden, y de la hipoteca abierta y sin límite en la cuantía constituida sobre El Predio en favor de la entidad financiera que ha otorgado el crédito para el desarrollo del proyecto. En la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa será cancelada esta hipoteca, en cuanto atañe específicamente a el Inmueble, mediante el pago proporcional que efectuará EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) de la prorrata que sobre el crédito constructor le corresponde a El Inmueble. En todo caso El Constructor-desarrollador se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de conformidad con lo señalado en la ley.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA - PROYECTO "CASA REAL - CASAS"

134

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - A partir de la firma de escritura pública, será(n) de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cualquier suma que se liquide, reajuste, cause y/o cobre, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) entregará el inmueble a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial según lo establecido por el artículo 116 de la Ley 9 de 1989 a la fecha de la escritura.

**PARÁGRAFO TERCERO:** El CONSTRUCTOR saldrá a el saneamiento de los VICIOS REDHIBITORIOS, 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 CONSTRUCTOR 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 del inmueble prometido en venta. Sin perjuicio de lo establecido en la ley.

**CLÁUSULA CUARTA – IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.** El inmueble materia del presente contrato será entregado por EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) a EL (LA/LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a paz y salvo por todo concepto, en especial por impuestos prediales, contribuciones de valorización, tasas y servicios públicos causados con anterioridad a la firma de la escritura pública de compraventa.

A partir de dicha fecha, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) asume el pago de todos los impuestos, tasas, contribuciones y servicios que recaigan sobre el inmueble o sobre el predio en el que se desarrolla el Proyecto CASA REAL - CASAS , incluyendo —de manera enunciativa mas no limitativa—: impuesto predial, valorización, acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas, telefonía, aseo y cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, conforme a la normatividad vigente y al reglamento de propiedad horizontal del proyecto.

En consecuencia, los gastos que se generen por consumo o causación posterior a la fecha de entrega material del inmueble o desde el momento en que se entienda entregado conforme a la cláusula correspondiente, serán de cargo exclusivo de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

### PARÁGRAFO PRIMERO – IMPUESTO PREDIAL

1. Las partes acuerdan que EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) asumirá el pago del impuesto predial causado desde el primero (1º) de enero del año en curso hasta la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, entregando el inmueble a paz y salvo por dicho concepto.  
EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), por su parte, asumirá el impuesto predial correspondiente desde la fecha de la escritura hasta el treinta y uno (31) de diciembre del mismo año, conforme a lo previsto en el artículo 116 de la Ley 9 de 1989.
2. En caso de que el proyecto no cuente aún con desenglobe catastral individual, EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) o EL CONSTRUCTOR-DESARROLLADOR continuará pagando el impuesto predial global del lote, y EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) reembolsará a favor de estos el valor proporcional que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado a su inmueble según el reglamento de propiedad horizontal.  
Dicho reembolso deberá efectuarse dentro del plazo que señale EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), quien podrá informarlo por cualquier medio idóneo.
3. Una vez expedida la resolución de desenglobe y asignado el número predial individual, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) asumirá directamente el pago del impuesto predial correspondiente a su unidad privada.

### PARÁGRAFO SEGUNDO – CONTRIBUCIONES DE VALORIZACIÓN

Las contribuciones de valorización que se causen, liquiden o cobren con posterioridad a la firma de la presente promesa o a la firma de la escritura de compraventa, serán de cargo exclusivo de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), en proporción al coeficiente de copropiedad asignado a su unidad.

En caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) haya cancelado dichas contribuciones por el lote matriz, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) reembolsará el valor proporcional antes de la firma de la escritura pública de compraventa.

### PARÁGRAFO TERCERO – NUEVOS IMPUESTOS O CONTRIBUCIONES

En caso de que, antes de la firma de la escritura pública de compraventa, se cree, modifique o decrete un nuevo impuesto, tasa o contribución que afecte el inmueble o la negociación, su valor será asumido íntegramente por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), quien deberá cubrirlo antes del otorgamiento de la escritura.

### PARÁGRAFO CUARTO – CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA - PROYECTO "CASA REAL - CASAS"

A partir de la fecha de entrega material del inmueble, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a pagar las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, así como las demás expensas que correspondan al conjunto o edificio del cual haga parte, conforme a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios.

### PARÁGRAFO QUINTO – TRÁMITES CATASTRALES

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) será responsable de adelantar los trámites ante las autoridades catastrales para registrar su calidad de propietario. Sin embargo, autoriza expresamente a EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) o al CONSTRUCTOR-DESARROLLADOR para realizar dichos trámites en su nombre, otorgándoles poder suficiente para presentar documentación, solicitar correcciones o notificaciones y realizar las gestiones necesarias ante las entidades competentes.

**CLÁUSULA QUINTA. -OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.** Las partes acuerdan que la escritura de compraventa que solemnice el presente contrato se otorgará el día y hora señalados en el ANEXO No. [03] que hace parte integral del presente contrato. EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) informará a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el círculo notarial (Bogotá) donde se firmará la escritura pública de transferencia. Si el día acordado para la firma de la escritura pública fuere feriado o no estuviere en servicio la notaría por cualquier causa, la firma se realizará al día siguiente hábil. Por su parte ALIANZA FIDUCIARIA S.A Como vocera del FIDEICOMISO CASA REAL ETAPA 3, la suscribirán en sus oficinas, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la firma de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y EL FIDEICOMITENTE. No obstante, la obtención de la aprobación definitiva del crédito a lo cual se obliga(n) EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES), junto con el estudio de títulos, avalúo y la minuta de la hipoteca deberá estar a más tardar, ciento veinte (120) días antes del día pactado para el otorgamiento de la escritura pública. Si uno cualquiera de los requisitos anteriores no se cumpliere en el plazo mencionado por parte del EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, y se tendrá por incumplida la presente Promesa por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), con las facultades, acciones y consecuencias establecidas en este contrato a favor de EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES).

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Para el caso de la no obtención de la aprobación del crédito en el plazo estipulado en la cláusula precedente por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y no obstante que EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) se encuentra facultado para terminar la presente promesa con las facultades, acciones y consecuencias establecidas en este contrato a favor de los mismos, EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) podrá optar por prorrogar o fijar un nuevo plazo para la obtención de dicha aprobación el cual no podrá ser superior a quince (15) días antes al otorgamiento de la escritura pactada en esta promesa, para lo cual deberá firmarse el otrosí correspondiente y siempre y cuando los documentos del crédito se hayan radicado dentro del término indicado en este mismo contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En caso que sea necesario prorrogar la fecha estipulada en la presente cláusula, por razones de fuerza mayor o caso fortuito, esta eventualidad se informará por cualquiera de los siguientes medios: escritos, o correo electrónico, o correo certificado a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). Con lo que se entenderá debidamente notificado. En todo caso, la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa podrá modificarse por las partes de mutuo acuerdo, siempre y cuando exista previa comunicación de este hecho, las partes se comprometen a firmar un Otrosí como mínimo ocho (8) días antes del vencimiento de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa inicialmente pactada. Esta modificación no constituye incumplimiento de la presente Promesa por parte de EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES). Así mismo, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) desde ya que asumirá(n) todos los gastos generados por las modificaciones al presente contrato solicitadas por este último, tales como cuota de administración ordinaria y extraordinaria, servicios públicos, alistamiento, aseo, costos administrativos, impuestos prediales, impuestos de valorización y demás costos propios del inmueble, que se puedan generar con ocasión a la modificación de la fecha de otorgamiento de escritura pública arriba estipulada.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Ambas partes se obligan a disponer para la fecha señalada de todos los paz y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura de compraventa. Si el día fijado para la firma de la escritura pública LA FIDUCIARIA no contare con las constancias relativas al impuesto predial y a la contribución de valorización, por causas no imputables a ella, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de dichos documentos, para eso EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) dará aviso escrito o por correo electrónico o por correo certificado a la dirección registrada por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

**PARÁGRAFO CUARTO.** Se hace constar de manera expresa que EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) podrá no otorgar la escritura pública de compraventa, si EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no está a paz y salvo con ella por todo concepto, por el no otorgamiento de la Escritura por no estar a paz y salvo, EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES y pudiendo en consecuencia EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada en el presente Contrato.

**PARÁGRAFO QUINTO.** Para la firma de la escritura (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES deberá(n) haber cumplido con todos los trámites adicionales que se requieran para el desembolso oportuno del crédito por parte de LA ENTIDAD CREDITICIA, así como

135

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA - PROYECTO "CASA REAL - CASAS"**

por parte de la Caja de Compensación, como firma de pagarés, constitución de seguros, apertura de cuentas y cualquiera otro que se pudiera generar, en caso de incumplimiento se dará aplicación a la cláusula penal.

**PARÁGRAFO SEXTA.** - Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no comparece(n) a suscribir la escritura pública que perfecciona la presente promesa de compraventa el día, hora y lugar convenido, se entenderá como incumplimiento y se aplicará a la parte incumplida el valor de la cláusula penal. No obstante, la escritura pública mediante la cual se perfeccione la venta aquí prometida sólo la otorgará EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) si: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se encontrare(n) al día en cumplimiento de las obligaciones a su cargo, especialmente, en el pago de la totalidad del precio acordado para la compraventa de que trata la cláusula SEPTIMA de este contrato.

**PARÁGRAFO SEPTIMA.** - De conformidad con lo dispuesto en los artículos 9 y 12 del Decreto 2148 de 1983, las Notarías del Circulo donde se realizará la firma de la escritura pública, autorizarán a los representantes legales de la parte PROMITENTE VENDEDOR para suscribir la escritura pública de compraventa con la cual se dará cumplimiento a este contrato fuera del despacho con posterioridad a la suscripción de la misma por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

**PARÁGRAFO OCTAVA:** Si a la fecha de la programación de la firma de la Escritura Pública de transferencia del bien inmueble notificada por EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) la Escritura Pública de Reglamento de Propiedad Horizontal del PROYECTO CASA REAL - CASAS, no ha sido registrada, se prorrogará hasta que EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) notifique al EL (LA)(LOS)PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) la nueva fecha de firma de Escritura Pública del inmueble objeto de este contrato.

**PARÁGRAFO NOVENA:** Si cumplidas las condiciones mencionadas en el presente contrato EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se negare(n) a firmar la escritura de compraventa dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le(s) requiera para tal fin, es decir, comparecer a la firma de la citada escritura, se entenderá incumplido el presente contrato por parte de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) podrá dar por terminado el presente contrato, o en su lugar EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a cancelar a favor del FIDEICOMISO CASA REAL ETAPA 3 como sanción, una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes pagadero mes vencido por cada mes de retardo. Esta misma sanción se causará y pagará en favor del FIDEICOMISO CASA REAL ETAPA 3 en el evento en que EL PROMITENTE COMPRADOR no solicite(n) ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, el correspondiente registro de la escritura de compraventa, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada, registro que debe acreditar enviando copia AL PROMITENTE VENDEDOR de la boleta de entrada a registro, en todo caso EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) desde ya autoriza al PROMITENTE VENDEDOR a realizar los trámites correspondientes para dichos fines ante las Notaría, y Oficina de Registro correspondientes, y para ello, EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) informará al PROMITENTE COMPRADOR el total de los gastos en los que incurrió con ocasión de dichos trámites, y una vez terminada la gestión de registro de la referida escritura, entregará al PROMITENTE COMPRADOR los comprobantes de pagos efectuados ante dichas entidades con el fin de efectuar la liquidación total de los mencionados gastos.

En todo caso, si llegado el tercer mes en que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) debió comparecer a suscribir la escritura de compraventa, de acuerdo con la fecha pactada en este documento, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá pagar a favor FIDEICOMISO CASA REAL ETAPA 3 una sanción equivalente al 10% del valor del inmueble.

El incumplimiento de cualquiera de las anteriores dos (2) obligaciones, permitirá a LA FIDUCIARIA exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador y/o representante legal de LA FIDUCIARIA, sea prueba plena del monto de la obligación. En todo caso, en cualquier tiempo desde el momento que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) debe firmar la escritura pública que perfecciona el presente contrato, EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) puede declarar incumplido el presente contrato dando lugar al cobro de la cláusula penal a cargo de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

**PARÁGRAFO DÉCIMO.-** Que mediante la escritura pública QUE PERFECCIONE LA PRESENTE NEGOCIACION y sobre el inmueble adquirido, EL(LOS)PROMITENTE COMPRADOR(ES) constituirá(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, 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, al adquirirse el inmueble con la figura de Subsidio Familiar otorgado por Caja de Compensación.

**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO.** El inmueble objeto del presente contrato se denomina como VIVIENDA DE INTERES SOCIAL en los términos de las Leyes 9a. de 1.989, 49 de 1.990, 3a. de 1.991, 388 de 1.997 y demás normas que las adicionan, desarrollan y reforman y por tal razón su valor no excederá el tope máximo legal aplicable a la vivienda VIS vigentes establecidos al momento de la suscripción de la escritura pública de compraventa, de conformidad con la normatividad urbanística y de vivienda que resulte aplicable.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA - PROYECTO "CASA REAL - CASAS"

### CLÁUSULA SEXTA – LEGALIZACIÓN DEL CRÉDITO Y SUBSIDIO:

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara que reúne los requisitos necesarios para ser adjudicatario de El Crédito y/o subsidio y se obliga a realizar oportunamente todos los trámites para acceder al mismo, de acuerdo con lo señalado en este contrato y en la ley. Para tal efecto, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete especialmente a:

1. Contar con la Resolución de asignación definitiva del Subsidio otorgado por la Secretaria de Hábitat de Bogotá.
2. Adelantar y tramitar El Crédito y subsidio ante La Entidad Crediticia, y/o Caja de Compensación Familiar, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija, y que manifiesta conocer y cumplir, especialmente en lo referente a ingresos mínimos y forma de acreditarlos;
3. Autorizar a EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) para efectuar la correspondiente consulta de datos en la central de información de entidades financieras. Esta autorización se entiende impartida con la suscripción de La Promesa.
4. Entregar a EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) la documentación requerida por La Entidad Crediticia y/o Caja de Compensación Familiar o radicarla directamente ante las entidades, en el plazo máximo de diez (10) días comunes contados a partir de la fecha de firma esta promesa; si en el curso de este trámite La Entidad Crediticia y/o Caja de Compensación exigiere otros documentos, deberá presentarlos en el plazo que le fije esta última o en su defecto EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES).
5. Suministrar oportunamente las garantías que exija La Entidad Crediticia, necesarias para el otorgamiento de El Crédito o derivados de éste, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata.
6. Mantener las mismas condiciones financieras existentes al momento de la aprobación de El Crédito y Caja de Compensación hasta que se produzca su desembolso en favor de EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES).
7. Presentar a EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) la carta de aprobación de El Crédito y aprobación de subsidio, seis (6) meses antes a la fecha pactada para la firma de la escritura pública, mediante la cual se dará cumplimiento a La Promesa.
8. Pagar en forma inmediata los valores que, por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, entre otros, le solicite y requiera La Entidad Crediticia ó EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) para perfeccionar El Crédito. En todo caso, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza a EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a reembolsarlos en forma inmediata, sin que esto implique compromiso para EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) quien bien puede no hacer uso de esa facultad.
9. Constituir hipoteca sobre El inmueble en favor de La Entidad Crediticia, cuando esta lo haya exigido al aprobar El Crédito; en caso de que se tratara de más de una La Entidad Crediticia, el grado de la hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó El Crédito.
10. Autorizar expresa e irrevocablemente a La Entidad Crediticia para que El Crédito sea desembolsado directamente en favor de EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES). Esta autorización se entiende impartida con la suscripción de La Promesa.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En los eventos anteriores, si EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no diere cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplida La Promesa, con las consecuencias que se regulan más adelante.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho, con EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en el trámite de los documentos con destino a La Entidad Crediticia, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), dado que es exclusivamente una obligación a su cargo.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si La Entidad Crediticia, Secretaria de Hábitat y/o la Caja de Compensación negare el otorgamiento de El Crédito y/o subsidio o lo aprobare por una cuantía inferior, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) contará con un plazo máximo de diez (10) días calendarios contados a partir de la fecha de notificación por parte de La Entidad Crediticia y/o Caja de Compensación, para acordar con EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) los términos en que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cancelarán el saldo del precio o el valor no aprobado, acuerdo que debe constar por escrito por medio de un otrosí. Una vez transcurrido este plazo y de no llegar a un acuerdo, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá cubrir con sus propios recursos el importe que debía ser cubierto con El Crédito y/o subsidios y, en caso de que no lo hiciere, se tendrá por incumplida La Promesa por parte de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), facultando a EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) para dar por terminada La Promesa y para efectuar el cobro de las arras pactadas.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Si llegado el día de firma de la escritura pública de compraventa La Entidad Crediticia aún no se hubiere pronunciado respecto de la aprobación de El Crédito, subsidio de Secretaria de Hábitat o la Caja de Compensación, EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) quedará facultada para declarar incumplida La Promesa por parte de EL (LOS) PROMITENTE(S)

136

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA - PROYECTO "CASA REAL - CASAS"**

COMPRADOR(ES) y para dar por terminado el presente contrato o prorrogar el otorgamiento de la escritura de compraventa para dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha inicialmente pactada. En caso de optar por esto último, vencido el nuevo término sin que se tuviere noticia de La Entidad Crediticia, se tendrá por incumplida La Promesa, con las facultades y consecuencias en favor de EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) que se regulan más adelante. Si las partes acordaren por escrito una prórroga diferente, tal convenio prevalecerá y, una vez vencido sin que La Entidad Crediticia, Caja de Compensación o Secretaria de Hábitat hubiere notificado a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) la aprobación o rechazo de El Crédito o subsidio, se producirán los mismos efectos aquí previstos. En los eventos acá previstos se entenderá incumplida La Promesa salvo que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) decida cubrir con sus propios recursos las sumas de dinero faltantes.

**PARÁGRAFO QUINTO:** En el evento en que EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) y EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) hayan otorgado la escritura pública de compraventa y por cualquier circunstancia La Entidad Crediticia no desembolsare el valor El Crédito o las entidades el subsidio y EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no suministrare los recursos para cubrir el valor faltante del precio de compraventa, EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) y EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligan a otorgar, en un plazo no superior a los treinta (30) días hábiles contados a partir de la negativa de La Entidad Crediticia, una nueva escritura pública a través de la cual resciliarán el contrato de compraventa y de hipoteca de primer grado a favor de La Entidad Crediticia, actos jurídicos ambos sujetos a registro, de tal manera que El Inmueble quede nuevamente de propiedad de La Promitente Vendedora y sin limitación alguna de dominio. Para el efecto, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete a instruir a La Entidad Crediticia para que otorgue esta escritura pública. Los gastos de notaría, registro e impuesto de registro y anotación, y demás costos y gastos que se generen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y de hipoteca serán asumidos por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y serán descontados de las sumas de dinero entregadas a La Promitente Compradora como cuota inicial. El saldo de la cuota inicial será reintegrado a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), sin intereses, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que quede debidamente inscrita en la oficina de registro de Instrumentos públicos la escritura pública mediante la que se deja sin efecto legal alguno el contrato de compraventa y de hipoteca.

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

- 1. Los gastos Notariales así:

**GASTOS NOTARIALES**

ITEM	CONCEPTO	OBSERVACION
1	DERECHOS VENTA	Por partes iguales entre EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES).
2	DERECHOS HIPOTECA	Todos los gastos que se ocasionen por la constitución de la hipoteca a favor de LA ENTIDAD FINANCIERA serán de cuenta exclusiva de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).
3	PODER POR ESCR PÚBLICA	Asumidas en su totalidad por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).
4	DERECHOS LIBERACION	Los gastos que se generen por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión serán cancelados por EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES).
6	ACTOS ADICIONALES SIN CUANTIA	Asumidas en su totalidad por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).
7	HOJAS MATRIZ	Asumidas en su totalidad por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).
8	COPIAS	Asumidas en su totalidad por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).
9	AUTENTICACIONES	Asumidas en su totalidad por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA - PROYECTO "CASA REAL - CASAS"**

**GASTOS NOTARIALES**

ITEM	CONCEPTO	OBSERVACION
10	PATRIMONIO DE FAMILIA O VIVIENDA FAMILIAR	Asumidas en su totalidad por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).
11	DILIGENCIAS	Por partes iguales entre EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES).
12	CERTIFICADO PAGINA WEB	Por partes iguales entre EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES).
13	BIOMETRIAS	Por partes iguales entre EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES).
14	RECUADOS FONDO DE NOTARIADO	Por partes iguales entre EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES).
15	RECAUDOS SUPERINTENDENCIA	Por partes iguales entre EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES).
16	IMPUESTO A LA VENTAS	Por partes iguales entre EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES).

- El impuesto de registro y los gastos de registro de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento al presente contrato, serán asumidos por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).
- Los gastos que ocasione el timbre del presente contrato de promesa de compraventa si llegare a generarse, serán pagados por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).
- Los gastos de constitución de hipoteca en favor de la entidad financiera que financie el saldo por pagar de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) (crédito hipotecario), así como la constitución de la hipoteca en segundo grado, cuando fuere el caso y los de sus respectivas cancelaciones en la debida oportunidad, serán por cuenta de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). Así mismo, los demás gastos legales y los certificados de tradición y libertad que deban entregarse a la entidad que financie la hipoteca por pagar de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).
- Serán además de cargo exclusivo del EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), los impuestos generados por los negocios que este realice con la entidad que financie el saldo a pagar. Los costos de avalúos, estudio de títulos y demás gastos asociados deberán ser cubiertos oportunamente por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), con el fin de que no se presenten demoras en la legalización de la compraventa y del crédito en cuestión.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Si bien los costos y gastos de registro serán asumidos por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES); EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) podrá facilitar los trámites y gestiones de presentar y radicar la respectiva escritura pública ante la oficina de registro para lo cual EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) con quince (15) días hábiles de antelación a la fecha de firma de la escritura aportará(n) los recursos necesarios para cancelar los impuestos de registro y los derechos de registro de acuerdo con la liquidación que le remita previamente EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), mediante la entrega de cheque de gerencia en la oficina de EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), o mediante consignación efectuada a la cuenta recaudadora determinada por EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) para tal fin.

**CLÁUSULA OCTAVA. -PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio total de los inmuebles prometidos en venta es la suma determinada en el ANEXO No. 4 que hace parte integral del presente contrato, que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a pagar a EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) en las cuentas del fideicomiso denominado FIDEICOMISO CASA REAL ETAPA 3 al número de encargo que consta en ANEXO No. 4. Los pagos se realizarán conforme a lo establecido en ya citado ANEXO No. 4. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(n) en la(s) fecha(s) pactada(s) en el anexo No. 4 a EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), mediante consignación a LA FIDUCIARIA al encargo fiduciario determinado en el Anexo No. 4, en el Banco determinado por la fiduciaria, en cumplimiento del contrato por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO CASA REAL ETAPA 3 el documento privado contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria celebrado entre el Fideicomitente Desarrollador y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. el cual declaran conocer y aceptar. Una vez EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) efectúe(n) la consignación de cualquier pago, el día hábil siguiente a que ello ocurra, deberá remitir al correo electrónico \_\_\_\_\_ la consignación de la entidad en que se hizo.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En caso de mora o retardo en el pago del precio de compraventa, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) reconocerá y pagará intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley de acuerdo con lo previsto en el artículo 884 del C.Co., sin perjuicio de los demás derechos, acciones y facultades de EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), dado que en tal evento y en cualquier momento durante la mora, esta última podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la presente promesa por incumplimiento. Si alguno de los pagos se efectúa con

137

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA - PROYECTO "CASA REAL - CASAS"

cheque y éste es devuelto por la entidad crediticia, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

Los pagos que haga EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) serán aplicados primero al pago de intereses que tenga pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonarán al precio de El inmueble.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) optare por utilizar un crédito o leasing menor a la suma señalada o decida no utilizar dicho crédito, el saldo insoluto necesario como cierre financiero para pago total del precio de inmueble, será distribuido como concepto de cuota inicial, en las cuotas pendientes por pagar del plan de pagos pactado entre las partes en montos iguales hasta antes de la firma de la escritura pública de transferencia, para lo cual desde ya se obliga EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a firmar el correspondiente Otrosi que modifica el plan de pagos, en caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no suscriba el Otrosi aquí descrito, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) faculta(n) de manera expresa, desde ahora, a EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna, dando aplicación a la cláusula penal.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Si la cuota inicial fuere cancelada con el producto de cesantías, fondo de pensiones voluntarias y/o cuenta AFC, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se obligan a:

1. Inmovilizar inmediatamente dichos recursos a fin de aplicarlos al pago de la cuota inicial del precio del inmueble.
2. Pagar el valor correspondiente a las cesantías fondo de pensiones voluntarias y/o cuenta AFC en el día indicado en el plan de pagos y en todo caso a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la firma del presente contrato.
3. Si se incluyere en la forma de pago recursos provenientes de cesantías del Fondo Nacional del Ahorro (FNA), (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se obliga a entregar a EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), en un plazo no mayor a 5 días hábiles posteriores al recibido de la promesa de compraventa firmada por las partes, los siguientes documentos:
  - Certificación bancaria vigente
  - Formulario de solicitud de las cesantías original debidamente firmado y diligenciado
  - Carta original de su empleador autorizando el desembolso de las cesantías

**PARÁGRAFO CUARTO.** (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES autorizan expresa e irrevocablemente a la(s) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) para que la(s) sumas correspondientes(s) a(los) créditos sea(n) entregada(s) directamente a la cuenta del FIDEICOMISO informada por el FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO QUINTO.** EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES autorizan expresa e irrevocablemente a lo(s) FONDOS DE CESANTIAS para que la(s) sumas correspondientes(s) a(las) cesantías sea(n) entregada(s) directamente a cuenta del FIDEICOMISO informada por el FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO SEXTO.** Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y este sea devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, como por ejemplo por fondos insuficientes, mal elaborado el cheque, etc., se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

**PARÁGRAFO SEPTIMO.** Las partes manifiestan bajo la gravedad de juramento que el precio de venta de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) del Proyecto, es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se haya convenido un valor diferente al que se señala en la presente Promesa así como en la correspondiente escritura de compraventa; precio que corresponde al precio comercial promedio para bienes de la misma especie; que además, no existen sumas que hayan acordado o facturado por fuera de lo que señalará en la correspondiente escritura pública de transferencia con los compradores.

**PARÁGRAFO OCTAVO.** Para pagar la suma descrita como saldo crédito hipotecario/leasing, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES realizarán la Solicitud de Crédito debidamente diligenciada en el formulario que LA ENTIDAD CREDITICIA tiene para ello, acompañada de todos los documentos solicitados en este formato. Dicha solicitud, con los documentos, se deben radicar a LA ENTIDAD CREDITICIA con copia al PROMITENTE VENDEDOR a más tardar 30 días calendarios siguientes a la fecha de firma de la presente promesa de compraventa, so pena de entenderse incumplido el contrato en caso de no darse la radicación por parte De EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en el término aquí establecido dando aplicación a la cláusula penal. En caso de que la documentación esté incompleta y la ENTIDAD CREDITICIA no reciba la solicitud de crédito, se tendrá como incumplimiento de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES y habrá lugar a aplicar la cláusula penal. Si (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES ha(n) disminuido su capacidad de endeudamiento antes del desembolso de crédito hipotecario, con la simple adquisición de nuevos créditos, adquisición de nuevas tarjetas de crédito aun sin utilizar su cupo, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, pudiendo así EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, aplicando la Cláusula Penal. En caso de que (EL)(LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADORES se encuentre(n) reportados a una central de riesgo, será causal de incumplimiento

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA - PROYECTO "CASA REAL - CASAS"

por parte de (EL) (LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADORES, y se hará efectiva la cláusula penal. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se compromete(n) a entregar la carta definitiva de crédito, estudio de títulos favorable, avalúo, minuta de hipoteca en medio magnético y físico, la representación legal del banco con el que este solicitando el crédito y demás documentos requeridos por la notaría para la elaboración de la escritura pública de compraventa con ciento veinte (120) días de antelación a la fecha aquí pactada para el otorgamiento de la escritura pública. En caso de que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no cumpla(n) con lo anteriormente estipulado EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) no autorizará el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y se entenderá como incumplimiento por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y se dará aplicación a la cláusula penal.

**PARÁGRAFO NOVENO.** Las moras que presente (EL)(LA)(LOS)PROMITENTES COMPRADORES a la fecha de la separación según el reporte de las Centrales de Riesgo, deberán quedar a PAZ Y SALVO durante el mes siguiente de la fecha de la negociación. Transcurrido el plazo sin que (EL)(LA) (LOS)PROMITENTES COMPRADORES haya(n) presentado la solicitud de crédito en la debida forma, EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) podrá cobrar a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES intereses a la máxima tasa legalmente establecida mensual sobre la suma descrita en el Literal c) de la presente cláusula o podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, notificándolo así al (EL)(LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADORES, considerándose que ha habido incumplimiento de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES y pudiendo en consecuencia, EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) hacer efectiva la cláusula penal a la que se ha hecho referencia.

**PARÁGRAFO DECIMO.** EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES declaran conocer todos los requisitos exigidos por LA ENTIDAD CREDITICIA para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito en forma tal que, si ésta negare el crédito, esta negativa no podrán atribuirse en ningún caso u omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES).

**PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO.** Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos adicionales solicitados, LA ENTIDAD CREDITICIA o las entidades encargadas de otorgar el correspondiente subsidio le manifiesta por escrito a(EL)(LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADORES que no le(s) otorga(n) el crédito o que se lo otorga parcialmente, el saldo insoluto necesario como cierre financiero para pago total del precio de inmueble, será distribuido como concepto de cuota inicial, en las cuotas pendientes por pagar del plan de pagos pactado entre las partes en montos iguales hasta antes de la firma de la escritura pública de transferencia, para lo cual desde ya se obliga EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a firmar el correspondiente Otrosi que modifica el plan de pagos, en caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no suscriba el Otrosi aquí descrito EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) faculta(n) de manera expresa, desde ahora, a EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna, dando aplicación a la cláusula penal. En caso de que (EL)(LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADORES se encuentra(n) reportados a una central de riesgo, será causal de incumplimiento por parte de (EL) (LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADORES, y se hará efectiva la cláusula penal. Si LA ENTIDAD CREDITICIA desistiere o negare el crédito por falsedad en la información que(EL)(LA)(LOS)PROMITENTES COMPRADORES le presentó(aron) o porque éste(os) no allegó(aron) en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de (EL)(LA)(LOS)PROMITENTES COMPRADORES, pudiendo entonces EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato notificándolo así al (EL)(LA)(LOS)PROMITENTESCOMPRADORES, y hacer efectiva la cláusula penal.

**PARÁGRAFO DECIMO SEGUNDO.** Después de que LA ENTIDAD CREDITICIA notifique por escrito a (EL)(LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADORES que el crédito solicitándole (s) ha sido aprobado, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES deberá(n) presentarse(n) en el lugar, fecha y hora señalada por LA ENTIDAD CREDITICIA para firmar los documentos exigidos por ésta. Igualmente entregara a LA ENTIDAD CREDITICIA, los documentos que sean necesarios para la verificación y legalización del crédito, en un plazo máximo de cinco (5) días calendario después de solicitados. Si (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES no cumpliere(n) con lo aquí estipulado, EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) podrá exigir de inmediato el pago de la suma descrita como saldo crédito hipotecario/leasing del ANEXO No. 4 o terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato, notificándolo así al (EL)(LA)(LOS)PROMITENTES COMPRADORES, considerándose que ha habido incumplimiento de (EL)(LA)(LOS)PROMITENTES COMPRADORES y pudiendo EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) hacer efectiva la cláusula penal.

**PARÁGRAFO DECIMO TERCERO.** Si pasados quince (15) días calendario contados a partir de la solicitud de desembolso hecha por EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) a LA ENTIDAD CREDITICIA; el desembolso no se haya efectuado por causas imputables a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita como saldo crédito hipotecario/leasing del ANEXO No. 4 y desde esa fecha cobrarán intereses de mora a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES sobre dichas sumas, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo entonces EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

**PARÁGRAFO DECIMO CUARTO.** Si pasados treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de firma de escritura pública sin que el desembolso se haya efectuado por causas imputables a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTESCOMPRADORES Y/O EL AVAL Y/O CODEUDOR, EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita como

858

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA - PROYECTO "CASA REAL - CASAS"**

saldo crédito hipotecario/leasing del ANEXO No. 4 y desde esa fecha cobrarán intereses de mora a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES sobre dichas sumas, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo entonces EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

**PARÁGRAFO DECIMO QUINTO.** Desde la fecha de entrega real y material de los inmuebles antes descritos, y hasta la fecha de pago o abono efectivo de cualquier saldo adeudado al PROMITENTE VENDEDOR, incluido el de LA ENTIDAD FINANCIERA, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(n) al EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) intereses de subrogación a una tasa del 1,4% mensual en caso de crédito hipotecario y en caso de leasing a la tasa de interés mensual que corresponda de acuerdo a la tasa fijada por el Banco de crédito constructor para momento de firma de la escritura, los cuales deberán ser cancelados por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad y sin necesidad de requerimiento alguno por renunciarse a este expresamente, saldo e intereses que serán garantizados con pagaré y letras.

**PARÁGRAFO DECIMO SEXTO.** Los pagos que efectúen (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al precio de los inmuebles.

**PARÁGRAFO DECIMO SEPTIMO.** Si se requiere por parte de la ENTIDAD CREDITICIA documentos adicionales o actualizados necesarios para el perfeccionamiento del crédito (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES tendrán un plazo de Cinco (5) días contados a partir de la notificación por parte de LA ENTIDAD CREDITICIA para presentar dicha documentación ante la ENTIDAD CREDITICIA. Si no hace llegar en este plazo la documentación requerida será causal de incumplimiento por parte de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES y se hará efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante.

**PARÁGRAFO DECIMO OCTAVO.** Si transcurridos treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de radicación o solicitud de ratificación del crédito ante LA ENTIDAD CREDITICIA, ésta guarda silencio, es decir, no se manifiesta negando, rechazando o aprobando el crédito o no lo ratifica, el saldo insoluto necesario como cierre financiero para pago total del precio de inmueble, será distribuido como concepto de cuota inicial, en las cuotas pendientes por pagar del plan de pagos pactado entre las partes en montos iguales hasta antes de la firma de la escritura pública de transferencia, para lo cual desde ya se obliga EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a firmar el correspondiente Otrosí que modifica el plan de pagos, en caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no suscriba el Otrosí aquí descrito, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) faculta(n) de manera expresa, desde ahora, a EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna, dando aplicación a la cláusula penal.

**PARÁGRAFO DECIMO NOVENO.-** En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, incluido el de LA ENTIDAD FINANCIERA, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(n) al PROMITENTE VENDEDOR intereses moratorios a la máxima tasa permitida en la ley comercial, aunque esto no puede interpretarse como prórroga del plazo, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora, podrá EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) exigir el pago del saldo adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la presente promesa de compraventa por el incumplimiento, sin perjuicio del ejercicio de los demás derechos, facultades y acciones a favor de EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES). La cancelación de los intereses no implica aceptación o prórroga en el pago de la obligación principal. De igual forma los intereses cancelados por moras en las cuotas aquí pactadas serán de propiedad de EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), en ningún caso serán objeto de restitución, situación que conoce y acepta EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), saldo e intereses que serán garantizados con pagaré o letras.

**PARÁGRAFO VIGESIMO.** – EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a cancelar de forma inmediata los valores que, por concepto de avalúos, estudio de títulos, prima de seguros, timbres de pagarés, etc., le(s) cobre LA ENTIDAD FINANCIERA para tramitar o perfeccionar el crédito solicitado.

**PARAGRAFO VIGESIMO PRIMERO.** En caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) quisiera(n) modificar la forma de pago pactada en la presente cláusula, deberá solicitarlo por escrito a EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) en un término no inferior a noventa (90) días antes de la fecha de firma de escritura pública que perfeccione el presente contrato, EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) se reservara el derecho de aceptar o no la solicitud, caso en el cual de ser aceptada, podrá plantear un costo financiero, que será asumido por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) como un valor adicional sin que se modifique el valor del inmueble, en caso de que en virtud de la nueva forma de pago, éste aplicase.

**PARÁGRAFO VIGESIMO SEGUNDO** - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) faculta(n) al PROMITENTE VENDEDOR para efectuar libremente la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquel(los) y a favor de este último, sea que esta imputación se haga a intereses de mora o a capital de acuerdo con la Ley, sea que los pagos se realicen directamente o por conducto de una entidad financiera.

**PARÁGRAFO VIGESIMO TERCERO.** - No obstante, a la forma de pago pactada en la escritura pública de compraventa con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa, las partes renunciarán expresamente al ejercicio de la condición resolutoria derivada de dicha forma de pago.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA - PROYECTO "CASA REAL - CASAS"

**PARAGRAFO VIGÉSIMO CUARTO.** - Que manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) que el valor final de venta del inmueble ha sido definido conforme a la modalidad de precio fijo, situación que conoce y acepta desde ya EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES).

**PARAGRAFO VIGÉSIMO QUINTO:** Que manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) que en cuanto a que los aportes que realizaré corresponden al valor del inmueble objeto de la presente promesa el cual se estableció en precio fijo, valor que EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) abonará en las fechas y oportunidades establecidas en el Anexo No. 4 correspondiente a precio y forma de pago.

**PARÁGRAFO VIGÉSIMO SEXTO:** LA PROMITENTE VENDEDORA manifiesta que el inmueble objeto de este Contrato, es una VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL en los términos de las Leyes novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1989), Ley Cuarenta y nueve (49) de mil novecientos noventa (1990), Ley Tercera (3ª) de Mil novecientos noventa y uno (1991), Ley trescientos ochenta y ocho (388) de Mil novecientos noventa y siete (1997), Ley ochocientos doce (812) de dos mil tres (2003) y al Decreto dos mil ciento noventa (2.190) de dos mil nueve (2009) y demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen; así mismo, el plan del cual hace parte este inmueble, tiene carácter de Elegibilidad para efectos de la obtención del Subsidio de Vivienda familiar, de acuerdo al artículo tercero (3) de la Resolución ochocientos noventa y cinco (895) del diecisiete (17) de Mayo de dos mil once (2011).

**PARÁGRAFO VIGÉSIMO SÉPTIMO:** LOS BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO FAMILIAR están en la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante si transfieren el derecho de dominio de la solución de vivienda o dejan de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento. Igualmente deben de restituir este subsidio cuando se compruebe que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio y entrega del mismo, o cuando se les compruebe que ha sido condenada por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. Lo anterior en concordancia con el artículo 21 de la ley 1537 de 2012. De acuerdo con la misma Ley; la persona que presente documentos o información falsa, con el objeto de que le sea adjudicado el subsidio de vivienda, quedará inhabilitado por el término de diez (10) años para volver a solicitarlo, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 30ª de la Ley 3ª de 1.991; Una vez vencido el plazo establecido de diez (10) años desde la fecha de transferencia, las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda tendrán un derecho de preferencia para la compra de los inmuebles en el evento en que el propietario decida vender su vivienda. En consecuencia, los propietarios deberán ofrecerlos en primer término a las entidades mencionadas, por una sola vez, cuyos representantes dispondrán de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si deciden hacer efectivo este derecho y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción.

**CLÁUSULA NOVENA-CLÁUSULA PENAL.** El incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, da derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir el pago de una suma equivalente al treinta por ciento (30%) sobre el valor total del inmueble y se descontará de lo que haya entregado EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a favor de EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) al momento del incumplimiento, suma ésta que será exigible por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. El incumplimiento del presente contrato dará lugar a la resolución de este, encontrándose incluida en la presente cláusula penal cualquier liquidación de daño o perjuicio a que haya lugar considerado por la parte cumplida. En el evento de presentarse la resolución del contrato por el incumplimiento o mora de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES, EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) podrá retener la suma pactada como cláusula penal, de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarla al valor de dicha cláusula penal. En caso de que corresponda a EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) el pago a favor de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES de la cláusula penal aquí establecida, esta suma deberá entregarse por parte de la Fiduciaria, previa instrucción de EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), a más tardar dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de resolución del contrato a favor de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.

**CLÁUSULA DECIMA-ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES.** Los contratantes, en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción de los inmuebles prometidos en venta, así como su relación con el Proyecto, se regirán por las siguientes normas:

- a) (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES declara(n) que conoce(n) los planos aprobados en la Licencia de Construcción expedida por Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá, según licencia de construcción 11001-1-25- 0983 expedida el 16 de julio de 2025, planos que han estado a su disposición y los cuales servirán de base para la identificación exacta de los bienes a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida.
- b) Con este contrato de promesa se firma por las partes el ANEXO No. 01 a LA PROMESA DE COMPRAVENTA, el cual contiene el listado de especificaciones de construcción del inmueble respectivo y que forma parte integral de esta Promesa de Compra. Este listado servirá como norma para regir las relaciones entre los contratantes, para así establecer lo que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES tiene(n) derecho a exigir y lo que EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) está obligada a entregar.
- c) En el caso de que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES se le entregara un catálogo promocional y unos planos

289

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA - PROYECTO "CASA REAL - CASAS"**

ambientados, éstos solo serán una aproximación a la realidad, y para todos los efectos legales solo se tomarán los planos urbanísticos y arquitectónicos debidamente aprobados. Pero se deja constancia de que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen en la negociación y por lo tanto, no podrá ser exigidos a EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) por parte de EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES.

- d) Los planos amoblados de ventas, perspectivas, folletos, videos se ajustan en lo posible a lo que será el proyecto construido, salvo las modificaciones que deban introducirse en el proceso constructivo para optimizar el proyecto. Para todos los efectos legales serán válidos los planos de modificación aprobados en la Licencia de Urbanismo y/o Construcción. En caso de realizar una reforma o posventa por parte de EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) solo se responderá por los materiales y acabados con sujeción a las especificaciones de construcción dadas a conocer y expresamente aceptadas por cada comprador. EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) podrá cambiar algunos acabados por materiales de referencias similares a los del inmueble modelo, cuando condiciones técnicas así lo aconsejen cuando algunos acabados hayan salido del mercado, sin permitirse desmejorar la calidad del producto ofrecido.
- e) Los inmuebles se venden como cuerpos ciertos y no en relación con las medidas. Las medidas dadas a conocer a EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES son lo más aproximadas posibles pues pueden presentar variaciones mínimas por ajustes en coordinación de planos estructurales con los arquitectónicos y/o hidráulicos, y/o eléctricos y/o ajustes en obra, las cuales podrán tener variación hasta en un dos por ciento (2%).
- f) EL (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES manifiestan que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad Horizontal de los inmuebles que conforman el PROYECTO, las cuales constan en el documento que se anexa, así como las características generales de ubicación, estrato y zonas de cesión del PROYECTO de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a las características, las cuales han sido presentadas por EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) en el inmueble modelo en caso de existir, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de los inmuebles.
- g) EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) garantiza que el Proyecto CASA REAL - CASAS cuenta con todas las obras de urbanismo necesarias para facilitar la prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía, redes telefónicas externas
- h) EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta, salvo estipulación en contrario. Que además deben constar por escrito.
- i) Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) decide(n) ejecutar obras dentro del inmueble prometido en venta, los costos que éstas ocasionen serán de su cargo y será(n) el(los) único(s) responsable(s) de dichas obras y EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) quedará eximido de cualquier responsabilidad a su cargo. Además, dichas obras solo podrán iniciarse una vez se hubiere efectuado la entrega real y material del inmueble.
- j) EL (LA)(LOS)PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) conoce y acepta la existencia del inmueble modelo del FIDEICOMISO CASA REAL ETAPA 3 y se obliga a respetar las políticas de mercadeo y publicidad que EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) desarrolle y a permitir el acceso a él durante toda la gestión de ventas del proyecto.
- k) EL (LA)(LOS)PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) acepta(n) que su inmueble sea entregado con especificaciones si no iguales si similares a la del Anexo 1 de la presente promesa de compraventa, conservando la calidad de materiales y construcción informadas en sala de ventas. Es claro que los muebles y enseres que están en el video son elementos de decoración que pertenecen a EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) y que no hacen parte del inmueble objeto del contrato.
- l) EL (LA)(LOS)PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) manifiesta(n) que conoce(n) que hasta tanto se termine la construcción, enajenación y entrega del FIDEICOMISO CASA REAL ETAPA 3 al cual pertenece el inmueble objeto de este contrato, permanecerá personal de obra, vehículos pesados, equipos para construcción y en general maquinaria utilizada para la labor constructiva y por lo tanto se obliga incondicionalmente a permitir el acceso de dicho personal, maquinaria, equipos, materiales y demás elementos necesarios para el desarrollo de la obra.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** FIDUCIARIA ALIANZA S.A., no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos al respecto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) advierte expresamente que en el presente contrato se incluye un par telefónico, pero no línea telefónica, ni aparato telefónico.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. - REQUISITOS PARA EL TRÁMITE DEL CRÉDITO O LEASING:** En el evento de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obligue a pagar la suma señalada en la cláusula octava descrita como saldo crédito hipotecario/leasing del ANEXO No. 4, con el producto de un préstamo, además de lo establecido en el contrato, lo solicitará cumpliendo los requisitos señalados a continuación:

**PARÁGRAFO PRIMERO.** EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara conocer todos los requisitos exigidos por la entidad que financiera el saldo por pagar, para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito, en forma tal que la negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES).

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA - PROYECTO "CASA REAL - CASAS"

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Mientras se adelanta la tramitación del préstamo, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos señalados por la entidad que financie el saldo por pagar, los documentos adicionales exigidos para la concesión del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos al efecto.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Si la entidad financiera negare el préstamo por razones imputables a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), tales como: No haber realizado en forma oportuna las gestiones conducentes a obtener su aprobación, por no acreditar los ingresos en debida forma, o por tener sanciones bancarias no solucionadas EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) queda facultada para declarar resuelto este contrato por incumplimiento de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y vender los inmuebles a terceros con plena libertad. En este caso EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) devolverá los dineros que hubiere recibido a cuenta del precio, previa deducción del valor de la multa pactada en la cláusula octava de este contrato. Lo mismo se aplicará en el evento que el préstamo fuese aprobado, pero el mismo no se perfeccionare por negligencia de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en el cumplimiento de los trámites finales, tales como: toma de seguros, pago de avalúos, estudio de títulos.

**PARÁGRAFO CUARTO.** Una vez presentada la carta de aprobación por parte de la entidad financiera, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete a mantener su capacidad de pago con el fin de evitar cualquier tipo de inconvenientes relacionados con la misma que impidan el correcto desembolso del saldo financiado, so pena de aplicar la cláusula penal en caso de incumplimiento.

**PARÁGRAFO QUINTO.** En caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se financie(n) por medio de una entidad financiera diferente a la entidad financiera que EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) haya utilizado para obtener del crédito constructor, deberá pagar mensualmente un interés a una tasa de interés mensual del 1.4% sobre el saldo a financiar. Este interés se empezará a cobrar desde el momento de la entrega del inmueble hasta el desembolso del saldo por parte de la entidad financiera. Se cobrarán anticipadamente 30 días calendario de intereses que se pagarán el día de la firma de la escritura pública. En caso de que el desembolso por parte de la entidad financiera tome menos de los 30 días, EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) reintegrará el dinero de los días no aplicables a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

**PARÁGRAFO SEXTO.** En caso que la entidad financiera que otorgue el crédito o leasing a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) exija la conexión de servicios públicos definitiva para continuar con el proceso necesario para perfeccionar el crédito o leasing, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá pagar un interés mensual del 1.4% sobre el saldo a financiar desde el día en que se haya pactado firmar la escritura de compraventa en este contrato hasta el día en el cual realmente se firme como consecuencia de la demora causada por la exigencia de servicios públicos definitivos por parte de la entidad financiera, ya que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) que la entrega de los inmuebles se haga con servicios públicos provisionales.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA -RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** Los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa, estarán sometidos al régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo con la ley 675 del 2001.

En consecuencia, además del derecho de dominio sobre las unidades privadas objeto de esta promesa, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) adquirirán un derecho en común y proindiviso, sobre el terreno y los demás bienes comunes de la unidad residencial, en las proporciones señaladas en el reglamento.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), podrá reformar el Reglamento de Propiedad Horizontal modificando las áreas, los coeficientes u otras regulaciones, cuando las necesidades o el desarrollo del Proyecto, así lo aconsejen.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** La entrega del(los) inmueble(s) como unidad(es) privada(s) incluirá la de los bienes comunes del Proyecto, por acceder estos a los primeros y se entenderán recibidos desde la entrega del inmueble, en cuanto a las zonas comunes generales del proyecto se entregarán cuando se haya completado el 51% del coeficiente de unidades privadas registradas de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001

**PARÁGRAFO TERCERO.-** EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), y/o sus causahabientes a cualquier título, quedará(n) desde la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa que perfecciona esta negociación y/o entrega real y material de los inmuebles, sujeto(s) al régimen de propiedad horizontal estatuido por la Ley 675 de 2001 y las demás disposiciones que la sustituyan, modifiquen, adicione(n) o complementen, obligado(s) al cumplimiento estricto de todos los deberes, obligaciones, prohibiciones estipuladas en las anteriores disposiciones y/o que se estipulen en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el Proyecto, sus adiciones y/o futuras reformas, y en especial, a contribuir al pago anticipado y oportuno de las expensas comunes, seguros y demás cuotas o cargos en él establecidas y/o que se establezcan por quien sea designado Administrador. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) desde ahora que el Constructor del PROYECTO CASA REAL - CASAS sólo pagará las expensas sobre las unidades no vendidas una vez se entregue en forma definitiva el proyecto y las áreas comunes a los copropietarios. En consecuencia, antes de la entrega definitiva se elaborará un presupuesto provisional para una administración básica de aseo y seguridad y se prorrateará para el pago de las expensas por parte de los propietarios que han recibido las unidades. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) así mismo, aceptar el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual se someterá el PROYECTO CASA REAL - CASAS.

1410

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA - PROYECTO "CASA REAL - CASAS"**

**PARÁGRAFO CUARTO.** - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), una vez firmada la respectiva escritura pública de compraventa, pagará(n), en la proporción que le(s) corresponda, las primas que ocasionen los seguros que amparen el Conjunto.

**PARÁGRAFO QUINTO:** EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) acepta de antemano toda modificación que EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) haga al reglamento de propiedad Horizontal hasta la firma de la escritura pública de compraventa prometida, la cual se obliga a comunicar a EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES).

**PARÁGRAFO SEXTO:** Una vez suscrita la escritura de compraventa, toda reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal del Patrimonio autónomo FIDEICOMISO CASA REAL ETAPA 3, tendrá que someterse a lo previsto en la Ley 675 de 2001 y a lo dispuesto en el reglamento, cumpliendo las mayorías y quórum que se exige, previa la conformación de la asamblea de copropietarios, salvo las excepciones que se consagren al citado reglamento de propiedad Horizontal.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. -DESTINACIÓN.** -El inmueble materia de este contrato se destinará exclusivamente a USO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR CASAS. Los parqueaderos para el estacionamiento de vehículos livianos. Esta destinación no podrá ser variada por el propietario a cualquier título.

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. -ENTREGA MATERIAL.** La entrega de los inmuebles prometidos en venta se efectuará siguiendo las siguientes reglas: a) Cuando EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) al momento de la firma de escritura pública hayan pagado la totalidad del inmueble, la entrega se realizará según lo relacionado en el ANEXO No. 3 **y cuando la escritura pública de transferencia se haya dado como mínimo 60 días calendario antes de la fecha de entrega de esta cláusula. No obstante, lo anterior, el vendedor tendrá un periodo de gracia de 120 días para efectuar dicha entrega.** B) Cuando EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) al momento de la firma de escritura pública tenga pendiente un saldo derivado de crédito hipotecario/leasing, la entrega se realizará a los treinta (30) días siguientes a la fecha en la que se haya suscrito la escritura pública que perfecciona el presente contrato por todas las partes, siempre y cuando se haya subrogado el crédito hipotecario y/o leasing y en caso de no haberse subrogado en el término establecido en este literal la entrega se realizará dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha de subrogación. EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) hará entrega real y material de los inmuebles prometidos en venta junto con todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, de acuerdo al reglamento de Propiedad Horizontal; salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, o en eventos tales como la falta de suministro oportuno de materiales de construcción, incumplimiento de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios de agua, energía eléctrica y gas por parte de las Empresas Distritales, huelgas del personal de EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) de la Edificación, de sus contratistas o de sus proveedores, sin que haya lugar a cobro de perjuicio o indemnización alguna a favor de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). En dichos eventos, el plazo se prorrogará por ciento veinte (20) días contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito, o por el tiempo que se requiera si estos eventos superasen dicho límite. Se deja constancia que las anteriores enumeraciones sobre eventos que pueden dar lugar a la prórroga de la fecha de entrega no son taxativas. Se entrega un centro de medición de gas por inmueble. El costo del medidor de gas, los derechos de conexión y cargo de conexión serán asumidos por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). El presente contrato de promesa de compraventa se regirá por las normas que para caso fortuito o fuerza mayor están contenidas en el Código Civil. La fecha de entrega estipulada puede ser antes si las partes de común acuerdo así lo convienen. En todo caso, la fecha de entrega podrá modificarse a discreción de EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) en caso de presentarse los eventos anteriormente descritos, previa comunicación de este hecho al EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). Esta modificación no constituye incumplimiento de la presente Promesa por parte de EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES).

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Es convenido que para que EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) cumpla con su obligación de entregar, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), deberá haber cancelado las sumas de que trata la cláusula octava del presente contrato, incluyendo el desembolso del crédito hipotecario. En el evento en que la entidad crediticia exija la entrega previa para el desembolso las partes realizarán un pre-entrega para asentar en un acta su conformidad o no con el inmueble. Adicionalmente es indispensable haber firmado la escritura de compraventa e hipoteca.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Cuando EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) se encuentre lista para efectuar la entrega de los inmuebles, dentro del plazo previsto en esta cláusula, lo hará saber a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), quien deberá comparecer a recibirlo en el sitio donde están localizados, en el día y hora que serán indicados por escrito o telefónicamente. La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes, y en la misma indicará aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos como garantía otorgada por EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), pero queda entendido que en la fecha señalada por escrito o telefónicamente, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) ha recibido los inmuebles prometidos en venta, habiendo cumplido EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) con la obligación de entregar y desde éste momento serán a cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR la cuota de administración si la hubiere, todos los gastos, impuestos e intereses, que de acuerdo con este contrato corren de su cuenta, desde la fecha de entrega material. Si EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no se presentare a recibir los inmuebles, EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) tendrá derecho a considerar que tales inmuebles han sido recibidos por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a entera satisfacción, desde el día del vencimiento del plazo para presentarse a recibirlos.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA - PROYECTO "CASA REAL - CASAS"

**PARÁGRAFO TERCERO.** - La entrega real y material del inmueble se hará constar en Acta suscrita por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES). En caso de que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no se presentase(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada anteriormente, EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) tendrá derecho a considerar que el inmueble ha sido recibido a entera satisfacción por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) desde la fecha de la escritura pública de compraventa, para lo cual se suscribirá un acta con testigos, y las llaves del inmueble serán dejadas en las oficinas de la administración.

**PARAGRAFO CUARTO.** - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) presentándose a recibir el inmueble en la fecha pactada, se abstiene (n) de recibirlo sin causa justificada [circunstancias que no sean estructurales del edificio] éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, las llaves del inmueble quedarán a disposición de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en las oficinas de la administración. Es claro también que si como consecuencia de la negativa del EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a recibir los inmuebles, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas a los aportes por el valor del inmueble, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

**PARÁGRAFO QUINTO.** - Desde la fecha de entrega real y material del inmueble, será de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), todas las reparaciones por daños o deterioro que NO obedezcan a vicios de suelo o de la construcción, por los cuales responderá EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) por el término de un (1) año contado a partir de la fecha estipulada en este mismo párrafo, sin perjuicio de lo establecido por la ley.

**PARAGRAFO SEXTO.** - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) cumplir en su totalidad las recomendaciones hechas por EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) en el Manual Operativo suministrado por el mismo al momento de la entrega del inmueble. Es una obligación de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), conocerlo, aceptarlo y darle cabal cumplimiento teniendo en cuenta que de esto depende el buen funcionamiento del objeto de compra del presente contrato, exonerando a EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), en caso de presentarse algún tipo de anomalías en el inmueble provenientes del uso indebido del mismo.

**PARÁGRAFO SEPTIMO.** Es entendido que el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta se entregará(n) a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), cuando este(n) provistos de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado. Así en el evento de que las respectivas empresas públicas del Distrito o Municipio, sin culpa de EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES). EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) aceptan recibir el inmueble con servicios públicos provisionales. De la entrega material del inmueble se dejará constancia en una Acta suscrita por ambas partes en donde consten las condiciones reales de la entrega, el recibo a satisfacción y/o los detalles de acabados que deban ser corregidos o arreglados por parte de EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), dentro de los plazos establecidos en dicha acta.

**PARÁGRAFO OCTAVO.** Al momento de la pre-entrega y para documentar la obligación de pagar la suma descrita en la cláusula octava descrita como saldo crédito hipotecario/leasing del ANEXO No. 4 y de los intereses en este contrato, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES suscribirán en favor de EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) un pagaré a la vista, que será cancelado en la fecha en que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES paguen dicha suma a EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) bien sea en dinero o mediante el desembolso.

Se deja expresa constancia de que EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) podrá abstenerse de hacer entrega real y material de los inmuebles a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES en la fecha aquí establecida para ello, si éstos no han cumplido las obligaciones estipuladas en la CLÁUSULA SEPTIMA de esta promesa o si LA ENTIDAD CREDITICIA no ha aprobado y/o desembolsado el crédito para cancelar la suma descrita como saldo crédito hipotecario/leasing del ANEXO No. 4.

**PARÁGRAFO NOVENO.** EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) aceptan y declaran firmar el acta de entrega y/o cualquier otro documento del inmueble cuando lo indique el Constructor con el fin de Garantizar que todos los tramites a cargo de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) puedan ser tramitados.

**PARÁGRAFO DECIMO.** En ningún caso EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos en la instalación y el mantenimiento de servicios públicos tales como Acueducto, Alcantarillado, Energía, Gas Natural Y Telefonía, salvo negligencia de EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES). Como el inmueble prometido en venta será entregado cuando este provisto de los servicios públicos de Energía, Acueducto Y Alcantarillado en el evento en que las empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurara incumplimiento por parte de esta última. No obstante, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES declaran que conocen y aceptan que EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) podrá entregar el inmueble prometido en venta con servicios públicos provisionales provistos por las Constructora. La instalación de la línea telefónica y su aparato telefónico corren por cuenta de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES. EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) hace constar que entregará el inmueble prometido en venta a paz y salvo por concepto de conexión a las respectivas redes de servicios públicos, en consecuencia, no será responsable de eventuales reajustes liquidados o hecho exigibles

141

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA - PROYECTO "CASA REAL - CASAS"**

con posterioridad a la entrega del inmueble.

**PARÁGRAFO DECIMO PRIMERO.** Se hace constar que el cargo por conexión que hace la empresa de energía CODENSA o cualquier otra empresa de energía por una sola vez cuando el servicio de energía sea efectivamente instalado, será por cuenta de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES ya que a partir del 1 de enero de 2008 se realizará el cobro del cargo de conexión de energía eléctrica que se causara en la primera factura que reciba el propietario del inmueble, una vez el servicio de energía sea efectivamente instalado. Según ley 142 y 143 de 1994.

**PARÁGRAFO DECIMO SEGUNDO. HURTOS.** - A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) asumirá(n) la responsabilidad en el correcto cuidado y manejo de las unidades individuales que le pertenecen, de los bienes y personas que ingresan al edificio y/o unidad individual. En consecuencia, EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), no asumirá responsabilidad alguna por hurto(s), sustracción(es) de bien(es) o pérdida de elementos y/o cosas que ocurra(n) en las unidades individuales entregadas al (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), bien sea por hechos ocurridos en las unidades individuales o en el edificio, así EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) desempeñe el cargo de administrador provisional del edificio.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. - POST VENTAS:** EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) para efectos de la garantía que otorgara sobre las unidades que se vendan en el FIDEICOMISO CASA REAL ETAPA 3 se basarán en la siguiente distinción:

1. **DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SEAN VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE.** EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) deberá dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible a la entrega del inmueble, para que EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) responda por ellos. No se aceptarán reclamos por carpintería metálica, ventanería o vidrios o por todo defecto que no haya sido debidamente registrado en el acta de entrega.
2. **DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE:** Respecto a este tipo de daños, operan dos garantías: a) Las garantías de griferías, aparatos sanitarios, funcionamiento de cerraduras y puertas, instalaciones eléctricas, hidráulicas o sanitarias, manijas, cierres de ventanas, rosetas e interruptores, llaves y desagües, tabletas y enchapes, serán atendidos a través de **PROMITENTE VENDEDORA** por un periodo de doce (12) meses contados a partir de la entrega del inmueble. Vencido este plazo, EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) deberá en cada caso en particular hacer uso de las garantías expedidas por los respectivos productores o contratistas. El plazo de los doce (12) meses no se suspenderá por la falta de uso que EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) haga al inmueble, entendiéndose que la garantía expira para EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) vencido el plazo de los doce (12) meses contados a partir de la entrega, y b) La garantía respecto a las fisuras de muros se efectuará por una vez a los doce (12) meses contados partir de la entrega del inmueble. EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) deberá llenar el formato de reparaciones locativas, solicitando la reparación de las fisuras. Este plazo no se suspenderá por la falta de uso que EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) haga al inmueble, entendiéndose que la garantía expirara vencido el plazo de doce (12) meses calendario contados a partir de la entrega. De ahí en adelante EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) deberá efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) recomienda que dentro del periodo de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble, entendiéndose que el proceso de los ajustes de los materiales, que coincide con el periodo de garantía, es normal que se presenten fisuras. Si EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) cambia el color de los muros, coloca enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presentan fisuras o similares, EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) no estará obligada a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen. En este caso, EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) procederá a la reparación, pero se limitará a la reparación o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES). Toda mejora deberá hacerse respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble adquirido.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) no reconocerá daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas de teléfonos, televisión y citófonos, por causa de los sistemas privados de televisión.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Toda reparación en ejercicio de la garantía debe ser solicitada por escrito. Todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el inmueble deberán consignarse en el inventario anexo al acta de entrega. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del inmueble y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por escrito a EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), pero estando vigente con el proveedor o contratista correspondiente, la reparación deberá solicitarse directamente a éstos, de conformidad con lo previsto en el respectivo manual de garantía o en contrato correspondiente.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA - PROYECTO "CASA REAL - CASAS"

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

**PARÁGRAFO QUINTO:** Frente a los daños o imperfecciones que presente el inmueble dentro del periodo de garantía, EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) procederá a su reparación o reposición, pues el interés de esta es entregar el inmueble objeto de contrato en correcto estado.

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

**CLÁUSULA DECIMA SEXTA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN.** - El presente contrato de promesa de compraventa quedará resuelto de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial y sin ningún valor el compromiso de compraventa en virtud de esta estipulación en los siguientes casos:

1. Por incumplimiento de las partes. Si el incumplimiento se refiere al pago del precio de compraventa, no habrá lugar a aplicar lo dispuesto en el artículo 1937 del Código Civil.
2. Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no adelanta(n) las gestiones para la presentación de la solicitud de crédito a LA ENTIDAD FINANCIERA, en los términos estipulados en la cláusula octava de esta Promesa.
3. En el evento que LA ENTIDAD FINANCIERA niegue a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el crédito solicitado o apruebe una suma inferior a la solicitada y EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no cancele(n) el saldo total dejado de aprobar o la diferencia resultante entre el valor solicitado y el valor aprobado hasta completar el precio total de esta compraventa.
3. Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) incurre(n) en mora por más de 60 días calendario en el pago de una cualquiera de las sumas estipuladas en la cláusula octava de la presente promesa.
4. En general, si una de las partes que interviene en esta negociación, incumpliere con cualquiera de las obligaciones que contrae mediante esta promesa.
5. Por decisión unilateral de alguna de las PARTES, en donde se aplicará la cláusula penal a cargo de la parte que manifieste su decisión unilateral de terminación.
6. Por las causales expuestas en la cláusula de "cumplimiento de normas sobre control al lavado de activos"

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - En el caso consagrado en el numeral uno (1) de la presente cláusula, además de la resolución del contrato, habrá lugar a la aplicación de la cláusula penal. En los eventos de los numerales dos, tres y cuatro (2, 3 y 4), además de la resolución del contrato, EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) podrá optar por cobrar los intereses moratorios causados o por cobrar la cláusula penal. La aplicación de la cláusula penal se hará sin necesidad de requerimiento judicial al cual renuncian las partes expresamente. En el numeral 5 LAS PARTES acuerdan que la aplicación de la cláusula penal reconoce cualquier daño y perjuicio que se causa a la parte terminada, y en razón a lo anterior se renuncia al ejercicio de cualquier acción judicial y extrajudicial, sobre el objeto del presente contrato.

**CLÁUSULA DECIMA SEPTIMA. - CASO FORTUITO, FUERZA MAYOR, HECHOS DE TERCEROS O CAUSAS NO IMPUTABLES AL PROMITENTE VENDEDOR:** Cuando se hayan presentado circunstancias de fuerza mayor, caso fortuito, hechos de terceros u otras causas no imputables al PROMITENTE VENDEDOR que no permitan continuar con el proyecto, tales como - pero no limitando -a , la mora en el pago de los PROMITENTES COMPRADORES que lleguen a afectar el flujo financiero del proyecto, la suspensión o paralización de los créditos otorgados al constructor o la paralización de las obras por hechos de terceros sin la posibilidad de reanudarlas entre otras, el proyecto se suspenderá hasta que se cumplan las condiciones financieras necesarias para reanudarlo.

**CLÁUSULA DECIMA OCTAVA. - SOLUCION DE DIFERENCIAS:** Las diferencias que surjan entre las partes por razón o con ocasión del desarrollo o ejecución del presente contrato, se procurarán resolver mediante procedimientos de auto composición tales como transacción o conciliación. Para este efecto las partes podrán acudir a cualquier centro de conciliación legalmente acreditado con el fin de llegar a acuerdos que beneficien el desarrollo y la ejecución del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - Las obligaciones dinerarias claras, expresas y exigibles contenidas en este contrato no estarán sometidas a la cláusula compromisoria precedente para lo cual las partes podrán acudir a la justicia ordinaria; las obligaciones que presten mérito ejecutivo de dar o hacer no estarán sometidas a la cláusula compromisoria.

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. - ESTIPULACIONES ANTERIORES:** Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno, cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.

R/C

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA - PROYECTO "CASA REAL - CASAS"**

**CLÁUSULA VIGESIMA. - CONTRATO PERSONAL:** El presente contrato se entiende celebrado en consideración de las personas que conforman la parte promitente compradora, en consecuencia, en caso de fallecimiento de alguna de éstas antes de perfeccionarse este contrato mediante el otorgamiento de la escritura pública de venta, esta promesa se entenderá resuelta de pleno derecho, de tal manera que EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) restituirá a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o a sus herederos o a quien demuestre legítimo derecho, la cantidad abonada al precio de venta, de acuerdo con lo establecido en este contrato, quedando en libertad de enajenar los inmuebles a terceros, sin obligación de reconocer intereses o indemnización alguna.

**PARAGRAFO PRIMERO:** En virtud de este carácter personal, tampoco se permitirá la cesión de este contrato, sin la autorización previa escrita de EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), siempre y cuando cumpla con las condiciones previstas en este contrato de promesa de compraventa.

**CLÁUSULA VIGESIMA PRIMERA. - CESIÓN DE LA PROMESA:** EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta que acepta expresa e irrevocablemente la cesión que de una o varias de las obligaciones y derechos previstos en la presente promesa, que haga EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), sin que se requiera para ello notificación o aviso previo.

**CLÁUSULA VIGESIMA SEGUNDA. -** Será lugar convencional para todos los pagos y demás gestiones relacionadas con EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) las oficinas de éste, ubicadas en la Carrera 18b No. 116 -16, oficina 404, Bogotá D.C.

**CLÁUSULA VIGESIMA TERCERA. -** EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) cuenta con la garantía legal para los bienes inmuebles que comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011.

**CLÁUSULA VIGESIMA CUARTA. - DESENGLOBE:** EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) se compromete a tramitar el desenglobe de la unidad inmobiliaria que trata esta promesa de compraventa ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

**CLÁUSULA VIGESIMA QUINTA. - MODIFICACIONES:** Cualquier modificación relacionada con los términos del presente contrato deberá ser convenida por las partes de común acuerdo mediante la firma de un Otrosí, que deberá agregarse al presente documento.

**CLÁUSULA VIGESIMA SEXTA. -** EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), con la firma del presente documento, declara haber recibido, entendido y aceptado, la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera, y copia del contrato fiduciario, constitutivo del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO CASA REAL ETAPA 3.

**CLÁUSULA VIGESIMA SEPTIMA. -CESIÓN DE LAS OBLIGACIONES A OTRA PERSONA:** En caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) quiera ceder las obligaciones y derechos como PROMITENTE COMPRADOR a otra persona natural o jurídica está se registrá por las siguientes condiciones:

- a) Se deberá firmar un contrato de cesión, previa aprobación escrita de EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) Y LA FIDUCIARIA.
- b) Las cesiones deben realizarse máximo 3 meses anterior a la firma de escritura pública y se mantendrán las mismas condiciones del presente documento de promesa de compraventa.
- c) La nueva persona a la cual se le ceden las unidades mencionadas en este contrato, deberá presentar ingresos suficientes para demostrar la capacidad de pago del inmueble, así como carta de pre-aprobación de crédito hipotecario (si aplica).

**CLÁUSULA VIGESIMA OCTAVA. - DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes señalan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá, D.C. Se enviarán notificaciones a (EL) (LA) (LOS) PROMITENTES COMPRADORES a la dirección y/o correo electrónico indicados a continuación en el ANEXO No. 05 del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Entre EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) y EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se ha pactado que cualquier clase de notificación, comunicación, información, circular o similares de cualquier tipo, en relación con el presente contrato o la negociación que se realiza con EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), se podrá realizar al correo electrónico, también conocido como e-mail o dirección electrónica (ley 1564 de 2012 art. 82 #10), informada por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) anteriormente, dirección electrónica, que previamente ha sido suministrada y verificada por el PROMITENTE COMPRADOR, manifestación que con la firma del presente documento hace bajo del gravedad del juramento, por lo cual no podrá alegar errores en dicha dirección electrónica luego de firmado el presente documento, sin embargo, podrá solicitar mediante un otrosí el cambio o actualización del mismo, conforme a lo anterior EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a: a) Verificar, revisar y leer su correo electrónico, sus mensajes no deseados o spam, en caso que así lo catalogue EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). b) Contar con el almacenamiento suficiente en su correo electrónico, para recibir mensajes por parte de EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) o la Fiduciaria. c) Informar cualquier cambio de dirección electrónica a lapromitente vendedora o la Fiduciaria, ya que solo hasta la firma del correspondiente otrosí por las partes, se entenderá modificada ladirección electrónica. d) EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se entiende notificado desde que indique el proveedor de servicios de correo electrónico del emisor o iniciador (de EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) o la Fiduciaria), que ha salido de su bandeja o el proveedor de este servicio señale que se ha enviado, salvo prueba en contrario por causas no imputables y no relacionadas como obligaciones en el

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA - PROYECTO "CASA REAL - CASAS"

presente contrato para EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). e) De acuerdo con la presente cláusula no podrá EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), excusarse en la no recepción en su dirección física de la notificación o comunicación que remita la Constructora o la Fiduciaria, en los casos que se requiera, no obstante, EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) o la FIDUCIARIA, podrán remitir las comunicaciones o notificaciones referidas, a cualquiera de las dos direcciones (física o electrónica) o a las dos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) pacta con EL LA LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), que los únicos canales de atención y notificaciones para facilitar la comunicación son los establecidos en el ANEXO No. 05 del presente contrato.

**PARAGRAFO TERCERO.** - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tendrá(n) como obligación informar al PROMITENTE VENDEDOR cualquier cambio de domicilio o lugar de trabajo dentro de los tres (3) días siguientes al cambio, con el fin de poder enviar notificaciones que se generen durante la vigencia de este contrato.

**CLÁUSULA VIGESIMA NOVENA. - MERITO EJECUTIVO:** El presente contrato de promesa de compraventa prestará por sí mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones de hacer o de dar que puedan derivarse del mismo sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes. Para todos los efectos las obligaciones que presten mérito ejecutivo derivadas del presente contrato se ejecutarán por medio del procedimiento ejecutivo ante la jurisdicción ordinaria y ante los jueces de la República de Colombia.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - En caso de que EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) tenga que recurrir al cobro judicial o extrajudicial y por consiguiente requerir los servicios de un profesional en derecho por el incumplimiento de cualquier obligación contenida en este contrato por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), este(os) último(s) se obliga(n) al pago de los honorarios profesionales correspondientes, incluidos los intereses respectivos.

**CLÁUSULA TRIGESIMA- REPORTE A CENTRALES DE RIESGO:** EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(nos) a VIU GROUP S.A.S., o a quien represente sus derechos, expresa e irrevocablemente para que consulte, reporte, solicite, divulgue y procese en las centrales de riesgo o cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos sobre el comportamiento crediticio de las personas, bien sea del sector financiero, empresarial o de consumo, toda la información referente a mi(nuestro) comportamiento como cliente de la Entidad, el estado de las obligaciones a mi cargo que se desprenden del presente Contrato y especialmente la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar. Igualmente, autorizo a VIU GROUP S.A.S., para consultar y solicitar información sobre mi comportamiento crediticio a las centrales de riesgo. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de mis (nuestras) obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos en donde se consigna de manera completa todo el comportamiento crediticio y financiero del cliente.

Declaro que con la firma de la presente promesa de compraventa, acepto la autorización impartida por la presente cláusula y manifiesto conocer que la consecuencia derivada de la presente autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las centrales de riesgo, circunstancia por la cual todas las entidades que manejen este tipo de información bien sea del sector financiero o empresarial, afiliadas a dichas centrales conocerán mi comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de mis(nuestras) obligaciones financieras.

**CLÁUSULA TRIGESIMA PRIMERA.** - EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) por medio del presente documento otorga(n) poder especial amplio y suficiente a EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), para que lo represente con voz y voto en las asambleas que convoque directamente o por terceros facultados por la ley, con el fin de modificar, adicionar, aclarar o corregir el reglamento de propiedad horizontal del conjunto al cual pertenece el inmueble que se promete en venta por medio de la presente documento, dicho mandato tendrá vigencia hasta que se eleve a escritura pública el reglamento definitivo de propiedad horizontal que integre todas las etapas constructivas del proyecto. De igual manera el mandato que se otorga en virtud del presente instrumento faculta a EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) y/o a la Fiduciaria vocera del patrimonio autónomo propietaria del presente proyecto, para aclarar, adicionar o corregir la correspondiente escritura de compraventa que solemnice el presente contrato, dicha facultad terminará con la entrega material del inmueble y está enmarcada en lo pactado en la presente promesa de compraventa, es decir, sin que pueda modificarse aspectos pactados en este documento.

**CLÁUSULA TRIGESIMA SEGUNDA. - TRATAMIENTO DE DATOS:** EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) el tratamiento de sus datos personales con fines contractuales o comerciales de conformidad con lo señalado en la Ley 1581 de 2012 en concordancia con el Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015, Capítulo 25, o las normas que las modifiquen, aceptando el tratamiento que se les realizará de acuerdo con nuestras Políticas de Manejo de Información y Privacidad.

**CLÁUSULA TRIGESIMA TERCERA. - PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO:** (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara que tanto los recursos utilizados en la ejecución de las obligaciones contraídas a favor de EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), como sus ingresos, provienen de actividades lícitas, de igual manera afirma no se encuentre con registros negativos, o incluido en listados de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo nacionales o internacionales, en listas vinculantes o restrictivas y en consecuencia se obliga(n) a responder frente a EL (LOS) PROMITENTE(S)

12B

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA - PROYECTO "CASA REAL - CASAS"

VENDEDOR(ES) por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de estas afirmaciones. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del presente contrato en sí misma, la inclusión de (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o su AVALISTA, en los listados de la O.N.U., OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso de actividades de lavado de activos, financiación del terrorismo, y lo relacionado con armas de destrucción masiva. En igual sentido, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) responderá ante EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) o algún tercero afectado por los perjuicios causados. EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) declara igualmente, que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Para todos los efectos el "lavado de dinero" es el conjunto de procedimientos usados para cambiar la identidad del dinero obtenido ilegalmente, a fin de que aparente haber sido obtenido de fuentes legítimas. Estos procedimientos incluyen disimular la procedencia y propiedad verdadera de los fondos". En el anterior orden de ideas deberá cumplir (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), con los requerimientos que solicite EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), de acuerdo con las políticas y el sistema de autocontrol y gestión del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, en consecuencia, entre otras autoriza la revisión de sus datos en cualquier lista generada para prevenir actividades delictivas.

**CLÁUSULA TRIGESIMA CUARTA. - PRESUPUESTO INICIAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:** EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) o el tercero que delegue, generará y aprobará autónomamente un presupuesto proyectado, en el que incluirá todos los conceptos necesarios para el normal funcionamiento, el mantenimiento, administración, seguridad, existencia, conservación y todo lo que estime necesario para el buen manejo de la copropiedad. Con base en este presupuesto proyectado, se calculará a prorrata el valor de las expensas comunes necesarias u ordinarias o cuota de administración, de acuerdo a los coeficientes que se vayan integrando al reglamento de propiedad horizontal, según cada etapa constructiva, debiéndose llevar la contabilidad correspondiente, lo previo se efectuará a partir de la entrega del primer bien privado y/o entrada del primer copropietario, momento desde el cual se inicia el término de garantía de los bienes comunes esenciales, los cuales se presumen entregados con la entrega de este primer bien privado o de dominio particular, lo anterior en concordancia con los artículos 7 y 25 de la ley 675 de 2001. La anterior facultad del propietario inicial terminará cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad y la asamblea haya nombrado el administrador definitivo, en concordancia con los artículos 24 y 52 de la ley 675 de 2001.

### CLÁUSULA TRIGESIMA QUINTA: NOTIFICACIONES O COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS (MENSAJE DE DATOS)

**AL CLIENTE:** Entre EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) y EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se ha pactado que cualquier clase de notificación, comunicación, información, circular o similares de cualquier tipo, en relación con el presente contrato o la negociación que se realiza con EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), se podrá realizar por parte de la PROMITENTE COMPRADORA al correo electrónico, también conocido como e-mail o dirección electrónica (ley 1564 de 2012 art. 82 #10), informada por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en el presente contrato el cuadro resumen en el numeral 8, dirección electrónica, que previamente ha sido suministrada y verificada por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), manifestación que con la firma del presente documento hace bajo del gravedad del juramento, por lo cual no podrá alegar errores en dicha dirección electrónica luego de firmado el presente documento, sin embargo, podrá solicitar mediante un otrosí el cambio o actualización del mismo, conforme a lo anterior EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a: a) Verificar, revisar y leer su correo electrónico, sus mensajes no deseados o spam, en caso que así los catalogue EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). b) Contar con el almacenamiento suficiente en su correo electrónico, para recibir mensajes por parte de la Constructora o la Fiduciaria. c) Informar cualquier cambio de dirección electrónica a la Constructora o la Fiduciaria, ya que solo hasta la firma del correspondiente otrosí por las partes, se entenderá modificada la dirección electrónica. d) EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se entiende notificado desde que indique el proveedor de servicios de correo electrónico del emisor o iniciador (de EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) o la Fiduciaria), que ha salido de su bandeja o el proveedor de este servicio señale que se ha enviado, salvo prueba en contrario por causas no imputables y no relacionadas como obligaciones en el presente contrato para EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). e) De acuerdo con la presente cláusula no podrá EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), excusarse en la no recepción en su dirección física de la notificación o comunicación que remita EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) o la Fiduciaria, en los casos que se requiera, no obstante, EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) o la FIDUCIARIA, podrán remitir las comunicaciones o notificaciones referidas, a cualquiera de las dos direcciones (física o electrónica) o a las dos.

**CLÁUSULA TRIGESIMA SEXTA: ACUERDO PARA EL USO DE FIRMA ELECTRÓNICA:** Con ocasión del presente documento, las PARTES acuerdan que podrán firmar documentos mediante firma electrónica; como puede ser huella biométrica y/o correo electrónico entre otros, aceptados legalmente; en este sentido y con el propósito de proteger y garantizar la confidencialidad de los datos personales de PROMITENTE COMPRADOR así como para garantizar la fiabilidad del negocio jurídico, todo envío de documentos deberá ser enviado únicamente desde el los correo(s) electrónico(s), que identifican al PROMITENTE COMPRADOR en el presente documento o en el que se señale expresamente dentro del cuerpo del contrato como dirección de notificaciones.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los aquí firmantes declaramos que comprendemos y pactamos que la firma electrónica tiene la misma validez y efectos jurídicos que la firma manuscrita para cualquier documento que se crucen las partes, como forma de manifestación de la voluntad, entendiéndose ésta ya sea la realizada por medio de códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, correo electrónico y/o los que cumplan con la normativa vigente y el presente documento. Los efectos jurídicos de la firma electrónica en acuerdos, convenios, otrosí, contratos y/o cualquier documento firmado en la plataforma o software o programa o la forma

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA - PROYECTO "CASA REAL - CASAS"

correspondiente que señale para tal efecto EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), serán los enunciados en la legislación colombiana que regule la materia, particularmente la ley 527 de 1999, Decreto 2364 de 2012, Decreto 1074 de 2015, la Ley 1564 de 2012 y, demás normas que las reemplacen adicionen o modifiquen

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta y reconoce como vinculante todos los documentos que haya firmado, remitido, recibido y tramitado con su firma electrónica, como huella biométrica, o que firme desde el correo electrónico previamente informado, por lo que no podrá repudiar, tachar o rechazar o desconocer ningún documento que se remita o se firme con dichas firmas electrónicas, como la huella biométrica, claves, códigos, o realizados mediante su correo electrónico, los cuales lo identificarán durante toda la negociación, por ser datos únicos y personalísimos de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). Por lo tanto, dichas firmas electrónicas, como los correos electrónicos, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete a mantener con capacidad suficiente de almacenamiento para recibir los mensajes remitidos por EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) y las partes del presente documento o contratos.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Para cualquier cambio o modificación del(os) correo(s) electrónico(s) suministrado(s) por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), este deberá informarlo a EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) y se deberá celebrar un nuevo acuerdo de uso de firma electrónica o un otrosí, o a través de los mecanismos que EL (LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) disponga para tal fin.

**CLÁUSULA TRIGESIMA SEPTIMA.** - La presente promesa de compraventa reúne todas las obligaciones y derechos a los que se obligan las partes en el presente negocio.

**CLÁUSULA TRIGESIMA OCTAVA.** EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) conoce(n) y acepta(n) el documento privado de FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA para la constitución del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CASA REAL ETAPA 3 que se celebró entre ALIANZA FIDUCIARIA SA y El Fideicomitente Desarrollador.

La gestión de LA 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 de este contrato 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 vendedor.

Este documento deja sin vigencia cualquier acuerdo verbal o escrito celebrado con anterioridad y para constancia se suscribe en ejemplares iguales para las partes en la Ciudad de Bogotá, a los \_\_\_\_\_ ( ) días del mes de \_\_\_\_\_ de dos mil veintiséis (2.026).

PROMITENTE VENDEDOR

\_\_\_\_\_  
JUAN CARLOS SOLER RODRIGUEZ  
Representante Legal  
VIU GROUP S.A.S  
NIT. 901.490.705 - 3

PROMITENTE COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
C.C.:  
TELÉFONO:  
CORREO:  
DIRECCIÓN:

\_\_\_\_\_  
C.C.:  
TELÉFONO:  
CORREO:  
DIRECCIÓN:

Son parte integral del presente contrato los siguientes anexos firmados por las partes:

144

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA - PROYECTO "CASA REAL - CASAS"**

- ANEXO No. 01: Las especificaciones de construcción y acabados, las cuales ya han sido suscritas por el cliente.
- ANEXO No. 02: Indicación de los inmuebles objeto del presente contrato de promesa de compraventa y planos de los mismos
- ANEXO No. 03: Determinación de fecha de firma de escritura pública y entrega del inmueble.
- ANEXO No. 04: Precio y plan de pagos debidamente firmado por el cliente.
- ANEXO No. 05: Datos de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y dirección de notificación de las partes.

245

**ANEXO No. 01**

Especificaciones de construcción y acabados Proyecto

CASA REAL \_\_\_\_\_

Planos ya firmados por los clientes y especificaciones

**FIRMAS**

PROMITENTE VENDEDOR	PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)
<p>Nombre: Juan Carlos Soler Rodríguez C.C No. 79.149.549 de Usaquén Representante Legal VIU GROUP SAS NIT. 901490705-3</p> <p>Nombre: Ericka Katherine Madrid Angarita Vb directora comercial VIU GROUP SAS NIT. 901490705-3</p>	<p>Nombre: C.C No.</p>

ANEXO No. 02

INMUEBLES OBJETO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

PROYECTO	CASA REA _____
ETAPA	.....
INMUEBLE - CASA	.....
AREA CONSTRUIDA DE LA CASA	.....
AREA PRIVADA DE LA CASA	.....

FIRMAS

<p>PROMITENTE VENDEDOR</p> <p>Nombre: Juan Carlos Soler Rodríguez C.C No. 79.149.549 de Usaquén Representante Legal VIU GROUP SAS NIT. 901490705-3</p> <p>Nombre: Ericka Katherine Madrid Angarita Vb directora comercial VIU GROUP SAS NIT. 901490705-3</p>	<p>PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)</p> <p>Nombre: C.C No.</p>
--	---

146

ANEXO No. 03

FECHA DE FIRMA DE ESCRITURA	.....
HORA	SE NOTIFICARÁ CON ANTERIORIDAD
LUGAR FIRMA DE ESCRITURA	Sera circulo notarial de _____, la notaría se informará un mes antes de la escrituración
FECHA DE ENTREGA DE LOS INMUEBLES	Dentro de los 60 días calendario contados desde la firma de la escritura, por parte del promitente comprador
HORA DE ENTREGA DE LOS INMUEBLES	SE NOTIFICARÁ CON ANTERIORIDAD

PROMITENTE VENDEDOR	PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)
<p>Nombre: Juan Carlos Soler Rodríguez C.C No. 79.149.549 de Usaquén Representante Legal VIU GROUP SAS NIT. 901490705-3</p>	<p>Nombre: C.C No.</p>
<p>Nombre: Ericka Katherine Madrid Angarita Vb directora comercial VIU GROUP SAS NIT. 901490705-3</p>	

**ANEXO No. 04**

<b>PRECIO TOTAL DEL INMUEBLE</b>	<b>\$ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b>
<b>PRECIO DEL INMUEBLE</b>	<b>LETRAS (\$ ..... )</b>
<b>ENCARGO FIDUCIARIO NO.</b>	<b>.....</b>

**PLAN DE PAGO**

<b>PROPUESTA DE PAGO</b>		
<b>Fecha:</b>	<b>Concepto</b>	<b>Valor</b>
.....	VALOR RECAUDO A LA FECH A	\$:.....
.....	ABONO CUOTA INICIAL	\$ :.....
.....	CREDITO HIPOTECARIO	\$ :.....
.....	<b>VALOR TOTAL INMUEBLE</b>	<b>\$ :.....</b>

147

**FIRMAS**

PROMITENTE VENDEDOR	PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)
<p>Nombre: Juan Carlos Soler Rodríguez C.C No. 79.149.549 de Usaquén Representante VIU GROUP SAS NIT. 901490705-3</p> <p>Nombre: Ericka Katherine Madrid Angarita Vb directora comercial VIU GROUP SAS NIT. 901490705-3</p>	<p>Nombre: C.C No.</p>

**ANEXO No. 05**

**DATOS DE PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**

1)

NOMBRE	.....
DOCUMENTO DE IDENTIDAD	.....
NUMERO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD	.....
LUGAR DE EXPEDICION	.....

**DATOS DE NOTIFICACION PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**

1)

Dirección física	.....
Ciudad	.....
Correo electrónico	.....
Teléfono	.....

**DATOS DE NOTIFICACION PROMITENTE VENDEDOR**

Dirección física	CRA 18 B N 116 -16 OF 404
Ciudad	Bogotá D.C
Correo electrónico	juridico@gruposolerium.com
Teléfono	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

148

## AUTORIZACIÓN HABEAS DATA

### AUTORIZACIÓN

Yo, abajo firmante autoriza expresamente para que se recolecte, almacene, use, suprima o inactive mi información personal, financiera y legal existente en sus bases de datos. Con finalidad de cumplir con el objeto de la compañía. Mediante procesos de contratación para la adquisición de bienes y/o servicios, la realización de pagos a terceros, envío de contenidos publicitarios o cualquier actividad administrativa que sea requerida.

Para tales efectos, el titular del dato personal o quien ejerza su representación podrá enviar su petición, queja o solicitud para ser inactivos en nuestras bases de datos y efectuar un proceso de actualización de su información vía correo electrónico.

También podrá llamar a nuestras líneas de servicio o radicar un escrito a la cuenta de servicio al cliente. Igualmente, el suscrito firmante, declara que conoce y acepta la política de tratamientos de datos adoptada por la empresa, y que se encuentra publicada en la página web de la compañía.

Lo anterior de conformidad con la ley 1581 de 2012 y demás normas que la modifiquen, aclaren o reglamente.

**Firma:**

**Firma:**

\_\_\_\_\_  
**Nombre:**

\_\_\_\_\_  
**Nombre:**

**Cedula:**

**Cedula:**

Bogotá xxxxxxx

Señores  
**VIU GROUP S.A.S.**  
La Ciudad

Asunto: **AUTORIZACION CONSULTA Y REPORTE EN  
CENTRALES DE RIESGO**

Yo, ----- con cedula de ciudadanía No. ----- de xxxxxxx, autorizo a GRUPO SOLERIUM o al quien este determine para consultar y verificar las referencias comerciales y crediticias, y para que en el caso de realizarse el negocio de compra e inmueble, reporte la información sobre el manejo del contrato respectivo a las diferentes centrales riesgo CIFIN, Data crédito, Pro crédito, Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá y otras entidades similares.

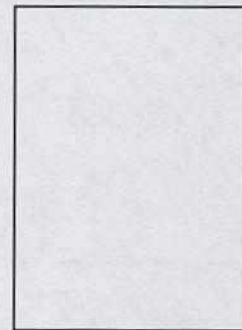
Doy fe de que tengo conocimiento del contenido del presente documento y dejo a su disposición para notificación mi número telefónico fijo \_\_\_\_\_ Cel. \_\_\_\_\_ Y Dirección \_\_\_\_\_  
Correo \_\_\_\_\_

Cordialmente,

\_\_\_\_\_

**Nombre**

**C.C.**



**Huella Índice Derecho**

149

NOTARIA \_\_\_\_\_ DEL CÍRCULO \_\_\_\_\_  
DE PUBLICA DE COLOMBIA

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: \_\_\_\_\_ [ ] \_\_\_\_\_

FECHA: \_\_\_\_\_ [ ] DE \_\_\_\_\_ DEL AÑO DOS MIL VEINTISEIS [2026]

\_\_\_\_\_ CÓDIGO NOTARIA: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ FORMATO DE CALIFICACIÓN RESOLUCIÓN No. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO \_\_\_\_\_

CÓDIGO	ACTO JURÍDICO	VALOR
--------	---------------	-------

0125	TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE COMPRAVENTA	\$ _____ .00
------	---	--------------

**IDENTIFICACIÓN DEL[LOS] INMUEBLE[S]:**

APARTAMENTO \_\_\_\_\_ DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) \_\_\_\_\_, DEL  
PROYECTO CASA REAL CASAS, situado en la \_\_\_\_\_  
de la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, D.C. \_\_\_\_\_

MATRICULA INMOBILIARIA No. **50S - 40651177** \_\_\_\_\_

CEDULA[S] CATASTRAL[ES] MAYOR EXTENSION: ( \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO**

DATOS PERSONALES \_\_\_\_\_ IDENTIFICACIÓN

**EL FIDEICOMISO:** \_\_\_\_\_

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. \_\_\_\_\_ NIT No. XXXXXXXXXXXXXXXX

como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CASA REAL CASAS**

NIT No. P.A. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTRUCTOR INICIAL:** \_\_\_\_\_

VIU GROUP SAS

NIT. 901.490.705 3

COMPRADOR[A][ES] -----  
C.C. No. . . . .

ACREEDOR HIPOTECARIO: -----  
NIT No. \_\_\_\_\_

LIBERACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA: -----

DE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX NIT.  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
A: ALIANZA FIDUCIARIA FIDUCIARIA S.A. NIT XXXXXXXXXXXX  
como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO  
CASA REAL CASAS NIT. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

-----  
EN BOGOTÁ, D.C., REPÚBLICA DE COLOMBIA, A LOS \_\_\_\_ [ ] DÍAS DEL MES DE  
\_\_\_\_\_ DEL AÑO **DOS MIL VEINTISEIS [2026]**, ANTE MÍ, \_\_\_\_\_,  
NOTARIO \_\_\_\_\_ DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C., SE OTORGA ESCRITURA  
PÚBLICA QUE SE CONSIGNA EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS: -----  
-----

**SECCION SEGUNDA**

**TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE COMPRAVENTA SUBSIDIADA POR**

-----  
Nuevamente comparecieron:

- i. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX de XXXXXXXXXXXXXXX, quien en el presente documento obra en su calidad de Representante Legal ALIANZA Fiduciaria S.A., entidad de servicios financieros, constituida mediante XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matricula Mercantil No. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante resolución XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, todo lo cual consta en el certificado de

150

existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que actúa única y exclusivamente en calidad de **VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CASA REAL CASAS** identificado con NIT. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quien manifestó que en el texto de este instrumento público se denominará el **FIDEICOMISO TRADENTE**.

ii. **JUAN CARLOS SOLER RODRIGUEZ**, identificado con cédula de ciudadanía número XXXXXXXXXX quien obra como representante legal de la sociedad **VIU GROUP SAS** sociedad comercial identificada con NIT 901.490.705-3, constituida por XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que presenta para su protocolización con este instrumento, que en adelante se denominará **FIDEICOMITENTE GERENTES APORTANTE CONSTRUCTOR O PROMOTOR**. -----

iii. \_\_\_\_\_, quien[es] dijo[eron] ser mayor[es] de edad, domiciliado[s] en el municipio de \_\_\_\_\_, identificado[s] con la[s] cédula[s] de ciudadanía número[s] \_\_\_\_\_ expedida[s] en \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_, obrando en nombre propio, quien [es] en adelante se denominará[n] **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]**, y manifestaron que han celebrado el presente contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES.**

1. Que mediante escritura pública número 8.150 del 27 de septiembre de 2010, otorgada en la Notaría Cuarenta y Siete (47) de Bogotá, las sociedades **CONSTRUCTORA ASKABAN** y **CONSTRUCCIONES ALSEGG LTDA**, en calidad de **FIDEICOMITENTES** suscribieron con **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA**, el contrato de Fiducia Mercantil de Administración No, 3-1-25053, en adelante el **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – USME**.
2. Que, mediante escritura pública número 3107 del nueve (9) de septiembre de dos mil veintitrés (2023) otorgada por la notaría 20 de Bogotá D.C. se llevó a cabo el desenglobe del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40371705 de la cual surgieron entre otras, las matrículas inmobiliarias números 50S-40651158, 50S-40651159, 50S-40651160, 50S-40651161, y a su

vez de estos folios surgieron los siguientes folios de matrícula de la siguiente manera: **50S-40651158** surgió 50S-40651177, **50S-40651159** surgieron 50S-40651187 - 50S-40651188, **50S-40651160** surgió 50S-40651198, **50S-40651161** surgió 50S-40651212 y 50S-40651213 todos los folios registrados en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur. -----

3. Que a la fecha la etapa correspondiente a **CASA REAL CASAS** se desarrolla en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S – **40651177**, cuyo folio de mayor extensión es el No. **50S-40651158** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur.
4. Que, mediante documento privado de fecha 23 de mayo de 2023 entre VIU GROUP S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE, FIDEICOMITENTE APORTANTE, FIDEICOMITENTE – CONSTRUCTOR O FIDEICOMITENTE PROMOTOR y BLUE PROMOTORES ASOCIADOS S.A.S, en calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE B y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., calidad de FIDUCIARIA, se suscribió un contrato de fiducia mercantil inmobiliaria de administración y pagos, denominado FIDEICOMISO CASA REAL CASAS.
5. Que, el objeto del mencionado CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA, es la administración de los bienes Fideicomitidos conforme a las instrucciones de quien ostente la calidad de Fideicomitente (ii) Administrar los inmuebles que conforman el Fideicomiso bajo el entendido que dicho(s) inmueble(s), se encuentran destinados al desarrollo de un proyecto.
6. Que, mediante Otrosí No. 1 del trece (13) de diciembre de dos mil veintitrés (2023) al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria FIDEICOMISO CASA REAL CASAS, las partes modificaron la descripción del Proyecto el CONTRATO con el fin de dar apertura nuevas etapas e incrementar los Activos Inmobiliarios que componen el Proyecto.
7. Que el 26 de diciembre de 2023 se suscribió contrato de separación No. 017 de 2023 entre la constructora VIU GROUP SAS, la fiduciaria del programa Oferta Preferente y la fiduciaria del proyecto inmobiliario cuyo objeto es la separación a favor del patrimonio autónomo FIDEICOMISO PROGRAMA OFERTA PREFERENTE, las unidades habitaciones del PROYECTO CASA REAL CASAS seleccionadas por la Secretaria Distrital del Hábitat.
8. Que, mediante Otrosí No. 2 del treinta (30) de julio de dos mil veinticuatro (2024) al contrato de fiducia mercantil de administración y pagos del FIDEICOMISO CASA REAL ETAPA 3, por medio del cual se acuerda modificar el valor de cobro de comisión fiduciaria en la Fase Constructiva.

151

9. Que, mediante Otrosí No. 3 de fecha veinticuatro (24) de diciembre de dos mil veinticinco (2025) al contrato de fiducia mercantil de administración y pagos del FIDEICOMISO CASA REAL ETAPA 3, se amplía la duración de la etapa de preventas del proyecto al diez (10) de junio de dos mil veintiséis (2026).
10. Que mediante escritura pública No. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ se realizó la TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL del inmueble identificado con el folio de matrícula número 50S – 40651177 como aporte para el incremento del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CASAS.
11. Que el Proyecto CASA REAL CASAS se desarrolla a través de un esquema fiduciario bajo la exclusiva responsabilidad administrativa, técnica y financiera del Fideicomitente desarrollador, es decir VIU GROUP SAS.
12. En desarrollo y ejecución del Proyecto inmobiliario, ni **ALIANZA** ni el **FIDEICOMISO CASA REAL CASAS**, actuaron en calidad de constructores, ni interventores, ni desarrolladores del mismo, ni tampoco responderán por las obligaciones del **VENDEDOR y/o FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, el que es único y exclusivamente responsable de la ejecución y desarrollo del proyecto.
13. **EL[LOS] COMPRADOR[ES]**, posee[n] la condición de tal[es] en virtud de la suscripción de la promesa de compraventa celebrada con VIU GROUP SAS en su calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del **FIDEICOMISO CASA REAL CASAS**, respecto de la unidad que es objeto de transferencia de dominio a título de Compraventa, que se legaliza por este instrumento en virtud del cual y en su cumplimiento el **LOS FIDEICOMISOS** por instrucción del **FIDEICOMITENTE GERENTE APORTANTE CONSTRUCTOR PROMOTOR (EN ADELANTE FIDEICOMITENTE)** procede a transferir el dominio de los inmuebles sobre los cuales recae el presente instrumento público.

Con sustento en lo anterior, las partes convienen celebrar la **Transferencia de Dominio que a Título de Compraventa** que se contiene en las siguientes:

**CLAUSULAS. –**

**PRIMERA. OBJETO. – EL FIDEICOMISO** en virtud de la instrucción impartida por **EL FIDEICOMITENTE**, transfiere a título de compraventa a favor de **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]** y éste[os] adquiere[n] al mismo título, el derecho de dominio y la

posesión que **EL FIDEICOMISO TRADENTE** en la actualidad tiene y ejercita sobre el[los] siguiente[s] inmueble[s]: -

**APARTAMENTO \_\_\_\_ DE VIVIENDA DE XXXXXXXXXXXX, DEL PROYECTO CASA REAL CASAS PROPIEDAD HORIZONTAL** situado en la LOTE  
XX  
XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**LINDEROS**

Los Linderos particulares del bien inmueble objeto de este contrato son los siguientes, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal :-----

**APARTAMENTO \_\_\_\_ DE VIVIENDA DE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**LINDEROS**

A este inmueble le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria número **50S - \_\_\_\_\_**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C. Zona Sur y el registro catastral en mayor extensión número **50S - 40651177**

---

**PARAGRAFO PRIMERO.** - El inmueble se transfiere con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia del inmueble descrito y alinderado comprende no solo el inmueble susceptible de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad a que está sometido, sino el derecho de copropiedad en el porcentaje que se señala en el Reglamento de Propiedad Horizontal. --  
-----

**PARÁGRAFO SEGUNDO: CUERPO CIERTO.** - No obstante, la mención de área, cabida y linderos, el inmueble se vende y transfiere como cuerpo cierto.

**PARÁGRAFO TERCERO:** El apartamento materia de este contrato se destinará específicamente para vivienda de interés social, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, lo cual **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]**

152

declara[n] conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser modificada por **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]** o sus causahabientes a cualquier título. -----

**PARÁGRAFO CUARTO:** **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]**, conoce[n] y acepta[n] las especificaciones de construcción y de acabados de las unidades transferidas, las zonas comunes y las dependencias que le entrega **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.  
-----

**PARÁGRAFO QUINTO:** **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]**, manifiesta[n] que identificó[aron] claramente sobre los planos las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficiaria y arquitectónica del inmueble objeto de este contrato, de manera que se declara[n] satisfecho[s] en cuanto a sus características. Las dimensiones pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Las ilustraciones presentadas en los planos son una representación artística; por lo tanto, se pueden presentar variaciones teniendo claro que estas no significan en ningún caso disminución en la calidad de la obra y serán de similar apariencia en los acabados del [los] inmueble[s] objeto de contrato. -----  
-----

**PARÁGRAFO SEXTO:** Las partes del presente instrumento, reconocen y aceptan que el único y exclusivamente responsable por el desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario es **EL FIDEICOMITENTE**, quien tiene a su cargo las obligaciones inherentes a la del enajenador de vivienda, exonerando de forma expresa a **ALIANZA y/o A LOS FIDEICOMISOS** por cualquier responsabilidad que de ello se pueda derivar. -----  
-----

**PARÁGRAFO SÉPTIMO: ENAJENADOR DE VIVIENDA NUEVA.** - Para todos los efectos de este contrato, se entiende como Enajenador de Vivienda Nueva única y exclusivamente a **VIU GROUP SAS** quien responderá por todas las obligaciones que en calidad de Enajenador impone la ley. Las obligaciones derivadas de la construcción serán de cargo de **EL FIDEICOMITENTE** y serán las que emanen del periodo de amparo patrimonial, así como todas las garantías legalmente requeridas en los términos de la Ley 1480 de 2011, su Decreto Reglamentario 735 de 2013, en concordancia a lo establecido en el artículo 2060 del Código Civil Colombiano y la Ley 1796 de 2016, además de aquellas específicamente establecidas este contrato.

**PARÁGRAFO OCTAVO: PROPIEDAD HORIZONTAL.- EL CONJUNTO CASA REAL XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PROPIEDAD HORIZONTAL** del cual hace parte el inmueble objeto del presente contrato, fue sometido al régimen de propiedad horizontal de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley 675 del tres [03] de agosto de 2001, mediante escritura pública número XX, que **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]** se obliga [n] a cumplir y respetar, como a contribuir a las expensas correspondientes, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

**SEGUNDA. ENAJENACIÓN.** - La enajenación del inmueble objeto de este contrato comprende, además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **CONJUNTO CASA REAL XXXXXXXXXXXXXXX PROPIEDAD HORIZONTAL**, en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio y en todos los que de este se deriven, el cual **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]** declara[n] conocer, comprender y aceptar.

**TERCERA: TRADICIÓN.** - **EL FIDEICOMISO TRADENTE**, en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CASA REAL CASAS** es actualmente propietario de los inmuebles que conforman el **CONJUNTO CASA REAL CASAS XXXXXXXXXXXX PROPIEDAD HORIZONTAL** por haberlos adquirido como a continuación se indica:

Que por escritura pública escritura pública número XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, otorgada en la Notaría XXXXXXXXXXXXXXX de Bogotá se transfirieron a FIDUCIARIA ALIANZA SA como vocera del FIDEICOMISO CASA REAL CASAS. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO PRIMERO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO CASA REAL CASAS**, tiene gestiones 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 recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar a **EL FIDEICOMITENTE**, ni a facilitar, con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por **EL FIDEICOMISO**.

153

**PARÁGRAFO SEGUNDO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A., y EL FIDEICOMISO** no son constructores, comercializadores, promotores, veedores, interventores, gerentes del **PROYECTO**, ni partícipes de manera alguna, en el desarrollo del **CONJUNTO CASA REAL XXXXXXXXXXXXXXXX PROPIEDAD HORIZONTAL** y en consecuencia, no son responsables, ni deben serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho **CONJUNTO**, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización, lo cual es responsabilidad del **FIDEICOMITENTE**.

**CUARTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO. - LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, en lo que le corresponde, manifiesta que el inmueble que se transfiere por la presente escritura pública no ha sido enajenado o transferido por acto anterior al presente y declara que la entrega se realizará, por parte de **EL FIDEICOMITENTE**, y la realizará libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general, libre de limitaciones o gravámenes, salvo las que se derivan del Reglamento de Propiedad Horizontal, contenido en la escritura pública número **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, debidamente registrada al Folio de Matrícula Inmobiliaria en mayor extensión número **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C. Zona Sur \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En cuanto a hipotecas, soporta una constituida por **ALIANZA FIDUCIARIA** como **VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO CASA REAL CASAS**, a favor del **BANCO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, contenida en la Escritura Pública número **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, debidamente inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria en mayor extensión número **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur. Esta hipoteca será cancelada a expensas de **EL FIDEICOMITENTE** en este instrumento público respecto del inmueble materia del presente contrato. En todo caso, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a salir al saneamiento respecto del Lote donde se desarrolla el **PROYECTO** y de las unidades resultantes del mismo conforme a la Ley, en los términos del artículo 1.893 del Código Civil.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** comparece, única y

exclusivamente, como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO CASA REAL CASAS**, con el único propósito de realizar la transferencia del derecho de dominio de la unidad inmobiliaria, por lo cual no ostenta la calidad de constructor, interventor, gerente del proyecto o responsable por aspectos técnicos inherentes a la construcción de dicho inmueble y por lo tanto no responde por la estabilidad y/o calidad de la obra, que de acuerdo con lo previsto en el contrato de fiducia mercantil, es de responsabilidad de EL **FIDEICOMITENTE** del proyecto, quien ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

**QUINTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO.** - El precio pactado del inmueble objeto de esta venta es la suma de \_\_\_\_\_ **MILLONES DE PESOS [\$\_.\_\_.\_\_.oo] MONEDA CORRIENTE**, que **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]** pagará[n] a **EL FIDEICOMISO TRADENTE**, así:

a) La suma de **VALOR RECURSOS LETRAS MONEDA CORRIENTE [ \$VALOR RECURSOS No]**, que el **FIDEICOMISO DE RECURSOS** declara recibida en la fecha a satisfacción.

b) La suma de \_\_\_\_\_ **PESOS (\$\_\_.oo) MONEDA CORRIENTE**, provenientes del Subsidio Familiar de Vivienda que le otorgó \_\_\_\_\_ [CV1.1], con NIT. 860,007,336-1, según carta de adjudicación de fecha \_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_ (202\_), cuya copia se presenta para su protocolización con el presente público instrumento. El desembolso de esta suma de dinero será consignado a favor exclusivamente de EL **VENDEDOR**, para lo cual **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)** presta(n) su autorización expresa mediante la suscripción de la presente escritura.

El subsidio familiar de vivienda fue adjudicado al grupo familiar compuesto por:  
xxxxxxxxxxxxx, C.C. xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, C.C.

**EXCLUSIÓN BENEFICIARIO: NOTA: Se protocoliza carta de renuncia de figurar como Comprador, el señor, y así mismo autoriza a la señora, a comprar en nombre del hogar beneficiado.**

c) **El valor de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con el Subsidio otorgado mediante el programa**

154

de Oferta Preferente de acuerdo a los términos y condiciones vigentes al momento de la suscripción de la escritura pública de compraventa.

d) El saldo del precio, o sea la suma de \_\_\_\_\_ MILLONES DE PESOS [\$.\_\_\_\_.\_\_\_\_.oo] MONEDA CORRIENTE, que EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES] pagará[n] a EL FIDEICOMISO DE RECURSOS, en un plazo máximo de treinta [30] días calendario, con el producto de un préstamo que con garantía hipotecaria de primer grado, que le[s] concedió el BANCO \_\_\_\_\_ S.A. con NIT. \_\_\_\_\_, conforme se indica en este instrumento con sujeción a las disposiciones legales vigentes y la reglamentación interna del BANCO \_\_\_\_\_.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES),** desde ahora autorizan(n) a EL BANCO XXXXXXXXXXXXXXXX para que el producto liquido del prestamo que se le otorgue, se destine a abonar la obligación hipotecaria que en mayor extensión tiene constituida EL FIDEICOMISO a favor del BANCO XXXXXXXXXXXXXXXX., una vez esten cumplidos a satisfacción los requisitos exigidos por el BANCO, si a la fecha de la liquidación del crédito de EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES), no existieren obligaciones a cargo de EL FIDEICOMISO y a favor del BANCO XXXXXXXXXXXXXXXX., EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES), autoriza(n) al BANCO, para que el valor del crédito le sea entregado a EL FIDEICOMISO.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante, la forma de pago pactada, EL FIDEICOMITENTE y EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES] renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella y la venta se otorga en forma irresoluble.

**PARÁGRAFO TERCERO: LEY 2010 DE 2019:** Los comparecientes manifiestan que han sido enterados del contenido del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Artículo 61 de la Ley 2010 de 2019 y en consecuencia declaran bajo la gravedad del juramento, a sabiendas de las implicaciones que acarrea jurar en falso, de conformidad con el Código Penal Colombiano: Que el precio y/o valor antes señalado en la presente cláusula es el real, no ha sido objeto de pactos privados diferentes en los que se señale un valor distinto y que, de existir dichos pactos, lo informarían a este despacho, mediante este documento. Igualmente, que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del precio o valor indicado, con el cual conforme al poder otorgado por la

**FIDUCIARIA** como vocera de **LOS FIDEICOMISOS**, dan cumplimiento a lo acordado en la promesa de compraventa suscrita entre \_\_\_\_\_ y **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]**.

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

**PARÁGRAFO QUINTO:** El control de los ingresos a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO**, de los dineros mencionados en la presente cláusula, es de exclusiva responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE** en su condición de responsable del Proyecto, siendo de cargo de **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** el ejercicio de las acciones correspondientes una vez se lo solicite a **EL FIDEICOMITENTE**.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Sobre el saldo adeudado por concepto de crédito hipotecario o Leasing Habitacional, **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]** reconocerá[n] a **EL FIDEICOMISO CASA REAL CASAS** intereses a la tasa del \_\_\_\_\_ por ciento [\_\_\_\_.0%] mensuales contados a partir de la entrega material del inmueble durante los treinta [30] días del plazo estipulado en el respectivo literal, tiempo en el cual el **BANCO \_\_\_\_\_**, liquidará el crédito otorgado a **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]** para pagar el saldo del precio de la compraventa. Si transcurridos los treinta [30] días calendario, el **BANCO**, no ha efectuado el desembolso y pago del crédito, **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]**, pagará[n] un interés moratorio sobre el valor del crédito, a una tasa igual a la máxima legal vigente, que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia. La mora empezará a contarse a partir del vencimiento de los treinta [30] días calendario pactados en el respectivo literal y hasta cuando se realice el pago efectivo de lo adeudado, el cual no puede exceder de \_\_\_\_\_ [\_\_\_\_] días, contados a partir de la fecha de entrega del inmueble, sin perjuicio de los demás derechos, acciones legales y facultades que tienen **LOS FIDEICOMISOS**.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Si por cualquier circunstancia no se desembolsa el crédito a favor del **FIDEICOMISO CASA REAL CASAS** o se desembolsa una suma inferior a la indicada en esta cláusula, **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]** se obliga[n] a cancelar esta[s] suma[s] de dinero con sus propios recursos, reconociendo los intereses de mora a la tasa mensual máxima permitida por la Superintendencia Financiera, porcentaje mensual

155

que se causará a partir del vencimiento de los treinta [30] días calendario pactados en el respectivo literal y hasta cuando se realice el pago efectivo de lo adeudado . -----

**PARÁGRAFO OCTAVO:** Si por cualquier circunstancia, la entidad NOMBRE DE LA ENTIDAD FINANCIERA, no desembolsa el crédito, o la NOMBRE DE LA CAJA DE COMPENSACIÓN, no desembolsa el subsidio, EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS), se constituirá(n) en deudor(es) del FIDEICOMISO y expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n) quien podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, por lo cual EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a pagar con recursos propios dicho valor dentro de los quince (15) días calendarios siguientes a dicha negativa, si no lo hiciere, se entenderá incumplido el contrato, por falta de pago del precio con las consecuencias jurídicas que dicho incumplimiento genera y la presente compraventa se podrá rescindir de mutuo acuerdo entre las partes dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir de la fecha en que se haya conocido la negativa del desembolso y EL(LOS) COMPRADOR(ES), reconocerá(n) una suma igual a la pactada como arras. EL(LOS) COMPRADOR(ES), asumirá(n) los gastos que ocasione la escritura de resciliación de este contrato, sumas que EL(LOS) COMPRADOR(ES), autoriza(n) deducir de los dineros cancelados en la presente compraventa. En todo caso cualquier proceso judicial que se deba iniciar, quien se obliga a su ejecución son los FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES.

**PARÁGRAFO NOVENO:** El inmueble objeto de este contrato es una Vivienda de Interés Social (VIS), en los términos de la Ley 1537 de 2012, el Decreto 1077 del 2015 y el Decreto 583 de 2017 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen; y que el plan del cual hace parte el inmueble tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el Artículo 16 del Decreto 2190 de fecha doce (12) de Junio de dos mil nueve (2009), compilado por el artículo 2.1.1.1.3.1.2.1 del Decreto 1077 de veintiséis (26) de mayo de dos mil quince (2015) y la Resolución 0895 de diecisiete (17) de Mayo de dos mil once (2011).

**PARAGRAFO DÉCIMO:** De acuerdo con lo estipulado en el Decreto 1533 de 2019, la vigencia del subsidio de vivienda familiar será de treinta y seis (36) meses, prorrogable por una única vez por un plazo no superior a veinticuatro (24) meses; no obstante, dicha vigencia estará sujeta a la normatividad legal vigente que establezca el Gobierno Nacional. En caso de vencimiento del (los) subsidio (s) familiar (es), será responsabilidad exclusiva

del EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS) la realización de los trámites y gestiones necesarias para mantener su vigencia. -----

PARAGRAFO DÉCIMO PRIMERO: En caso de remate del inmueble objeto del presente contrato deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015: "Restitución del subsidio en caso de remate": 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, y luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y las costas correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS) deberá(n) restituir a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante. -----

PARAGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: De conformidad con el mencionado artículo 8º de la Ley 3ª de 1.991, modificado por el artículo 13 de la Ley 2.079 de 2021, la presente compra efectuada por EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS), no requerirá la inscripción de la prohibición de transferencia ni derecho de preferencia ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; en razón a que el subsidio familiar de vivienda del cual es beneficiario EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), no es un subsidio a título cien por ciento (100%) en especie. -----

PARAGRAFO DÉCIMO TERCERO: CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO. - De conformidad con el Artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, que modifica el Artículo 8º de la Ley 3ª de 1991, 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. --

**SEXTA: NATURALEZA VIVIENDA.** - Manifiestan **LAS PARTES CONTRATANTES** que el apartamento inmueble objeto de este contrato es una vivienda XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, en los términos de las leyes vigentes y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen.

El plan del cual hace parte el inmueble objeto de este contrato tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el Artículo

156

16 del Decreto 2190 de 2.009, modificado por el art. 5, del Decreto Nacional 3670 de 2009 y demás normas que lo modifiquen o desarrollen.

El plan del cual hace parte el inmueble objeto de este contrato tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX \_SI APLICA\_

**SÉPTIMA: IMPUESTOS.** - El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuesto predial, tasas, derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal, serán de cargo de **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]** a partir de entrega real y material del inmueble, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia del[los]inmueble[s]. **EL FIDEICOMITENTE**, se obliga a entregar a paz y salvo el[los] inmueble[s] materia de la presente Compraventa por concepto de impuesto predial. La contribución por valorización [en caso de haber lugar a ella] se encuentra a cargo de **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]** a partir de la entrega real y material del inmueble. **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]** se obliga[n] a reintegrar a **EL FIDEICOMITENTE** el valor del impuesto predial pagado en la proporción que corresponda entre el día de la firma de la presente escritura pública de compraventa y el treinta y uno [31] de diciembre del mismo año, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]** declara[n] conocer y aceptar que a partir de la firma de la presente escritura pública de compraventa, es[son] el[los] único[s] responsable[s] de declarar y pagar el impuesto predial sobre el[los] inmueble[s] y, por lo tanto, libera a **EL FIDEICOMISO** y a **EL FIDEICOMITENTE** de toda responsabilidad por el cumplimiento de tales obligaciones. **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]** deberá[n] asumir dichas obligaciones aún en el evento en que la escritura pública de compraventa ingrese a la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el año siguiente al de su otorgamiento. **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]** tampoco podrá[n] excusarse de declarar y pagar el impuesto predial sobre el[los] inmueble[s] objeto del presente contrato a partir de la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública, aún en el evento en que no haya concluido el trámite de segregación catastral que debe atender la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de Bogotá, D.C.

**OCTAVA. ENTREGA:** **EL FIDEICOMITENTE** hará entrega real y material del [los] inmueble[s] objeto de esta compraventa a **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]**, dentro de **los sesenta [60] días** hábiles siguientes a la fecha de firma de la escritura de compraventa, salvo eventos de causa extraña [fuerza mayor, caso fortuito o hecho de un tercero], definidos en la ley. En dicho evento el plazo se prorrogará \_\_\_\_\_ [ ] días

hábiles contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la causa extraña, fuerza mayor o caso fortuito.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Será prueba plena de la entrega el acta que se firme entre los contratantes. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE** mantendrá la mera tenencia del inmueble en los términos del contrato fiduciario, hasta la fecha de la ENTREGA MATERIAL del mismo a **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]**, de lo cual será plena prueba, el acta que se suscriba.

**PARÁGRAFO TERCERO.** A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato será[n] a cargo de **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderán en todos los casos previstos en la ley **EL FIDEICOMITENTE**, de conformidad con la Ley y de acuerdo con lo previsto en el contrato de fiducia mercantil. --  
-----

**PARÁGRAFO CUARTO: EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]**, manifiesta[n] que conoce[n] y acepta[n] que ni **LA FIDUCIARIA**, ni a los **PATRIMONIOS AUTÓNOMOS FIDEICOMISO CASAS** les atañe responsabilidad alguna por la entrega física del inmueble.

**PARÁGRAFO QUINTO: EL FIDEICOMITENTE**, hará entrega de los bienes comunes de uso y goce general, cuando se haya enajenado por lo menos el cincuenta y uno por ciento [51%] de los coeficientes de copropiedad.

**PARÁGRAFO SEXTO: EL FIDEICOMITENTE**, se obliga a entregar el[los] inmueble[s] objeto del presente contrato, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

**a]** Se haya firmado por parte de **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]**, la escritura de venta.

**b]** Que **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]**, se encuentre[n] a paz y salvo en el pago de todas las sumas de dinero que se ha[n] comprometido pagar, incluyendo los gastos notariales, impuesto de registro y expensas de inscripción del registro y predial[es].

35

**PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]** declara[n] conocer y aceptar que el[los] inmueble[s] materia de este contrato es una vivienda de interés social y se entrega en la ubicación y con los acabados descritos en las especificaciones técnicas de construcción que constan en el Reglamento de Propiedad Horizontal y que se protocolizan con el presente instrumento público.

**PARÁGRAFO OCTAVO:** No obstante, el término convenido para la entrega, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, no es urbanizador, gerente, promotor, veedor, ni participa de manera alguna en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo de la entrega y las obligaciones que se derivan de ella, esta obligación corresponde única y exclusivamente a **EL FIDEICOMITENTE**.

**PARÁGRAFO NOVENO: SERVICIOS PUBLICOS. - EL FIDEICOMITENTE** ha pagado a las respectivas Empresas de Energía Eléctrica y Acueducto y Alcantarillado, el valor de las liquidaciones en relación con la instalación, medidores y suministro de tales servicios. Los eventuales reajustes o complementos que pudieren resultar a esas liquidaciones por todo concepto, en relación con la instalación y suministro de tales servicios a partir de la entrega material del inmueble al igual que el valor del derecho de conexión a la respectiva empresa de Energía Eléctrica, serán de cargo exclusivo de **EL(LA, LOS, LAS) COMPRADOR(A, ES, AS)**, por cuanto tales reajustes y dicho derecho de conexión no se han tenido en cuenta para fijar el precio de la compraventa. Adicionalmente, **EL FIDEICOMITENTE** pagará a la empresa de Gas Natural únicamente el valor de la instalación del servicio; los derechos de conexión, el pago del medidor y el suministro de este servicio serán de cargo exclusivo de **EL(LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)**.

**PARAGRAFO DECIMO: EL FIDEICOMITENTE** hace constar que la entrega del inmueble se efectuará a paz y salvo por concepto de las acometidas de las respectivas redes de servicios públicos; en consecuencia, **EL FIDEICOMITENTE** no será responsable del pago de eventuales reajustes liquidados o hecho exigible con posterioridad a la entrega del inmueble. No obstante, los siguientes cargos de conexión que decreten, cobren o facturen las empresas de Servicios Públicos serán asumidos y deberán ser cancelados por **EL(LA, LOS, LAS) COMPRADOR(A, ES, AS)**, siendo este(os) exclusivamente responsables del pago de los mismos ante las empresas correspondientes, así: a) Los derechos de conexión de **ENEL COLOMBIA S.A.- ESP.**, de acuerdo con la Ley 142 y 143 de 1994 y las Resoluciones CREG 108 y 225 de 1997, b) Los cargos de conexión y medidor de Gas

Natural, c) La conexión de la línea telefónica, así como su instalación y su aparato telefónico.-----

**PARAGRAFO DECIMO PRIMERO:** Si para el día señalado para la entrega material del inmueble objeto de esta transferencia, las Empresas de Energía Eléctrica y Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos, las partes contratantes expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente. En todo caso, será de cargo **EL FIDEICOMITENTE** a sus expensas, obtener la conexión definitiva y ante las situaciones descritas, **EL(LA, LOS, LAS) COMPRADOR(A, ES, AS)** exonera(n) de toda responsabilidad a **EL FIDEICOMITENTE**, así como a **LOS FIDEICOMISOS** y a **ACCIÓN** como sociedad. -----

**PARÁGRAFO DECIMO SEGUNDO. EL(LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS),** bajo la supervisión y cumpliendo todas las normas técnicas que exija la empresa de servicios públicos, y las autoridades competentes adquirirá(n) e instalará(n) por su cuenta y riesgos los gasodomésticos.

**NOVENA: TÉRMINOS DE LAS GARANTÍAS DEL CONSTRUCTOR.** - Para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda que se vendan del **CONJUNTO CASA REAL XXXXXXXXXXXX PROPIEDAD HORIZONTAL**, se basarán en la siguiente distinción: -----

**DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SEAN VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE. EL(LA)[LOS] COMPRADOR(A)[ES]** deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega de(l)[los] inmueble[s], para que **EL FIDEICOMITENTE** responda por ellos de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -

**TÉRMINO DE LA GARANTÍA LEGAL:** Conforme lo establece el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, el Decreto Reglamentario 735 de 2013 y en concordancia a lo establecido en el artículo 2060 del Código Civil Colombiano, respecto de los bienes inmuebles operan las siguientes garantías: a) de estabilidad de la obra por un término de diez [10] años contados a partir de la entrega y b) la garantía de acabados por un lapso de un [1] año, contados a partir de la entrega del inmueble. -

358

Los plazos determinados en los literales a) y b) no se suspenderán por la falta de uso que **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]** haga[n] del[los] inmueble[s], entendiendo que la garantía expirará para **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]** vencido este término. -----  
-----

**DÉCIMA: GASTOS.** - Los derechos notariales que se originen por el otorgamiento de la presente escritura pública de compraventa serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones, cincuenta por ciento **[50%] EL FIDEICOMITENTE** y cincuenta por ciento **[50%] EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los gastos de impuesto de registro, y derechos de registro de la venta serán asumidos ciento por ciento **[100%]** por **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los gastos notariales, de impuesto de registro, y registro que se originen por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión serán asumidos ciento por ciento **[100%]** por **EL FIDEICOMITENTE**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Estos gastos no hacen parte del precio del inmueble y deberán ser pagados por las partes obligadas cuando se causen.

**DÉCIMA PRIMERA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA Y ELEGIBILIDAD.** - Teniendo en cuenta que el[los] inmueble[s] objeto de la presente compraventa es una solución de Vivienda de Interés Social [VIS], se deja constancia que su elegibilidad está dada por la licencia de construcción. El Permiso para Enajenación de Inmuebles destinados a Vivienda de acuerdo al artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, que modifica el artículo 71 Ley 962 de 2.005 y su Decreto Reglamentarios 2180 de 2006, otorgado por la Secretaría de Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante radicación No. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, expedida por dicha entidad y que se protocoliza con este instrumento.

**DÉCIMA SEGUNDA. DESENGLOBE. EL FIDEICOMITENTE** se obliga a realizar el desenglobe catastral de cada una de las unidades que conforman el **CONJUNTO CASA REAL XXXXXXXXXXXXXXXX PROPIEDAD HORIZONTAL**, ante el Unidad Administrativa

especial de Catastro Distrital de Bogotá, D.C., de forma que se les asignen las cédulas catastrales individuales a estas unidades inmobiliarias. **EL FIDEICOMITENTE** no será responsables por demoras en dicho desenglobe, ni tampoco por los trámites de cambio de nombre, reliquidación o compensación de impuesto predial sobre la unidad privada objeto de este contrato, puesto que son gestiones que dependen de dicha entidad.

**DÉCIMA QUINTA: CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA.** -Con la suscripción del presente contrato **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]** y **EL FIDEIDOMITENTE** declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente Instrumento Público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señaladas en el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre \_\_\_\_\_, por una parte y **EL[LA][LOS] COMPRADOR[A][ES]** por la otra, el día **fecha promesa**, y sus otrosíes al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente Instrumento Público..-----

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



# Superintendencia Financiera de Colombia

La validez de este documento puede verificarse en la página [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co) con el número de PIN

22



Ca485833467

Certificado Generado con el Pin No: 1158671043857729

Generado el 03 de julio de 2024 a las 08:52:35

## ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN EL SECRETARIO GENERAL

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el artículo 11.2.1.4.59 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2016.

### CERTIFICA

**RAZÓN SOCIAL:** BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. PUDIENDO UTILIZAR INDISTINTAMENTE, PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES, EL NOMBRE BBVA COLOMBIA.

**NIT:** 860003020-1

**NATURALEZA JURÍDICA:** Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**CONSTITUCIÓN Y REFORMAS:** Certificado No sin del 02 de marzo de 1956 la Superintendencia Bancaria autoriza el permiso de funcionamiento hasta el 30 de junio de 1970

Escritura Pública No 1160 del 17 de abril de 1956 de la Notaría 3 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Bajo la denominación de BANCO GANADERO POPULAR, constituida como una Sociedad de carácter privado.

Escritura Pública No 2203 del 20 de junio de 1956 de la Notaría 8 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su razón social por la de BANCO GANADERO.

Escritura Pública No 2125 del 06 de septiembre de 1962 de la Notaría 8 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocolizó la participación estatal y de particulares en el capital del Banco.

Certificado No Sin del 18 de febrero de 1970 La Superintendencia Bancaria renueva el permiso de funcionamiento

Escritura Pública No 290 del 12 de febrero de 1980 de la Notaría 8 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Adquiere el nombre de BANCO GANADERO S.A. Se protocolizó una reforma estatutaria autorizada con la Resolución 0646 del 1º de febrero de 1980 emanada de la Superintendencia Bancaria, según la cual, el Banco es una Sociedad anónima, de economía mixta, vinculada al Ministerio de Agricultura, de nacionalidad colombiana, en cuyo capital participan el Estado y los particulares.

Escritura Pública No 2647 del 04 de mayo de 1992 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se modifica su naturaleza jurídica. En adelante desarrolla sus actividades como sociedad comercial anónima de carácter privado (Acuerdo 001, acta del 11 de febrero de 1992 de la Junta Directiva del Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario FINAGRO).

Resolución S.B. No 3140 del 24 de septiembre de 1993 La Superintendencia Bancaria renueva con carácter definitivo el permiso de funcionamiento

Escritura Pública No 2599 del 12 de marzo de 1998 de la Notaría 29 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su razón social por BANCO GANADERO S.A. este nombre irá precedido de la sigla BBV, pudiendo utilizar indistintamente para todos los efectos legales, el nombre BBV BANCO GANADERO o, exclusivamente, BANCO GANADERO.

Escritura Pública No 2886 del 30 de octubre de 1998 de la Notaría 47 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocolizó el acuerdo de fusión, mediante el cual el BBV BANCO GANADERO S.A. absorbe a LEASING GANADERO S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, quedando este último disuelto sin liquidarse.

Escritura Pública No 14112 del 22 de diciembre de 1998 de la Notaría 29 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocolizó el acuerdo de fusión, mediante el cual el BBV BANCO GANADERO S.A. absorbe al BANCO

Calle 7 No. 4 - 49 BogotD.C.  
Conmutador: (571) 5 94 02 00 5 94 02 01  
[www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)



NOTARIA 7  
Bogotá D.C.  
COPILA, de Superintendencia Financiera de Colombia



# Superintendencia Financiera de Colombia

La validez de este documento puede verificarse en la página [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co) con el número de PIN

Certificado Generado con el Pin No: 1158671043857729

Generado el 03 de julio de 2024 a las 08:52:35

## ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

NACIONAL DEL COMERCIO S.A., antes BANCO DE CALDAS, quedando este último disuelto sin liquidarse.

Escritura Pública No 1821 del 08 de agosto de 2000 de la Notaría 47 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA), modificó su nombre por el de BANCO GANADERO S.A., este nombre irá precedido de la sigla BBVA, pudiendo utilizar indistintamente para todos los efectos legales, el nombre BBVA BANCO GANADERO o, exclusivamente, BANCO GANADERO.

Escritura Pública No 3054 del 15 de diciembre de 2000 de la Notaría 47 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Se protocolizó el acuerdo de fusión, mediante la cual el BBV BANCO GANADERO S.A. absorbe a la CORPORACION FINANCIERA GANADERA S.A. sigla: "CORFIGAN", quedando esta última disuelta sin liquidarse. (Resolución Superbancaria 1737 del 14 de noviembre de 2000).

Escritura Pública No 3251 del 26 de marzo de 2004 de la Notaría 29 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambio su razón social por el nombre de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. pudiendo utilizar indistintamente, para todos los efectos legales, el nombre BBVA COLOMBIA.

Resolución S.B. No 1819 del 23 de noviembre de 2005 La Superintendencia Bancaria no objeta la operación de adquisición propuesta, en virtud de la cual el BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. - BBVA COLOMBIA S.A. adquiere el noventa y ocho punto siete, ocho, tres, ocho, uno, nueve por ciento (98.783819%) del total de las acciones en circulación de GRANAHORRAR BANCO COMERCIAL S.A.

Resolución S.F.C. No 0568 del 21 de marzo de 2006 La Superintendencia Financiera, no objeta la operación de fusión propuesta, en virtud de la cual GRANAHORRAR BANCO COMERCIAL S.A., se disuelve sin liquidarse para ser absorbido por el BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. - BBVA COLOMBIA S.A., protocolizado mediante Escritura Pública 1177 del 28 de abril de 2006 Notaría 18 de Bogotá D.C.

Resolución S.F.C. No 1934 del 15 de diciembre de 2009 La Superintendencia Financiera no objeta la adquisición de BBVA LEASING por parte de BBVA COLOMBIA, protocolizada mediante Escritura Pública 6310 del 24 de diciembre de 2009 Notaría Treinta y Seis de Bogotá D.C.

**AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO:** Certificado S.B. 3140 del 24 de septiembre de 1993

**REPRESENTACIÓN LEGAL: PRESIDENTE EJECUTIVO.** El Banco tendrá un Presidente Ejecutivo, elegido por la Junta Directiva, de conformidad con lo previsto en estos estatutos, para períodos de dos (2) años. Al Presidente Ejecutivo corresponden todas las facultades de dirección, gestión, administración y representación legal del Banco, sin limitación o excepción alguna distinta de aquellas expresamente previstas en la Ley o en estos estatutos. El Presidente Ejecutivo tendrá la representación legal del Banco ante todas las entidades del Gobierno Nacional y ante todas y cualesquiera autoridades gubernamentales y administrativas de los Ordenes Nacional, Departamental, Municipal y Distrital, el Banco de la República, la Rama Jurisdiccional del Poder Público y el Congreso Nacional, así como ante cualesquiera entidades de carácter gremial. **PARÁGRAFO.** En caso de falta absoluta o temporal del Presidente Ejecutivo, fungirá como suplente cualquiera de los Vicepresidentes Ejecutivos, asumiendo la totalidad de sus funciones, hasta tanto la Junta Directiva no elija a su sucesor. **REPRESENTACION LEGAL:** El Presidente Ejecutivo será el representante Legal del Banco y tendrá a su cargo la dirección, la gestión y la administración de los negocios sociales con sujeción a la Ley y a los estatutos. Así mismo, tendrán la representación legal de la Entidad, los Vicepresidentes Ejecutivos y las demás personas que expresamente designe la Junta Directiva. La Junta Directiva podrá designar otros funcionarios del Banco como Representantes Legales, incluidos Abogados de las Áreas Jurídica, de Riesgos, de Asesoría Fiscal, de Recursos Humanos o de otras Áreas del Banco, con el objeto de atender todos los asuntos y actuaciones administrativas, judiciales, extrajudiciales y prejudiciales, dentro de los límites que establezca la Junta Directiva. Los Gerentes de las Sucursales tendrán la representación del Banco, dentro de los límites que establezca la Junta Directiva. **FUNCIONES DEL PRESIDENTE EJECUTIVO.** Son funciones propias del Presidente Ejecutivo: 1. Ejecutar los acuerdos y resoluciones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva; 2. Ejercer la representación legal del Banco en todos los actos y negocios de éste; 3. Constituir apoderados judiciales y extrajudiciales; 4. Cuidar la recaudación e inversión de los Fondos del Banco; 5. Organizar, de acuerdo con la reglamentación que dice la Junta Directiva, lo relativo a recompensas,

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.  
Conmutador: (571) 5 94 02 00 5 94 02 01  
[www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)

Página 2 de 5



NOTARIA 72  
Bogotá D.C.  
Copia



# Superintendencia Financiera de Colombia

La validez de este documento puede verificarse en la página [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co) con el número de PIN



Ca 485833466

Certificado Generado con el Pin No: 1158671043857729

Generado el 03 de julio de 2024 a las 08:52:35

## ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

jubilaciones, auxilios y prestaciones sociales de los empleados; 6. Administrar los intereses sociales en la forma que determine la Junta Directiva; 7. Ejercer las atribuciones que le delegue la Junta Directiva; 8. Mantener a la Junta Directiva completamente informada de la marcha de los negocios y suministrar los informes que le sean pedidos; 9. Convocar a la Asamblea General a sus reuniones ordinarias en las fechas señaladas en esos estatutos, y a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario, así como a los demás órganos sociales del Banco; 10. Presentar previamente a la Junta Directiva los Estados Financieros destinados a la Asamblea General, junto con los informes explicativos que determine la ley y el Proyecto de Distribución de utilidades. 11 Nombrar y remover a los funcionarios del Banco y demás empleados de su competencia; 12. Delegar en los altos ejecutivos y funcionarios del Banco las facultades que considere convenientes; 13. Proponer a la Junta Directiva, la política y estrategia del Banco, sus filiales, subsidiarias y negocios; 14 Desarrollar la política y estrategia del Banco, sus filiales, subsidiarias y negocios; 15 Elaborar programas y señalar objetivos para la realización de los negocios sociales; 16 Proponer a la Junta Directiva los negocios que considere convenientes; 17 Proponer a la Junta Directiva proyectos de expansión; 18 Dirigir y organizar todos los servicios y departamentos del Banco, designar y remover a los responsables de los mismos; 19 Asistir, en caso de no ser miembro, con voz, a las reuniones de Junta Directiva; 20 Implementar y comunicar las estrategias y políticas aprobadas por la Junta Directiva en relación con el Sistema de Control Interno (SCI); verificar su operatividad al interior del Banco y su adecuado funcionamiento; 22 Poner en funcionamiento la estructura, procedimientos y metodologías inherentes al SCI, en desarrollo de las directrices impartidas por la Junta Directiva; 23 Las demás funciones que le correspondan como órgano directivo del Banco. En general, corresponden al Presidente Ejecutivo todas las funciones de dirección, gestión, administración y representación necesarias. (Escritura Pública 0958 del 24 de abril de 2020 Notaría 72 de Bogotá)

Que figuran posesionados y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad, las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Mario Pardo Bayona Fecha de inicio del cargo: 19/03/2020	CE - 1098155	Presidente Ejecutivo
Esther Dafaue Velázquez Fecha de inicio del cargo: 23/06/2022	CE - 7412748	Vicepresidente Ejecutivo del Área Financiera
Olga Lucía Calzada Estupiñán Fecha de inicio del cargo: 21/12/2023	CC - 52144047	Vicepresidente Ejecutiva de Servicios Jurídicos y Secretaria General
Alfredo López Baca Calvo Fecha de inicio del cargo: 04/10/2018	CE - 870903	Vicepresidente Ejecutivo del Área de Riesgos
Pedro Antonio Díaz Sáenz Fecha de inicio del cargo: 10/05/2012	CC - 7224759	Representante Legal en Calidad de Responsable Jurídico Negocio Bancario
Myriam Cala León Fecha de inicio del cargo: 17/05/2012	CC - 63302203	Representante Legal en Calidad de Responsable Asesoría Institucional
Néstor Orlando Prieto Ballen Fecha de inicio del cargo: 17/05/2012	CC - 79415663	Representante Legal en Calidad de Responsable Contencioso
John Jairo Martínez Gómez Fecha de inicio del cargo: 07/03/2019	CC - 79605009	Representante Legal en Calidad de Administrador de Mercados
Carlos Alberto Rodríguez López Fecha de inicio del cargo: 20/09/2018	CC - 79400740	Vicepresidente Ejecutivo de Corporate & Investment Banking
Ronal Edgardo Saavedra Tamayo Fecha de inicio del cargo: 26/05/2016	CC - 7229456	Representante Legal en Calidad de Director de Operaciones
Alejandra Raquel Llerena Polo Fecha de inicio del cargo: 31/07/2014	CC - 51974008	Directora de Asesoría Jurídica Laboral

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.  
Conmutador: (571) 5 94 02 00 5 94 02 01  
[www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)

Página 3 de 5

NOTARIA 72  
Bogotá D.C.  
Código: 14.00000000

1144 WACKA932399

República de Colombia cadena.

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial

Ca 485833466



04-06-24



# Superintendencia Financiera de Colombia

La validez de este documento puede verificarse en la página [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co) con el número de PIN

Certificado Generado con el Pin No: 1158671043857729

Generado el 03 de julio de 2024 a las 08:52:35

## ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Natalia Martínez Simmonds Fecha de inicio del cargo: 11/08/2022	CC - 52254507	Representante Legal Head of Global Transactional Banking
Miguel Ángel Charria Liévano Fecha de inicio del cargo: 12/05/2022	CC - 79960438	Vicepresidente Ejecutivo de la Dirección de Redes
Gregorio Blanco Mesa Fecha de inicio del cargo: 10/06/2021	CE - 295013	Vicepresidente Ejecutivo del Área de Ingeniería
William Fredy Rincón Vargas Fecha de inicio del cargo: 28/04/2016	CC - 79450331	Director Servicios Jurídicos CIB & Tesorería con Representación Legal
José Nicolas Gómez Vallejo Fecha de inicio del cargo: 31/08/2023	CC - 14622033	Representante Legal en calidad de Director de Global Market Colombia
Alberto Parra Alonso Fecha de inicio del cargo: 11/05/2023	PASAPORTE - XDD833325	Vicepresidente Ejecutivo del Área de Talento y Cultura
María Alejandra Olivares Barrera Fecha de inicio del cargo: 03/03/2022	CC - 1102851048	Representante Legal en Calidad de Directora de Desarrollo y Estrategia de Servicios Jurídicos y Secretaría General
Sergio Andrés Lizarazo Lizarazo Fecha de inicio del cargo: 03/06/2021	CC - 72292835	Representante Legal en Calidad de Director de la Banca de Empresas
Guillermo Andres Gonzalez Vargas Fecha de inicio del cargo: 10/09/2020	CC - 7722135	Vicepresidente Ejecutivo de Client Solutions
Monica Osorno Chaparro Fecha de inicio del cargo: 24/11/2022	CC - 29116738	Representante Legal en Calidad de Directora de Banca de Gobiernos
John Jairo Reyes Garibello Fecha de inicio del cargo: 18/02/2021	CC - 79837269	Representante Legal en calidad de Director de Recovery & Workout
Flor Edilma Duarte Méndez Fecha de inicio del cargo: 18/03/2021	CC - 52151992	Representante Legal en calidad de Gerente de Gestión de Impuestos
Luis Fernando Guzman Chams Fecha de inicio del cargo: 12/04/2021	CC - 8485395	Representante Legal en Calidad de Gerente Territorial Norte y Occidente
Diego Felipe Riveros Riveros Fecha de inicio del cargo: 03/06/2021	CC - 79595341	Representante Legal en Calidad de Director de Wealth Management



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



# Superintendencia Financiera de Colombia

La validez de este documento puede verificarse en la página [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co) con el número de PIN

225



Ca 485833465

Certificado Generado con el Pin No: 1158671043857729

Generado el 03 de julio de 2024 a las 08:52:35

## ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Mauricio Gutiérrez Remolins Fecha de inicio del cargo: 16/12/2021	CC - 94385245	Representante Legal en calidad de Director de Employee Experience. (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2024000185-000 del día 2 de enero de 2024 que con documento del 30 de noviembre de 2023 renunció al cargo de Representante Legal en calidad de Director de Employee Experience y fue aceptada por la Junta Directiva Acta No. 1722 del 30 de noviembre de 2023. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Ramírez López Diana Carolina Del Mar Fecha de inicio del cargo: 19/05/2022	CC - 52869668	Representante Legal en calidad de Directora de Estrategia SDA y DATA CIB
Mario Alberto Sánchez Páez Fecha de inicio del cargo: 10/08/2023	CC - 80875747	Representante Legal en Calidad de Director de Gestión Financiera
Rubén Darío Nuñez Mejía Fecha de inicio del cargo: 30/11/2023	CC - 79670967	Representante Legal en Calidad de Director de Premises & Services

*Natalia Guerrero Ramirez*  
**NATALIA CAROLINA GUERRERO RAMÍREZ**  
 SECRETARIA GENERAL

"De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales."



NOTARIA 72  
Bogotá D.C.  
Código: 1159333107

Ca 485833465





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

FECHA  
06/11/2024  
CODIGO  
PM05-FO121  
VERSIÓN  
10

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP1

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

1. Fecha elaboración 2026-mar-24	2. Solicitante: VIU GROUP S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda CASA REAL (MANZANA 4F- CASAS)				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
Valor máximo	211.325	93,38	2.847	140,05	\$ 0	2026	\$ 1.508.910	
Valor mínimo	211.325	74,24	2.263	140,05				
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 106		VIS RENTURB 0		NO VIPMIS 0	
9. Observación:							10. Firma del Solicitante	

FILA VALIDACIÓN							Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	NO
Totales	106	\$ 22.400.404	7.907,72 m²	\$ 3.584.065			16,00%	

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
1	1	211.325	93,38	35.925	211.325	2.263	17,00%	VIS
2	2	211.325	74,24	31.699	422.649	2.847	15,00%	VIS
3	3	211.325	74,24	35.925	633.974	2.847	17,00%	VIS
4	4	211.325	93,38	31.699	845.298	2.263	15,00%	VIS
5	5	211.325	74,24	35.925	1.056.623	2.847	17,00%	VIS
6	6	211.325	74,24	31.699	1.267.947	2.847	15,00%	VIS
7	7	211.325	74,24	35.925	1.479.272	2.847	17,00%	VIS
8	8	211.325	74,24	31.699	1.690.597	2.847	15,00%	VIS
9	9	211.325	74,24	35.925	1.901.921	2.847	17,00%	VIS
10	10	211.325	74,24	31.699	2.113.246	2.847	15,00%	VIS
11	11	211.325	74,24	35.925	2.324.570	2.847	17,00%	VIS
12	12	211.325	74,24	31.699	2.535.895	2.847	15,00%	VIS
13	13	211.325	74,24	35.925	2.747.219	2.847	17,00%	VIS
14	14	211.325	74,24	31.699	2.958.544	2.847	15,00%	VIS
15	15	211.325	74,24	35.925	3.169.869	2.847	17,00%	VIS
16	16	211.325	74,24	31.699	3.381.193	2.847	15,00%	VIS
17	17	211.325	74,24	35.925	3.592.518	2.847	17,00%	VIS
18	18	211.325	74,24	31.699	3.803.842	2.847	15,00%	VIS
19	19	211.325	74,24	35.925	4.015.167	2.847	17,00%	VIS
20	20	211.325	74,24	31.699	4.226.491	2.847	15,00%	VIS
21	21	211.325	74,24	35.925	4.437.816	2.847	17,00%	VIS
22	22	211.325	74,24	31.699	4.649.140	2.847	15,00%	VIS
23	23	211.325	74,24	35.925	4.860.465	2.847	17,00%	VIS
24	24	211.325	74,24	31.699	5.071.790	2.847	15,00%	VIS
25	25	211.325	74,24	35.925	5.283.114	2.847	17,00%	VIS
26	26	211.325	74,24	31.699	5.494.439	2.847	15,00%	VIS
27	27	211.325	74,24	35.925	5.705.763	2.847	17,00%	VIS
28	28	211.325	74,24	31.699	5.917.088	2.847	15,00%	VIS
29	29	211.325	74,24	35.925	6.128.412	2.847	17,00%	VIS
30	30	211.325	74,24	31.699	6.339.737	2.847	15,00%	VIS
31	31	211.325	74,24	35.925	6.551.062	2.847	17,00%	VIS
32	32	211.325	74,24	31.699	6.762.386	2.847	15,00%	VIS
33	33	211.325	74,24	35.925	6.973.711	2.847	17,00%	VIS
34	34	211.325	74,24	31.699	7.185.035	2.847	15,00%	VIS
35	35	211.325	74,24	35.925	7.396.360	2.847	17,00%	VIS
36	36	211.325	74,24	31.699	7.607.684	2.847	15,00%	VIS

183



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

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

FECHA  
06/11/2024  
CODIGO  
PM05-FO121  
VERSIÓN  
10

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$

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

1. Fecha elaboración 2026-mar-24		2. Solicitante: VIU GROUP S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda CASA REAL (MANZANA 4F- CASAS)			
<b>4. Datos estadísticos</b>		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		211.325	93,38	2.847	140,05	\$ 0	2026	\$ 1.508.910
Valor mínimo		211.325	74,24	2.263	140,05			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		VIP 0		VIS 106		VIS RENTURB 0		NO VIP/MS 0
9. Observación:							10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN							Indique: ¿Lic. Construcción se aprobó como NO VIS?	NO
<b>Totales</b>		<b>106</b>	<b>\$ 22.400.404</b>	<b>7.907,72 m<sup>2</sup></b>	<b>\$ 3.584.065</b>		<b>16,00%</b>	
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. % Couta Inicial Precio	18. Tipo de vivienda según SMMMLV
37	37	211.325	74,24	35.925	7.819.009	2.847	17,00%	VIS
38	38	211.325	74,24	31.699	8.030.334	2.847	15,00%	VIS
39	39	211.325	74,24	35.925	8.241.658	2.847	17,00%	VIS
40	40	211.325	74,24	31.699	8.452.983	2.847	15,00%	VIS
41	41	211.325	74,24	35.925	8.664.307	2.847	17,00%	VIS
42	42	211.325	74,24	31.699	8.875.632	2.847	15,00%	VIS
43	43	211.325	74,24	35.925	9.086.956	2.847	17,00%	VIS
44	44	211.325	74,24	31.699	9.298.281	2.847	15,00%	VIS
45	45	211.325	74,24	35.925	9.509.606	2.847	17,00%	VIS
46	46	211.325	74,24	31.699	9.720.930	2.847	15,00%	VIS
47	47	211.325	74,24	35.925	9.932.255	2.847	17,00%	VIS
48	48	211.325	74,24	31.699	10.143.579	2.847	15,00%	VIS
49	49	211.325	74,24	35.925	10.354.904	2.847	17,00%	VIS
50	50	211.325	74,24	31.699	10.566.228	2.847	15,00%	VIS
51	51	211.325	74,24	35.925	10.777.553	2.847	17,00%	VIS
52	52	211.325	74,24	31.699	10.988.878	2.847	15,00%	VIS
53	53	211.325	74,24	35.925	11.200.202	2.847	17,00%	VIS
54	54	211.325	74,24	31.699	11.411.527	2.847	15,00%	VIS
55	55	211.325	74,24	35.925	11.622.851	2.847	17,00%	VIS
56	56	211.325	74,24	31.699	11.834.176	2.847	15,00%	VIS
57	57	211.325	74,24	35.925	12.045.500	2.847	17,00%	VIS
58	58	211.325	74,24	31.699	12.256.825	2.847	15,00%	VIS
59	59	211.325	74,24	35.925	12.468.150	2.847	17,00%	VIS
60	60	211.325	74,24	31.699	12.679.474	2.847	15,00%	VIS
61	61	211.325	74,24	35.925	12.890.799	2.847	17,00%	VIS
62	62	211.325	74,24	31.699	13.102.123	2.847	15,00%	VIS
63	63	211.325	74,24	35.925	13.313.448	2.847	17,00%	VIS
64	64	211.325	74,24	31.699	13.524.772	2.847	15,00%	VIS
65	65	211.325	74,24	35.925	13.736.097	2.847	17,00%	VIS
66	66	211.325	74,24	31.699	13.947.421	2.847	15,00%	VIS
67	67	211.325	74,24	35.925	14.158.746	2.847	17,00%	VIS
68	68	211.325	74,24	31.699	14.370.071	2.847	15,00%	VIS
69	69	211.325	74,24	35.925	14.581.395	2.847	17,00%	VIS
70	70	211.325	74,24	31.699	14.792.720	2.847	15,00%	VIS
71	71	211.325	74,24	35.925	15.004.044	2.847	17,00%	VIS
72	72	211.325	74,24	31.699	15.215.369	2.847	15,00%	VIS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

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


FECHA  
06/11/2024  
CODIGO  
PM05-FO121  
VERSIÓN  
10

ANEXO DE VENTAS  
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 165, literal c)

1. Fecha elaboración 2026-mar-24		2. Solicitante: VIU GROUP S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda CASA REAL (MANZANA 4F- CASAS)			
<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		211.325	93,39	2.847	140,05	\$ 0	2026	\$ 1.508.910
Valor mínimo		211.325	74,24	2.263	140,05			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		VIP 0		VIS 106		VIS RENURB 0		NO VIP/VIS 0
9. Observación:							10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN							Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	NO
<b>Totales</b>	<b>106</b>	<b>\$ 22.400.404</b>	<b>7.907,72 m²</b>	<b>\$ 3.584.065</b>			<b>16,00%</b>	
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
73	73	211.325	74,24	35.925	15.426.693	2.847	17,00%	VIS
74	74	211.325	74,24	31.699	15.638.018	2.847	15,00%	VIS
75	75	211.325	74,24	35.925	15.849.343	2.847	17,00%	VIS
76	76	211.325	74,24	31.699	16.060.667	2.847	15,00%	VIS
77	77	211.325	74,24	35.925	16.271.992	2.847	17,00%	VIS
78	78	211.325	74,24	31.699	16.483.316	2.847	15,00%	VIS
79	79	211.325	74,24	35.925	16.694.641	2.847	17,00%	VIS
80	80	211.325	74,24	31.699	16.905.965	2.847	15,00%	VIS
81	81	211.325	74,24	35.925	17.117.290	2.847	17,00%	VIS
82	82	211.325	74,24	31.699	17.328.615	2.847	15,00%	VIS
83	83	211.325	74,24	35.925	17.539.939	2.847	17,00%	VIS
84	84	211.325	74,24	31.699	17.751.264	2.847	15,00%	VIS
85	85	211.325	74,24	35.925	17.962.588	2.847	17,00%	VIS
86	86	211.325	74,24	31.699	18.173.913	2.847	15,00%	VIS
87	87	211.325	74,24	35.925	18.385.237	2.847	17,00%	VIS
88	88	211.325	74,24	31.699	18.596.562	2.847	15,00%	VIS
89	89	211.325	74,24	35.925	18.807.887	2.847	17,00%	VIS
90	90	211.325	74,24	31.699	19.019.211	2.847	15,00%	VIS
91	91	211.325	74,24	35.925	19.230.536	2.847	17,00%	VIS
92	92	211.325	74,24	31.699	19.441.860	2.847	15,00%	VIS
93	93	211.325	74,24	35.925	19.653.185	2.847	17,00%	VIS
94	94	211.325	74,24	31.699	19.864.509	2.847	15,00%	VIS
95	95	211.325	74,24	35.925	20.075.834	2.847	17,00%	VIS
96	96	211.325	74,24	31.699	20.287.159	2.847	15,00%	VIS
97	97	211.325	74,24	31.699	20.498.483	2.847	15,00%	VIS
98	98	211.325	74,24	35.925	20.709.808	2.847	17,00%	VIS
99	99	211.325	74,24	31.699	20.921.132	2.847	15,00%	VIS
100	100	211.325	74,24	35.925	21.132.457	2.847	17,00%	VIS
101	101	211.325	74,24	31.699	21.343.781	2.847	15,00%	VIS
102	102	211.325	74,24	35.925	21.555.106	2.847	17,00%	VIS
103	103	211.325	74,24	31.699	21.766.431	2.847	15,00%	VIS
104	104	211.325	74,24	35.925	21.977.755	2.847	17,00%	VIS
105	105	211.325	74,24	31.699	22.189.080	2.847	15,00%	VIS
106	106	211.325	74,24	35.925	22.400.404	2.847	17,00%	VIS



 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> SECRETARÍA DE HABITAT	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

106

**ANEXO FINANCIERO**

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	<b>martes, 24 de marzo de 2026</b>
SOLICITANTE:	<b>VIU GROUP S.A.S.</b>

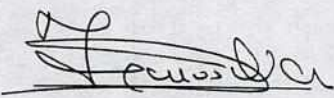

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO			
NOMBRE DEL PROYECTO:	<b>CASA REAL (MANZANA 4F- CASAS)</b>		
DIRECCIÓN:	<b>CL 79 SUR 11-60 ESTE</b>		
APARTAMENTOS:	<b>0</b>	CASAS:	<b>106</b>
		LOTES:	<b>1</b>
1. ÁREA DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):			<b>13.064 m<sup>2</sup></b>
2. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):			<b>171.466 \$/m<sup>2</sup></b>
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):			<b>8.738 m<sup>2</sup></b>
4. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):			<b>2.499.315 \$/m<sup>2</sup></b>

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m <sup>2</sup> (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	<b>\$ 2.240.040</b>	<b>256.363 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>10,3%</b>
6. COSTOS DIRECTOS:	<b>\$ 13.552.905</b>	<b>1.551.071 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>62,1%</b>
7. COSTOS INDIRECTOS:	<b>\$ 3.588.181</b>	<b>410.652 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>16,4%</b>
8. GASTOS FINANCIEROS:	<b>\$ 1.238.446</b>	<b>141.735 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>5,7%</b>
9. GASTOS DE VENTAS:	<b>\$ 1.218.868</b>	<b>139.494 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>5,6%</b>
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	<b>\$ 21.838.440</b>	<b>2.499.315 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	<b>\$ 22.400.404</b>	12. UTILIDAD EN VENTA:	<b>\$ 561.965</b>
			<b>2,5%</b>

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	<b>\$ 2.240.040</b>	<b>10,3%</b>
14. RECURSOS PROPIOS:	<b>\$ 1.304.980</b>	<b>6,0%</b>
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	<b>\$ 14.500.000</b>	<b>66,4%</b>
16. CRÉDITO PARTICULARES:	<b>\$ 0</b>	<b>0,0%</b>
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	<b>\$ 3.793.419</b>	<b>17,4%</b>
18. OTROS RECURSOS:	<b>\$ 0</b>	<b>0,0%</b>
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	<b>\$ 21.838.440</b>	<b>100%</b>

FILA VALIDACIÓN

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

REFERENCIA: 11001-1-23-1383

RESOLUCION: 11001-1-24-1022 del 2 de julio de 2024

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado PUERTA DEL REY CIUDELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.

**LA CURADORA URBANA No.1 DE BOGOTA, D.C.  
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, sus Decretos modificatorios, y el Decreto 057 de 2023, y

**CONSIDERANDO**

Que las Sociedades CONSTRUCCIONES ALSECG SAS. Identificada con NIT.830.091.793-2 y CONSTRUCTORA ASKABAN SAS., identificada con NIT. 830.095.607-9, representadas legalmente por el señor GUSTAVO ALBERTO CORREA CANCINO identificado con Cédula de Ciudadanía No.19.137.414 de Bogotá, fideicomitentes del FIDEICOMISO FIDUBOGOTA –USME, solicitaron ante este Despacho mediante apoderado y con radicación No. 11001-1-23-1383 del 15 de diciembre de 2023 y debida forma de la misma fecha, la aprobación del Proyecto Urbanístico para el desarrollo denominado PUERTA DEL REY Etapas 3, 4, 5, y 6, del Proyecto Urbanístico general CIUDELA BOLONIA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4, de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas en el Decreto 596 del 29 de diciembre de 2009.

Que los predios objeto de la solicitud de Licencia, se encuentran localizados en la Unidad de Planeamiento Zonal – UPZ 57 Gran Yomasa, Localidad de Usme, en el suelo sobre el cual se desarrollará el Plan Parcial Ciudadela Bolonia, con asignación de Tratamiento de **Desarrollo en Área de Actividad Urbana Integral zona Residencial**.

Que el ámbito geográfico en el cual se encuentra el predio cuenta con un área neta urbanizable superior a diez (10) hectáreas, por lo cual se adoptó el Plan Parcial CIUDELA BOLONIA mediante Decreto 596 del 29 de diciembre de 2009, como requisito previo para el trámite de la licencia de urbanización ante los Curadores Urbanos, de conformidad con lo dispuesto en el Numeral 2 del Artículo 32 del Decreto 190 de 2004, Literal b del Artículo 5 del Decreto Distrital 327 de 2004 y Literal b del Artículo 2 del Decreto Distrital 436 de 2006.

Que según se indica en el Decreto Distrital 596 de 2009 en la Unidad de Actuación Cuatro – UAU4 cuenta con un área bruta de 197.317,69 m2 y en ella se desarrolla la Urbanización denominada PUERTA DEL REY conformada por seis (6) etapas, de las cuales a solicitud del interesado, se someterán al proceso de urbanización en el presente Acto Administrativo las **Etapas 3, 4, 5 y 6**.

Que para los predios localizados en la CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) /

REFERENCIA: 11001-1-23-1383

RESOLUCION: 11001-1-24-1022 del 2 de julio de 2024

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado **PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6**, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la **CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.**

CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50S40371705, 50S40651158, 50S40651177, 50S40651178, 50S40651179, 50S40651180, 50S40651181, 50S40651182, 50S40651183, 50S40651184, 50S40651185, 50S40651186, 50S40651189, 50S40651187, 50S40651188, 50S40651189, 50S40651190, 50S40651191, 50S40651192, 50S40651193, 50S40651194, 50S40651195, 50S40651196, 50S40651197, 50S40651160, 50S40651198, 50S40651199, 50S40651200, 50S40651201, 50S40651202, 50S40651203, 50S40651204, 50S40651205, 50S40651206, 50S40651207, 50S40651208, 50S40651209, 50S40651210, 50S40651211, 50S40651161, 50S40651212, 50S40651213, 50S40651214, 50S40651215, 50S40651216, 50S40651217, 50S40651218, 50S40651219, 50S40651220, 50S40651221, 50S40651222, 50S40651223, 50S40651224, 50S40651225, 50S40651226, 50S40651227 y 50S40651228, se cumplió con el procedimiento previsto en el numeral 1 del artículo 361 del Decreto 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial – y Decreto Distrital 436 de 2006, para el trámite de Planes Parciales.

Que los predios cuentan con oficio No.2010EE3008 del 10 de Diciembre de 2010 expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, sobre la actualización – incorporación del Plano Topográfico perteneciente a la Urbanización **PUERTA DEL REY UNIDAD DE ACTUACIÓN No.4** con código 0026263679, al cual se ajusta el Proyecto Urbanístico en lo que respecta a área, linderos, vía y afectaciones de ronda y corredores ecológicos ambientales.

Que en el Decreto Distrital 327 de 2004, Artículo 18, se establece que la pendiente máxima permitida para nuevas vías de la malla vial local vehicular será del 10% en tramos no mayores a 200 metros. En caso de que técnicamente no sea posible atender tal especificación, el solicitante deberá presentar a la Secretaría Distrital de Planeación para su aprobación los estudios de soporte y los diseños que sustenten los cambios propuestos. Así mismo indica que el diseño y trazado de vías locales señaladas en los planos topográficos e incluidas en la cartografía oficial, solamente podrán ser modificados en el marco de Planes Parciales o en

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado **PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6**, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la **CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.**

Proyectos Urbanísticos que no requieran de Plan Parcial, previo concepto favorable de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante solicitud del interesado acompañada de la propuesta urbanística correspondiente, siempre y cuando cumpla con las normas vigentes.

Que el trazado vial del Proyecto Urbanístico general CIUDADELA BOLONIA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4 corresponde a lo aprobado por la Secretaría Distrital de Planeación en el Plan Parcial Ciudadela Bolonia que se encuentran en el Plano No.1 "Planteamiento de estructuras plan parcial ciudadela Bolonia" aprobado mediante el Decreto 596 de 2009, y corresponde a la presentada en la actualización – incorporación del Plano Topográfico perteneciente a la Urbanización PUERTA DEL REY UNIDAD DE ACTUACIÓN No.4 con código 0026263679.

Que en cumplimiento con lo establecido en el Artículo 18 del Decreto 327 de 2004, el interesado aporó oficio N°2-2012-18930 de fecha 03 de Mayo de 2012 expedido por la Secretaría Distrital de Planeación, en el cual se encuentra viable la construcción de la Vía V-6 (1) Correspondiente con la vía F del Plan Parcial e identificada con nomenclatura KR 7F Este, en relación con la Etapa 6 de la Unidad de Actuación 4 de la Urbanización denominada PUERTA DEL REY, tal como se presenta en el diseño geométrico radicado y el cual no excede la pendiente longitudinal del 15%; y oficio N°2-2013-00593 de fecha 09 de enero de 2013 expedido por la Secretaría Distrital de Planeación en el cual se encuentra viable la construcción de los tramos de las vías locales Vía V-5 (1) correspondiente con la Vía H; V-6 (2) correspondiente con la Vía I, y V-6 (3) correspondiente con la vía J del Plan Parcial, que tienen relación con las Etapas 3, 4, 5 y 6 de la Unidad de Actuación 4 de la Urbanización denominada PUERTA DEL REY, tal como se presenta en el diseño geométrico radicado y el cual no excede la pendiente longitudinal del 15%; así mismo establece condiciones y obligaciones respecto a la construcción de las vías citadas, cumpliendo con lo estipulado en el Decreto Distrital 327 de 2004.

Que en los citados oficios, la Secretaría Distrital de Planeación, indica que la conexión de las vías citadas con la Avenida Paramo debe contar con el aval del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, teniendo en cuenta su competencia en la ejecución de la malla vial arterial de la ciudad.

Que en los predios en los cuales se adelantará el Desarrollo denominado **PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4 – ETAPAS 3, 4, 5 Y 6**, se encuentran localizados en zona de riesgo MEDIA y ALTA por fenómenos de remoción en masa y no presenta riesgo por inundación, de conformidad con la zonificación contenida en los Mapas Nos. 3 y 4 que hacen parte integral del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Que el Proyecto para la Urbanización **PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4 – ETAPAS 3, 4, 5 Y 6**, cuenta con Concepto Técnico No.CT-6416 del 19 de abril de 2012 y RO-53811 emitidos por el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias – FOPAE, mediante el cual se

REFERENCIA: 11001-1-23-1383

RESOLUCION: 11001-1-24-1022 del 2 de julio de 2024

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado **PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6**, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la **CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.**

indica que el Estudio Particular de Amenaza y Riesgo por Fenómenos de Remoción en Masa en Fase II presentado cumple con los términos de referencia establecidos por la Entidad en la Resolución 227 de 2006 y con lo exigido en el Artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan De Ordenamiento Territorial.

Que según dicho concepto en los eventos en que las condiciones físicas de los terrenos o del Proyecto Urbanístico o arquitectónicos cambien en relación a las condiciones presentadas en el estudio de riesgos, el estudio revisado deberá ajustarse de acuerdo con las nuevas condiciones, garantizando que se cumplen con los niveles de amenaza baja exigidos en la Resolución No.227 de 2006.

Que en el oficio RO-53811 el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias – FOPAE, aclara que el constructor cumple con lo solicitado en la Resolución No.227 de 2006; sin embargo, se recomienda a la Curadora Urbana como funcionaria responsable de emitir el Acto Administrativo con que se otorga la Licencia de Urbanización y Construcción del Proyecto, que verifique que los niveles topográficos del Proyecto a construir estén de acuerdo con los presentados en los Planos Anexos al informe de la versión LFO 9392 - 5B del Concepto Técnico del IDIGER CT-6416 de 2012, radicación 2012ER1901 de la FOPAE. En caso contrario y en los eventos en que las condiciones físicas de los terrenos o del Proyecto Urbanístico o Arquitectónico cambien con relación presentadas en el estudio de riesgos, el estudio revisado deberá ajustarse de acuerdo con las nuevas condiciones, garantizando que se cumplen los niveles de amenaza baja exigidos en la Resolución No.227 de 2006.

Que el "Estudio de Amenaza y Riesgo por Fenómenos de Remoción en masa Predio Villa Alcira – Bolonia- Unidad de Actuación 4 – Proyecto Casa Real fue actualizado con referencia LFO 9392 – 5M y fecha marzo 22 de 2024" por el Consultor, el ingeniero civil Luis Fernando Orozco Rojas con matrícula profesional 13592, en 106 páginas 8 anexos. El anexo 4 incluye 18 planos, con la topografía, las evaluaciones de amenaza y riego y las obras de mitigación. Como parte del estudio se incluye memoria de cálculo y 9 planos estructurales de los muros de contención realizados por el ingeniero Juan Jacobo Pinilla Rodríguez. Según lo dispuesto en el concepto RO-127548 del 3 de marzo de 2022, página 2: se indica que, "la Resolución 111 de 2022 determina en su Artículo 3 las condiciones por las cuales se deben actualizar los estudio detallados de amenaza y riesgo por movimientos en masa, y en similar sentido, dispone que la actualización del estudio es total responsabilidad del desarrollador y/o titular del proyecto, quien encargará esta labor a un consultor que a la vez se hará responsables de los resultados y nuevos análisis obtenidos en dicha actualización, sin establecer la necesidad de realizar una nueva verificación del cumplimiento por parte del IDIGER."

Que de acuerdo con lo anterior, este Despacho a través del Departamento de Ingeniería verificó la concordancia de los niveles topográficos presentados en el Plano Urbanístico **CU1US291/4-38**, con los Planos presentados anexos al estudio de Remoción en Masa Fase II, encontrándolos coincidentes. Según lo dispuesto en el concepto RO-127548 del 3 de marzo de 2022, página 2: "Se entiende que cualquier

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado **PUERTA DEL REY CIUADADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6**, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la **CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.**

modificación que se realice estará justificada técnicamente por parte del Consultor encargado de tal forma que se garantice que las modificaciones al proyecto las obras de mitigación, no generarán una condición de riesgo a futuro, y que ellas son equivalentes u superiores (en resistencia y finalidad) a las obras inicialmente propuestas, responsabilizándose por sus nuevos diseños y garantizando la estabilidad del sector y entorno."

Que mediante la Resolución No.4226 del 08 de Julio de 2009 expedida por la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA se adopta el acotamiento de la Zona de Ronda Hidráulica del afluente de la Quebrada Santa Librada.

Que dentro las obligaciones generales del Urbanizador, contenidas en el Artículo 31 del Decreto Distrital 596 del 29 de diciembre de 2009, esta "Presentar un proyecto para aprobación de la S.D.P. antes de iniciar el urbanismo y construcción, el cual consistirá en un estudio y manejo del Afluente Dos de la Quebrada Santa Librada cuyos términos de referencia serán elaborados por la Subdirección de Ecosistema y Ruralidad de la Secretaría Distrital de Ambiente".

Que los predios en los cuales se adelantará el Desarrollo denominado **PUERTA DEL REY CIUADADELA BOLONIA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4 – ETAPAS 3, 4, 5 Y 6**, cuentan con Concepto Técnico No.18394 del 25 de Noviembre de 2011 expedido por la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA sobre la revisión del "Estudio de regularización y manejo del afluente 2 de la Quebrada Santa Librada en las Unidades de Actuación 3 y 4 del Plan Parcial Bolonia", en el que se concluye que cumple satisfactoriamente los términos de referencia emitidos por la citada Entidad.

Que en el Artículo 13 del Decreto Distrital 596 de 2009 la Unidad de Actuación y/o Gestión Urbanística Cuatro – UAU4 del Plan Parcial Ciudad Bolonia; se destinó al uso de vivienda VIS y VIP y como usos complementarios podrá contemplarse el comercio, servicios y dotacionales de escala vecinal, de acuerdo con las condiciones establecidas en el Cuadro Anexo No.2 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que el Desarrollo denominado **PUERTA DEL REY CIUADADELA BOLONIA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4 – ETAPAS 3, 4, 5 Y 6**, destinará la totalidad del área útil para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social (VIS) subsidiable de acuerdo con lo señalado en el Decreto 596 de 2009.

Que de acuerdo con lo establecido en el Artículo 12 del Decreto Distrital 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.

Que el área neta urbanizable de la UAU4 – ETAPAS 3, 4, 5 y 6 (válida para el cálculo de cesiones) es de 97.808,09 m2, el área total de cesión para parques es de 19.328,38 m2 y el área total de cesión para

REFERENCIA: 11001-1-23-1383

RESOLUCION: 11001-1-24-1022 del 2 de julio de 2024

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado **PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6**, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la **CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.**

equipamientos es de 11.506,56 m2 para un total de cesión para parques y equipamientos de 30.834,94 m2, equivalente al 31,52%.

Que en la propuesta urbanística contenida en el plano se plantean las áreas de cesión señaladas en el Plan Parcial Ciudadela Bolonia, según el Artículo 8 del Decreto Distrital 596 de 2009 "las áreas de cesión pública destinadas a equipamiento comunal público son resultado del porcentaje del área neta urbanizable señalada en el cuadro de áreas y en el plano No. 1 "Planteamiento de estructuras plan parcial ciudadela Bolonia", y deberán cumplir con las disposiciones contenidas en los numerales 1 y 2 del artículo 262 del Decreto Distrital 190 de 2004, en materia de usos, índices de ocupación, construcción y volumetría."

Que así mismo en el Artículo 9 del mencionado Decreto se establece que "las cesiones para parques del presente plan parcial son las señaladas en el cuadro de áreas del artículo 4, y definidas en el plano No. 1 "Planteamiento de estructuras plan parcial ciudadela Bolonia". Adicionalmente dispone que:

"1. La totalidad de áreas destinadas a parques deberán ser diseñadas, construidas y dotadas por parte del urbanizador responsable.

2. Los parques vecinales generados por el presente plan parcial (identificados en el plano como, ZV4A, ZV4B, ZV4D, ZV4E, ZV4F), deberán cumplir con lo dispuesto en los artículos 258 y 259 del Decreto Distrital 190 de 2004.

3. Los parques de bolsillo generados por el presente plan parcial (identificados en el plano como ZV4C, y ZV4G), deberán dar cumplimiento a las especificaciones mínimas establecidas en el artículo 259 del Decreto Distrital 190 de 2004."

Que el Artículo 14 del Decreto Distrital 327 de 2004, en lo que se refiere las restricciones de localización, que "No se permite la localización de las cesiones públicas para parques y equipamientos en predios inundables, en zonas de alto riesgo no mitigable, o en predios donde la pendiente del área a ceder sea superior al 25%".

Que será de responsabilidad del constructor responsable verificar el estricto cumplimiento de las intervenciones indicadas.

Que, de acuerdo con el Parágrafo del Artículo 27 del Decreto Distrital 596 de 2009, "para garantizar la accesibilidad al proyecto, los propietarios de las unidades de actuación y/o de gestión 3 y 4, deberán ceder a título gratuito y construir conforme al artículo 18 del Decreto Distrital 327 de 2004, 9.655,24 M2 del total del área de la reserva vial de la Avenida Páramo."

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado **PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6**, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.

Que mediante oficio DADEP No. 20212010174361 de fecha 28 de diciembre de 2021, expedido por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP, dio su anuencia para el trámite de Licencia de Urbanismo.

Que la firma de la directora de la Defensoría del Espacio Público se registra a título de representante legal de la propiedad inmobiliaria del distrito y no como titular responsable de la licencia ni de las obras.

Que la presente solicitud de Licencia de Urbanización para las **Etapas 3, 4, 5, y 6** del desarrollo denominado **PUERTA DEL REY**, ha sido tramitada de conformidad con la normatividad urbanística aplicable contenida en las Leyes 388 de 1997, 810 y 812 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Distrital 596 de 2009 y Decreto Distrital 327 de 2004.

Que para efectos de la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios a que se refiere el artículo 2 de la Resolución 1025 de 2021, los interesados cuentan con las disponibilidades de las empresas de servicios públicos para la prestación de los mismos y sus condiciones.

Que los documentos mencionados en el considerando anterior corresponden a; Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B. E.S.P Certificado de Viabilidad y Disponibilidad inmediata de servicios públicos No.3431003-2022-00105 del 9 de noviembre de 2022; ENEL S.A. E.S.P Certificado de Disponibilidad de servicio de Energía Eléctrica No. 492187274 del 28 de agosto de 2023 y VANTI S.A. E.S.P Certificado de Disponibilidad de prestación del servicio No. CD-00121-2023 del 28 de agosto de 2023.

Que en el Artículo 7 del Decreto 596 de 2009 se establece que para la expedición de las Licencias Urbanísticas que se otorguen con base en el Plan Parcial, se deben tener en cuenta los requerimientos establecidos en los oficios de las empresas prestadoras de servicios públicos, en especial se indica que *"El urbanizador deberá firmar un convenio de colaboración comercial y técnica con Gas Natural, en el cual se compromete a ejecutar las obras civiles para la instalación de redes exteriores, de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial"*.

La empresa de Acueducto, mediante oficio 3431003-2022-00105 del 9 de noviembre de 2022, informó a este despacho que el predio se encuentra parcialmente incluido en la Zona de manejo y Preservación Ambiental de las Quebradas Santa Librada y Bolonia, y señala el acotamiento y las coordenadas, las cuales han sido estrictamente acotadas en el proyecto urbanístico presentado.

Que en caso que durante el proceso de excavación o la ejecución de la misma obra, se lleguen a encontrar elementos que hagan parte del patrimonio arqueológico de la Nación, de inmediato debe informarse al **Instituto Distrital de Patrimonio Cultural**, a las autoridades civiles y policivas y al **Instituto Colombiano**

REFERENCIA: 11001-1-23-1383

RESOLUCION: 11001-1-24-1022 del 2 de julio de 2024

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.

**de Antropología e Historia**, para implementar un programa de arqueología Preventiva que permita evaluar los niveles de afectación esperados sobre el patrimonio arqueológico por las intervenciones mencionadas; así como formular y aplicar las medidas de manejo a que haya lugar.

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 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 el Artículo 46 del Decreto Distrital 327 de Octubre 11 de 2004 establece: (...) "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 2.003 y las normas que lo reglamenten".

Que la Circular No.001 de Noviembre 25 de 2009, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP determina: "(...) para las zonas sometidas al tratamiento urbanístico de desarrollo, los curadores urbanos deberán verificar la exigibilidad de la participación en plusvalía con ocasión de la expedición de la licencia de urbanización, para lo cual se deberá remitir a la Secretaría Distrital de Planeación la solicitud del estudio que determine la liquidación del efecto plusvalía".

Que de acuerdo con lo señalado en el Artículo 32 del Decreto Distrital 596 del 29 de Diciembre de 2009 correspondiente a la adopción del Plan Parcial "Ciudadela Bolonia" el predio presenta beneficio normativo para el uso de vivienda por incremento en la edificabilidad por lo que configura hecho generador de plusvalía.

No obstante lo anterior, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012, modificatorio de la Ley 388 de 1997, como quiera que a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de Plusvalía en los Certificados de Libertad y Tradición de los presentes predios, no es exigible el pago de tal participación para la expedición de la licencia solicitada.

Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1, del Decreto Nacional 1077 de 2015 para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la Licencia Urbanística, este Despacho envió comunicación a vecinos el 2 de febrero de 2024, sin que a la fecha de expedición del presente Acto Administrativo se presentara pronunciamiento alguno.

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 tendiente a la expedición de la Licencia Urbanística, los interesados instalaron una valla en el predio en lugar visible desde la vía

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado **PUERTA DEL REY CIUADADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6**, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.

pública y como prueba de esto, aportaron el 22 de diciembre de 2023 fotografías de la valla con la información indicadas.

Que el Proyecto previsto para el desarrollo denominado **PUERTA DEL REY CIUADADELA BOLONIA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4 – ETAPAS 3, 4, 5 Y 6**, no requiere Licencia Ambiental. Lo anterior sin perjuicio de que el Urbanizador Responsable obtenga los 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 dispuesto en el Decreto Nacional 2041 de 2014, reglamentario del Título VIII de la Ley 99 de 1993 y el Decreto 1077 de 2015.

Que en respuesta a la solicitud presentada por esta curaduría para la asignación de la numeración que distinguirá los tres (3) planos que contienen la Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado **PUERTA DEL REY CIUADADELA BOLONIA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4 – ETAPAS 3, 4, 5 Y 6**, objeto de aprobación mediante la presente Resolución, la Secretaría Distrital de Planeación les asigno a dichos planos los números: **CU1US291/4-36, CU1US291/4-37 y CU1US291/4-38**.

Que de conformidad con el parágrafo 3 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y el numeral 7 del artículo 599 del Decreto 555 de 2021, la vigencia del plan parcial se señalará en el decreto en que se adopte y no se alterará porque se modifique el POT.

Que en consideración a lo antes expuesto y realizadas las verificaciones del caso, se concluyó que el Proyecto presentado cumple íntegramente con las normas urbanísticas vigentes establecidas para el Tratamiento de Desarrollo por el Plan de Ordenamiento Territorial - POT, contenido en los Decretos Distritales 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., 327 de 2004 y Decreto 596 de 2009, correspondientes al Desarrollo por Urbanización, por lo que este Despacho lo considera procedente.

En virtud de todo lo expuesto, la Curadora Urbana No.1 de Bogotá D.C., ANA MARIA CADENA TOBON,

#### RESUELVE:

**ARTICULO 1.** Conceder la Licencia de Urbanismo para el Desarrollo denominado **PUERTA DEL REY CIUADADELA BOLONIA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4 – ETAPAS 3, 4, 5 Y 6**, establecer sus normas urbanísticas, y fijar las obligaciones a cargo del urbanizador responsable para los predios localizados en la CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) /

REFERENCIA: 11001-1-23-1383

RESOLUCION: 11001-1-24-1022 del 2 de julio de 2024

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado **PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6**, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la **CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.**

CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), Localidad de Usme de la ciudad de Bogotá D.C., identificados con los Certificados de Tradición y Libertad Nos. 50S40371705, 50S40651158, 50S40651177, 50S40651178, 50S40651179, 50S40651180, 50S40651181, 50S40651182, 50S40651183, 50S40651184, 50S40651185, 50S40651186, 50S40651159, 50S40651187, 50S40651188, 50S40651189, 50S40651190, 50S40651191, 50S40651192, 50S40651193, 50S40651194, 50S40651195, 50S40651196, 50S40651197, 50S40651160, 50S40651198, 50S40651199, 50S40651200, 50S40651201, 50S40651202, 50S40651203, 50S40651204, 50S40651205, 50S40651206, 50S40651207, 50S40651208, 50S40651209, 50S40651210, 50S40651211, 50S40651161, 50S40651212, 50S40651213, 50S40651214, 50S40651215, 50S40651216, 50S40651217, 50S40651218, 50S40651219, 50S40651220, 50S40651221, 50S40651222, 50S40651223, 50S40651224, 50S40651225, 50S40651226, 50S40651227 y 50S40651228, de acuerdo con lo establecido en los Planos que para todos los efectos se adoptan mediante disposición expresa contenida en el siguiente Artículo de la presente Resolución.

**ARTICULO 2.** Los Planos que contienen la Licencia de Urbanismo **PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4 – ETAPAS 3, 4, 5 Y 6**, son los identificados con los Nos. **CU1US291/4-36, CU1US291/4-37 y CU1US291/4-38.**

**ARTICULO 3. DE LAS LICENCIA QUE SE CONCEDE.** Conceder a las Sociedades **CONSTRUCCIONES ALSECG SAS.** Identificada con NIT.830.091.793-2 y **CONSTRUCTORA ASKABAN SAS.**, identificada con NIT. 830.095.607-9, en su condición de Fideicomitentes del Fideicomiso Fidubogotá – Usme, para los predios localizados en la **CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80**

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.

E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), Localidad de Usme de la ciudad de Bogotá D.C., identificados con los Certificados de Tradición y Libertad Nos. 50S40371705, 50S40651158, 50S40651177, 50S40651178, 50S40651179, 50S40651180, 50S40651181, 50S40651182, 50S40651183, 50S40651184, 50S40651185, 50S40651186, 50S40651159, 50S40651187, 50S40651188, 50S40651189, 50S40651190, 50S40651191, 50S40651192, 50S40651193, 50S40651194, 50S40651195, 50S40651196, 50S40651197, 50S40651160, 50S40651198, 50S40651199, 50S40651200, 50S40651201, 50S40651202, 50S40651203, 50S40651204, 50S40651205, 50S40651206, 50S40651207, 50S40651208, 50S40651209, 50S40651210, 50S40651211, 50S40651161, 50S40651212, 50S40651213, 50S40651214, 50S40651215, 50S40651216, 50S40651217, 50S40651218, 50S40651219, 50S40651220, 50S40651221, 50S40651222, 50S40651223, 50S40651224, 50S40651225, 50S40651226, 50S40651227 y 50S40651228, y chips Nos. AAA0193RPFZ, AAA0000AAAA, AAA0246TEAW, AAA0246TELF, AAA0246TEBS, AAA0246TECN, AAA0246TEDE, AAA0246TEEP, AAA0246TEFZ, AAA0246TEHK, AAA0246TEJZ, AAA0246TEKC, AAA0000AAAA, AAA0246TFEA, AAA0246TEWW, AAA0246TFHY, AAA0246TEXS, AAA0246TEYN, AAA0246TEZE, AAA0246TFAF, AAA0246TFBR, AAA0246TFCX, AAA0246TFDM, AAA0246TFFT, AAA0000AAAA, AAA0246TFJH, AAA0000AAAA, AAA0246TFWF, AAA0246TFXR, AAA0246TFKL, AAA0246TFLW, AAA0246TFMS, AAA0246TFNN, AAA0246TFOE, AAA0246TFPP, AAA0246TFRU, AAA0246TFSK, AAA0246TFTO, AAA0246TFUZ, AAA0000AAAA, AAA0246TKXS, AAA0246TKYN, AAA0246TLOE, AAA0246TLMS, AAA0246TLNN, AAA0246TKZE, AAA0246TLAF, AAA0246TLFT, AAA0246TKWW, AAA0246TLBR, AAA0246TLCX, AAA0246TLDM, AAA0246TLHY, AAA0246TLEA, AAA0246TLJH, AAA0246TLKL y AAA0246TLLW, la aprobación de la licencia de urbanización en la modalidad de Desarrollo para el Urbanismo denominado: "PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4 – ETAPAS 3, 4, 5 Y 6", delimitada en los planos del Proyecto Urbanísticos identificados con los Nos. CU1US291/4-36, CU1US291/4-37 y CU1US291/4-38.

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

REFERENCIA: 11001-1-23-1383

RESOLUCION: 11001-1-24-1022 del 2 de julio de 2024

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado **PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6**, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la **CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL).**  
Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.

2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

La solicitud de prórroga deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el Urbanizador y Constructor Responsable, certifiquen la iniciación de la obra bajo la gravedad de juramento.

**ARTICULO 5. DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y LOS RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACION.** Establecer como titulares de la Licencia y Urbanizador Responsable del desarrollo denominado **PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4 – ETAPAS 3, 4, 5 Y 6**, a las Sociedades **CONSTRUCCIONES ALSECG SAS**, identificada con NIT. 830.091.793-2 y **CONSTRUCTORA ASKABAN SAS**, identificada con NIT. 830.095.607-9 representadas legalmente por el señor **GUSTAVO ALBERTO CORREA CANCINO** identificado con Cedula de Ciudadanía No.19.137.414 y como Urbanizador Responsable de la ejecución de las obras de Urbanismo, al Ingeniero **JUAN CARLOS SOLER RODRIGUEZ** identificado con Cédula de Ciudadanía No.79.149.549 y portador de la Tarjeta Profesional No.25202-27319, según información contenida en el Formulario de Solicitud de Licencia.

**ARTICULO 6.** La ejecución de las obras de Urbanismo y Saneamiento correspondientes al desarrollo denominado **PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4 – ETAPAS 3, 4, 5 Y 6**, deberá realizarse dentro del plazo establecido en el Artículo 4 de la presente Resolución y sólo podrá iniciarse previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Obtención de las especificaciones técnicas para la elaboración de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo correspondientes, expedidas por las empresas de servicios públicos.
- Presentación de los proyectos de redes de servicios y obras de urbanismo y obtención de su aprobación con los respectivos presupuestos, ante las entidades que corresponda.
- Solicitud de aprobación del diseño de las vías a construir, de conformidad con los requisitos que indique el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.
- Antes del inicio de las obras correspondientes al desarrollo **PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4 – ETAPAS 3, 4, 5 Y 6**, el Urbanizador deberá solicitar a las diferentes empresas de servicios públicos y al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, el nombramiento de los interventores a que hubiere lugar, con el fin de garantizar su concordancia con el Proyecto Urbanístico aprobado; el interventor designado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, debe verificar que antes del inicio de las obras, el Urbanizador las replantee por coordenadas.

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

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado **PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6**, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la **CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.**

#### 7.1. INFORMACION DEL PREDIO.

- Nombre de la urbanización: **PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4 – ETAPAS 3, 4, 5 Y 6**
- Área Bruta: 163.665,74 m2.
- Área Reserva Avenida Paramo: 9.979,04 m2.
- Ronda y Zona de Manejo y Preservación Ambiental - ZMPA: 49.433,54 m2.
- Área Neta Urbanizable: 104.253,16 m2.
- Área Control Ambiental: 6.445,07 m2.
- Área Cesión Pública para Parques: 19.328,38 m2.
- Área Cesión Pública Equipamiento Comunal: 11.506,56 m2.
- Área Cesión Vías Vehiculares: 7.169,50 m2.
- Total Cesiones Gratuitas al Distrito: 44.449,51 m2.
- Área útil: 59.803,65 m2.

#### 7.2. DE LAS OBRAS DE URBANISMO Y SANEAMIENTO.

Terreno que cobija: El Área Neta Urbanizable del desarrollo denominado **PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4 – ETAPAS 3, 4, 5 Y 6**.

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

- EAAB E.S.P.: Oficio No.3431003-2022-00105 del 9 de noviembre de 2022.
- ENEL S.A. E.S.P.: Oficio No.492187274 del 28 de agosto de 2023
- VANTI S.A. E.S.P.: Oficio No. CD-00121-2023 del 28 de agosto de 2023.

#### ARTICULO 8. DE LAS AREAS DE LAS ETAPAS 3, 4, 5 Y 6 DE LA URBANIZACION.

##### 8.1 CUADRO DE AREAS POR ETAPAS.

###### 8.1.1 TERCERA ETAPA.

- Área Bruta: 29.295,64 m2.
- Área Reserva Vía Paramo: 2.134,65 m2.
- Área Rondas y ZMPA: 5.236,62 m2.
- Total Afectaciones: 7.398,27 m2
- Área Neta Urbanizable: 21.897,37 m2.
- Área Control Ambiental: 1.562,19 m2.

REFERENCIA: 11001-1-23-1383

RESOLUCION: 11001-1-24-1022 del 2 de julio de 2024

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.

- Área de Cesión Parque: 3.725,19 m2.
- Área Cesión Equipamiento Comunal: 1.751,96 m2.
- Área Cesión Vías Vehiculares: 1.793,94 m2.
- Total Cesiones Gratuitas al Distrito: 8.833,28 m2.
- Área Útil: 13.064,09 m2.

#### 8.1.2 CUARTA ETAPA.

- Área Bruta: 45.983,05 m2.
- Área Reserva Vía Paramo: 2.991,95 m2.
- Área Rondas y ZMPA: 16.907,65 m2.
- Total Afectaciones: 19.899,60 m2
- Área Neta Urbanizable: 26.083,45 m2.
- Área Control Ambiental: 1.683,89 m2.
- Área de Cesión Parque: 4.434,48 m2.
- Área Cesión Equipamiento Comunal: 2.090,23 m2.
- Área Cesión Vías Vehiculares: 1.975,80 m2.
- Total Cesiones Gratuitas al Distrito: 10.184,40 m2.
- Área Útil: 15.899,05 m2

#### 8.1.3 QUINTA ETAPA.

- Área Bruta: 38.803,32 m2.
- Área Reserva Vía Paramo: 4.051,69 m2.
- Área Rondas y ZMPA: 10.344,76 m2.
- Total Afectaciones: 14.396,45 m2
- Área Neta Urbanizable: 24.406,87 m2.
- Área Control Ambiental: 2.447,03 m2.
- Área de Cesión Parque: 5.712,79 m2.
- Área Cesión Equipamiento Comunal: 3.649,56 m2.
- Área Cesión Vías Vehiculares: 2.655,84 m2.
- Total Cesiones Gratuitas al Distrito: 14.465,22 m2.
- Área Útil: 9.941,65 m2

#### 8.1.4 SEXTA ETAPA.

- Área Bruta: 49.583,73 m2.
- Área Reserva Vía Paramo: 800,75 m2.
- Área Rondas y ZMPA: 16.917,51 m2.

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado PUERTA DEL REY CIUADDELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.

- Total Afectaciones: 17.718,26 m2
- Área Neta Urbanizable: 31.865,47 m2.
- Área Control Ambiental: 751,96 m2.
- Área de Cesión Parque: 5.455,92 m2.
- Área Cesión Equipamiento Comunal: 4.014,81 m2.
- Área Cesión Vías Vehiculares: 743,92 m2.
- Total Cesiones Gratuitas al Distrito: 10.966,61 m2.
- Área Útil: 20.898,86 m2

El detalle de estas áreas está contenido en los Planos Nos. CU1US291/4-36, CU1US291/4-37 y CU1US291/4-38 que se adoptan mediante la presente Resolución.

**PARAGRAFO:** En el Plano CU1US291/4-36 se presenta detalle de las áreas por etapas para el Proyecto General Urbanístico del desarrollo denominado PUERTA DEL REY CIUADDELA BOLONIA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4 – ETAPAS 3, 4, 5 y 6, en el cual se presenta discriminada el área de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental - ZMPA que se traslapa con las vías vehiculares, arteriales (Avenida Paramo) y locales (V-5 y V-6).

#### ARTICULO 9. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS.

**9.1. Normas Específicas:** Las normas urbanísticas y arquitectónicas para las Etapas 3, 4, 5 y 6 del desarrollo denominado PUERTA DEL REY CIUADDELA BOLONIA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4, son las contenidas el Decreto 596 del 29 de Diciembre de 2009 por medio del cual se adopta el Plan Parcial "Ciudadela Bolonia" en la Localidad de Usme y Decreto 327 de 2004, así:

**9.1.1. Organización Espacial de Unidades Prediales de Vivienda.** La organización espacial de las unidades prediales, se podrá desarrollar mediante alguno de los siguientes sistemas:

a) Sistema de loteo individual de vivienda: Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial, permitan producir unidades prediales vinculadas directamente al espacio público y deslindadas de las propiedades vecinas. Para loteo individual unifamiliar y bifamiliar, se sujetarán a lo establecido en los Decretos 190 de 2004 y 327 de 2004.

b) Sistema de agrupación de vivienda: Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de propiedad privada susceptibles de ser sometidas al régimen de propiedad horizontal.

REFERENCIA: 11001-1-23-1383

RESOLUCION: 11001-1-24-1022 del 2 de julio de 2024

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.

**Parágrafo primero.** Cuando se planteen agrupaciones de lotes para su construcción posterior, las dimensiones mínimas de cada lote serán las establecidas en el artículo 25 del Decreto Distrital 327 de 2004; sin embargo cuando se planteen agrupaciones de vivienda con unidades de construcción privadas, con diseño arquitectónico unificado y áreas comunes, no aplica lo dispuesto en este parágrafo.

**Parágrafo segundo.** Los lotes para las agrupaciones de vivienda tendrán una dimensión máxima de dos (2) hectáreas de área útil y se regirán por las normas sobre índices y volumetría definidas en el presente decreto y deberán estar completamente rodeadas por elementos del espacio público, según lo establecido en el literal d, numeral 3º del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004.

**Parágrafo tercero.** De conformidad con lo establecido en el artículo 389 del Decreto 190 de 2004, el área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15,00 M2.

#### 9.1.2. INDICES, ALTURAS Y AISLAMIENTOS.

La edificabilidad se establece a partir de la aplicación de los índices de ocupación (IO), de construcción (IC), la altura y la densidad autorizada para este Plan Parcial que se señalan a continuación:

##### 9.1.2.1. INDICES

###### PARA USO RESIDENCIAL:

Conforme lo indicado en el Artículo 23 del Decreto 596 de 2009, los índices son los siguientes:

Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS)	
Índice Máximo de Ocupación (IO) –sobre ANU	0,28
Índice de Construcción Básico ICB –sobre ANU	0,56
Índice de Construcción Resultante ICR –sobre ANU	1,00
Índice de Construcción Propuesto ICP –sobre ANU (Propuesto)	0,80 (*)

(\*) De acuerdo a lo indicado en el Decreto 436 de 2006, Artículo 12, Numeral 4, Los propietarios podrán acceder a índices adicionales de construcción a los previstos en el Plan Parcial, realizando aportes adicionales de suelo, en función del mayor aprovechamiento que se les autorice, sin exceder los máximos establecidos en el Artículo 23 del Decreto 596 de 2009.

Las edificaciones en predios en ladera, tendrán la máxima altura permitida, contabilizada desde el nivel de acceso vehicular o peatonal de la cota más elevada del terreno, según las determinaciones para cuantificar

195

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.

las alturas de los edificios, definidas en el artículo 29 del Decreto 327 de 2004.

**Parágrafo.** Las áreas destinadas a estacionamientos, ubicados en semisótano, sótano y en un piso como máximo, las instalaciones mecánicas y puntos fijos, no se contabilizarán dentro de los índices de construcción.

**9.1.2.2. MANEJO DE ALTURAS:**

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

**9.1.2.3. AISLAMIENTOS.**

Se exigen aislamientos entre edificaciones y contra predios vecinos, los cuales se definen con base en la altura propuesta y se aplicarán a partir del nivel de terreno, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MINIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES (en metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (en metros)
Vivienda	1 a 3	5,00	3,00
	4 a 5	7,00	4,00
	6 a 7	9,00	5,00
	8 a 10	½ de la altura total	1/3 de la altura total

REFERENCIA: 11001-1-23-1383

RESOLUCION: 11001-1-24-1022 del 2 de julio de 2024

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado **PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6**, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la **CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL).**  
Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.

USOS	NUMERO DE PISOS	AISLAMIENTOS MINIMOS		
		POSTERIOR (en metros)	ENTRE EDIFICACIONES (en metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (en metros)
Dotacionales, Comercio y Servicios de escala vecinal y zonal	1 a 3	5,00	8.00	4.00
	4 a 5	8.00	12.00	5.00
	6 a 8	10.00	14.00	7.00

**Parágrafo.** Las dimensiones de alturas, antejardines, aislamientos y retrocesos se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas establecidas el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004.

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

- Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de 3 m., se asumen 3 m. de altura por cada piso.
- Cuando en un mismo proyecto se combinen espacialmente distintos usos, aplicará el aislamiento mayor.
- Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias de cada una.
- Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno, a excepción de los casos en que se presenten culatas en las edificaciones vecinas colindantes, para lo cual se procederá según lo indicado en el Parágrafo 3, del Artículo 24 del Decreto Distrital 327 de 2004.

### 9.1.3. ANTEJARDINES Y RETROCESOS

#### 9.1.3.1. ANTEJARDINES:

Para el lote único que conforma la urbanización, se exige sobre las vías locales vehiculares, a nivel del terreno, de acuerdo con la altura propuesta, con las siguientes dimensiones mínimas, en metros:

gab

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL).  
Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDIN MINIMO (En metros)
Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP	1 a 3	0,00
Vivienda	1 a 3	3,00
	4 a 5	4,00
	6 a 7	5,00
	8 a 10	7,00

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDIN MINIMO (En metros)	RETROCESO CONTRA ZONA DE CESION (parques y equipamientos) (en metros)
Dotacionales, Comercio y Servicios escala vecinal y zonal	1 a 3	3.00	—
	4 a 5	5.00	4.00
	6 a 8	7.00	5.00

Los antejardines se rigen por lo establecido en el Artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el Artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004 y las siguientes condiciones:

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
- Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas.
- En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empedrado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.
- En las áreas con uso de comercio y servicios, el antejardín deberá tratarse en material duro, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y contar con un diseño unificado. Sólo podrán ubicarse los elementos de mobiliario urbano adoptados por la Administración Distrital.

REFERENCIA: 11001-1-23-1383

RESOLUCION: 11001-1-24-1022 del 2 de julio de 2024

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado PUERTA DEL REY CIUADDELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.

#### 9.1.3.2. RETROCESOS.

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zona de cesión pública destinada a parque, éstos deberán tener como mínimo 3,00 m. de ancho.

Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2,00 m. de ancho.

#### 9.1.4. VOLADIZOS

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines; la citada proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas:

- Sobre vías menores a 10 m.: 0,60 m.
- Sobre vías de 10 hasta 15 m.: 0,80 m.
- Sobre vías mayores 15 m a 22 m.: 1,00 m.
- Sobre vías mayores a 22 m.: 1,50 m.
- Sobre el área de cesión para parque recreativo no se permiten voladizos.

Para el planteamiento de voladizos se deberá garantizar que se cumpla con las distancias mínimas de seguridad, en sentido horizontal y vertical, establecidos para el aislamiento de edificaciones contra redes de energía eléctrica, según norma RETIE.

**Parágrafo 1.** Las dimensiones de alturas, antejardines, aislamientos y retrocesos se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas establecidas el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004.

**Parágrafo 2.** Los espacios de la vivienda deberán sujetarse a lo establecido por el artículo 389 del Decreto Distrital 190 de 2004, en materia de habitabilidad.

#### 9.1.5. EQUIPAMIENTO COMUNAL

En todos los proyectos de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercial, de servicios, industrial y dotacional, con más de 800 m<sup>2</sup>, que compartan áreas comunes, se deben prever las siguientes áreas con destino al equipamiento comunal privado, en las proporciones y destinación que se señalan a continuación.

1. Área a destinar.

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.

TIPO DE PROYECTO	PROPORCIÓN
Vivienda VIS y VIP	Para las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 6 m2 por cada unidad de vivienda.
	Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 8.5 m2 por cada unidad de vivienda.
Comercio, Servicios, Industria y Dotacionales.	10 m2 por cada 120 m2 de construcción del área neta urbanizable de estos usos.

2. Destinación

DESTINACIÓN	PORCENTAJE MÍNIMO
1). Zonas verdes recreativas	40%
2). Servicios comunales	15%
3). Estacionamientos adicionales para visitantes e incremento de los porcentajes señalados anteriormente.	Porcentaje restante

**Parágrafo primero.** 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.

**Parágrafo segundo.** 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 pisos.

**Parágrafo tercero.** En los proyectos de uso dotacional educativo, no se requiere prever equipamiento comunal privado.

9.1.6. ESTACIONAMIENTOS

Según lo dispuesto en el Artículo 391, el Cuadro Anexo No.4 y Plano No.29 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes, se determina teniendo en cuenta que el predio se encuentra en la zona de demanda "D" de estacionamientos y su exigencia será la siguiente:

REFERENCIA: 11001-1-23-1383

RESOLUCION: 11001-1-24-1022 del 2 de julio de 2024

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL).  
Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.

Para uso de vivienda Multifamiliar VIS y VIP:

Privado: Un (1) cupo por cada seis (6) viviendas\*

Visitantes: Un (1) cupo por cada quince (15) viviendas\*

\* Ver Nota 1 del Cuadro Anexo No.4 Exigencia General de Estacionamientos por Uso, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Para usos complementarios y restringidos: la exigencia mínima de estacionamientos privados y de visitantes debe resolverse al interior del lote correspondiente y se determina de acuerdo al uso propuesto y según lo establecido en el Cuadro Anexo No.4 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Por cada dos (2) estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, espacios que se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad.

Por cada treinta (30) cupos exigidos en cualquier uso, se deberá plantear un (1) cupo para personas con movilidad reducida, con dimensiones mínimas de 4,50 m. por 3,80 m., adicionalmente en todo sitio donde existan estacionamientos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de parqueo para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados y con dimensiones internacionales, en ningún caso inferior al 2% de los exigidos; nunca podrá haber menos de un espacio habilitado debidamente señalado con el símbolo gráfico de discapacidad.

#### 9.1.7. CERRAMIENTOS

Los cerramientos se regulan por las disposiciones del artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004, artículo 30 del Decreto Distrital 327 de 2004 y en especial por las siguientes:

a) Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial de hasta 1.20 metros de altura, en materiales que garanticen el 90% de transparencia visual, sobre un zócalo de hasta 0.40 metros.

b) Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura de 2,50 metros a partir del terreno o del nivel superior de la placa del semisótano.

c) Los cerramientos de carácter temporal se permitirán para cerrar predios sin urbanizar y se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, en materiales livianos no definitivos y

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.

tendrán una altura máxima de 2,50 metros, y se permitirán en los siguientes casos: para cerrar predios sin urbanizar y para cerrar áreas de reserva y/o afectación vial.

d) Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales.

e) No se permiten cerramientos de zonas de cesión pública de ningún tipo ni de vías públicas ubicadas al interior del plan parcial.

### 9.2. Zonificación por fenómenos de remoción en masa e inundación.

- Según el Plano No.3 de Amenaza por Inundación, que hace parte integrante del Decreto 555 de 2021 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el predio NO se encuentra en zona de amenaza por inundación.
- Según el Plano No.4 de Amenaza por Remoción en Masa que hace parte integrante del citado Decreto, el predio se encuentra en zona media y alta de amenaza por remoción en masa.
- Según los Planos No.5 y No.6 el predio no se encuentra en zonas de tratamiento especial por amenaza ni en zonas de riesgo no mitigable.

### 9.3. Estrato socio-económico provisional. Dos (2).

De conformidad con el Plano a escala 1:40.000 del Decreto 544 de 2009 y certificación de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, el estrato provisional que le corresponde al predio es Dos (2). Una vez se adelante la construcción de los Proyectos Arquitectónicos, se aplicará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, la metodología de estratificación urbana de Bogotá D.C. y se le asignará el estrato definitivo.

### 9.2. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COMUNAL.

#### 9.2.1. Localización de la zona de cesión para parque recreativo y equipamiento comunal.

El área de cesión al Distrito Capital destinada para parque recreativo y equipamientos comunales, generada por el proceso de Urbanización del desarrollo URBANIZACION PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4 – ETAPAS 3, 4, 5 Y 6, se encuentra delimitada, CU1US291/4-36 y CU1US291/4-37, y una vez ejecutado el Proyecto, construida, dotada y entregada al Distrito Capital por el Urbanizador Responsable, formará parte del Sistema de Espacio Público construido en la Ciudad.

Adicionalmente, en el "Estudio de Amenaza y Riesgo por Fenómenos de Remoción en masa Predio Villa Alcira – Bolonia- Unidad de Actuación 4 – Proyecto Casa Real actualizado con referencia LFO 9392 – 5M y

REFERENCIA: 11001-1-23-1383

RESOLUCION: 11001-1-24-1022 del 2 de julio de 2024

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado **PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6**, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la **CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL).**  
Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.

fecha marzo 22 de 2024" por el Consultor, el ingeniero civil Luis Fernando Orozco Rojas con matrícula profesional 13592, en 106 páginas y 8 anexos. El anexo 4 se incluyen 18 planos, con la topografía, las evaluaciones de amenaza y riego y las obras de mitigación., en los cuales se establece que al realizar las intervenciones indicadas las zonas de cesión tienen pendiente de máximo el 25%.

#### 9.2.2. Normas para los parques al Distrito Capital.

La responsabilidad del diseño, construcción y dotación de la zona de cesión destinada a parques será exclusivamente del Urbanizador Responsable. En cumplimiento de lo anterior, el diseño del área correspondiente a los parques recreativos de la urbanización **URBANIZACION PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA UNIDAD DE ACTUACION 4 – ETAPAS 3, 4, 5 y 6**, 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 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. las obras deberán ejecutarse de conformidad con las disposiciones contenidas en los Artículos 258, 259 y 260 del citado Decreto, en los cuales se determinan como especificaciones mínimas para los parques vecinales y de bolsillo entre otras:

- **Índice de Ocupación:** El 100% del área total del Parque previsto se podrá utilizar para la recreación pasiva, adecuada como área verde o área dura arborizada. No obstante lo anterior, en el proyecto específico del parque 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 del parque se podrá destinar a recreación activa o zona deportiva al aire libre.
- **Edificaciones:** No se permite ningún tipo de edificación, ni de instalaciones deportivas cubiertas, ni la construcción de servicios complementarios al interior del parque.
- **Cerramientos:** No se permiten cerramientos o controles en el parque.

**Nota:** El diseño que se adopte para los parques recreativos de uso público de la Urbanización **PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA UNIDAD DE ACTUACION 4 – ETAPAS 3, 4, 5, y 6**, formará parte de la Licencia de Urbanización concedida mediante la presente Resolución.

#### 9.2.3. Normas para los equipamientos de cesión al Distrito Capital.

Las áreas de cesión pública destinadas a la construcción del equipamiento comunal público, se regula por las siguientes normas:

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado **PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6**, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la **CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.**

- Usos. Los usos que se planteen dentro de las zonas de cesión pública destinada a equipamiento comunal público, dependerá de las áreas de dicha cesión y de los Planes Maestros de Equipamientos que definan las entidades correspondientes en coordinación con la Secretaría Distrital de Planeación.
- 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: 0.50  
Índice de Construcción: 1.40
- Restricciones de Localización. No se permite la localización de las cesiones públicas para parques y equipamientos en predios inundables, en zonas de alto riesgo no mitigable, o en predios donde la pendiente del área a ceder sea superior al 25%, atendiendo lo dispuesto en el Artículo 14 del Decreto Distrital 327 de 2004.

### 9.3. SISTEMA VIAL.

Las vías de la Malla Vial Local que hacen parte del Proyecto Urbanístico aprobado, corresponden a las señaladas en el Plano de la Urbanización **URBANIZACIÓN PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4 – ETAPAS 3, 4, 5 y 6**, distinguido con los Planos Nos. **CU1US291/4-36, CU1US291/4-37 y CU1US291/4-38**, que se aprueban y adoptan mediante la presente Resolución, de conformidad con lo establecido en el oficio No. 2011EE757 de fecha Enero 20 de 2011, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, sobre la actualización – Incorporación del Plano Topográfico del Predio y con el Plano No.1 "Planteamiento de Estructuras Plan Parcial Ciudadela Bolonia" del Decreto Distrital 596 de 2009.

La distribución y dimensión de los componentes de las secciones transversales de las vías indicadas en el Plano **CU1US291/4-36**, deberán ser definidas por la entidad competente.

Los tramos de las vías locales Vía V-5 (1) correspondiente con la Vía H, V-6 (1) Correspondiente con la vía I, V-6 (2) correspondiente con la vía, y V-6 (3) correspondiente con la vía J del Plan Parcial, que tienen relación con las Etapas 3, 4, 5 y 6 de la Unidad de Actuación 4 de la Urbanización denominada **PUERTA DEL REY**, objeto de la licencia de urbanismo a otorgar mediante el presente acto administrativo, cumplen con lo estipulado en el Decreto Distrital 327 de 2004.

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

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

REFERENCIA: 11001-1-23-1383

RESOLUCION: 11001-1-24-1022 del 2 de julio de 2024

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.

Andenes en el Decreto Distrital 308 de 2018 - Cartilla de Mobiliario Urbano y Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios y las norma técnicas ICONTEC allí relacionadas y deberá garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida.

#### **9.5. Normas Generales para el Espacio Público.**

El espacio público contemplado en el Proyecto Urbanístico adoptado con la presente Resolución para las Etapas 3, 4, 5 y 6, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones previstas en la Resolución No.1959 de 2003 - Cartilla del Espacio Público del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en el Decreto 602 de 2007 - Cartilla de Andenes, y en el Decreto Distrital 308 de 2018 - Cartilla de Mobiliario Urbano.

##### **9.5.1. Acceso vehicular**

El acceso vehicular deberá proponerse a una distancia no menor a quince metros (15,00 Mts.) con respecto al punto de culminación de la curva de empalme de sardineles.

##### **9.5.2. Diseño y Construcción de Andenes.**

De acuerdo con lo establecido en los Decretos 308 de 2018 y 603 de 2007, 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 atendiendo los lineamientos de la "Cartillas de Andenes".

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

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.

#### 9.6. Otras Normas.

El diseño y construcción de las edificaciones son de entera responsabilidad del Constructor, no obstante los Proyectos Arquitectónicos que se diseñen al interior de la Urbanización PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4 – ETAPAS 3, 4, 5 Y 6, deben dar cumplimiento a las siguientes normas:

- Sismo resistencia. Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, NSR10 conformado por la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y la Ley 1796 de 2016 y por los Decretos Nacional 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011 y 340 de 2012, la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcción Sismo Resistente y el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.
- Microzonificación sísmica. Decreto Distrital 523 de 2010.
- Buzones e hidrantes. Decreto Distrital 573 /10 y Decreto Distrital 428 /11, Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS adoptado por la Resolución No. 0330 de 08 de junio de 2017 y sus modificaciones."
- Almacenamiento de Basuras. Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotadas de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema a nivel distrital y nacional, y según las características que determine(n) la(s) entidad(es) encargada(s) de la administración del servicio público de Aseo en el Distrito Capital. Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 838 de 2005 y Decreto Nacional 1713 de 2002 modificado por el Decreto Nacional 1140 de 2003 y compilados por el Decreto único del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus Decretos modificatorios.
- Cumplimiento de las normas técnicas. Sobre el particular el artículo 183 del Decreto 019 de 2012 dispone "El artículo 2 de la Ley 400 de 1997, quedara así: "(...) Parágrafo. En todo caso, salvo disposición legal en contrario, las autoridades municipales y distritales no podrán expedir ni exigir el cumplimiento de normas técnica o de construcción diferentes a las aprobadas en esta Ley y en las disposiciones que lo reglamentan".
- Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios. El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, Gas y Aseo), son responsabilidad exclusiva del Constructor, por lo tanto deberá garantizar en el predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos J y K del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente, NSR10 conformado por la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008 y la Ley 1796 de 2016 y el Decreto-Ley 019 de 2012 y reglamentada por reglamentadas por los Decretos Nacionales 926 de 2010, 2525 de 2010, 092 de 2011, 340 de 2012, 945 de 2017 y 2113 de 2019 y la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes.

REFERENCIA: 11001-1-23-1383

RESOLUCION: 11001-1-24-1022 del 2 de julio de 2024

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado **PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6**, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la **CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.**

- Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción. Resolución 1257 de 2021 por medio de la cual se modifica la Resolución 0472 de 2017 de sobre la gestión integral de residuos de construcción y demolición – RCD del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Decreto Nacional 838 de 2005 y 2981 de 2013 compilados compilado en el Decreto Único del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015; Artículo 85 del Acuerdo 079 de 2003 y Acuerdo 735 de 2019 - Código de Policía de Bogotá D.C., Resolución 1115 de 2015 de la Secretaría Distrital de Ambiente y demás normas concordantes y la Ley 1801 de 2016 y sus modificaciones (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana).
- Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE. Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos, en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde se establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión. Resolución 90708 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía modificada por las Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40259 de 2017, 41291 de 2018 y 40293 de 2021 expedidas por el Ministerio citado.
- Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público RETILAP. Resoluciones 181331 de 2009, 180265 de 2019, 180540 de 2010, 181568 de 2010, 182544 de 2010, 180173 de 2011, 91872 de 2012 90980 de 2012, 40122 de 2016 y 40031 de 2021 del Ministerio de Minas y Energía.
- Licencias de excavación para intervenir con obras de Infraestructura de Servicio Públicos y Telecomunicaciones, el Espacio Público de Bogotá D.C. Resoluciones 113583 de 2014 y 17021 de 2015 del Instituto de Desarrollo Urbano, IDU y Resolución 060 de 2015 del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.
- Escrituración y entrega de áreas de cesión al Distrito: Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 072 de 2023.
- Promoción y comercialización del Proyecto. Para estos efectos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 100 de 2004, por el cual se compilan y actualizan disposiciones relacionadas con captación de recursos para el desarrollo de planes y programas de vivienda, adelantados por Organizaciones Populares de Vivienda y se establecen porcentajes de obra para la radicación de documentos y condiciones, para el anuncio y comercialización de proyectos inmobiliarios a través de entidades fiduciarias y Decreto 1077 de 2015 y sus modificaciones.

#### 9.7. Remisión a otras Normas Comunes Reglamentarias.

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

- Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C: Decreto Distrital 190 de 2004 y aquellos que lo modifiquen o complementen.
- Estacionamientos y condiciones de diseño: Decreto Distrital 167 de 2004 y Decreto Distrital 1108 de 2000.

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado **PUERTA DEL REY CIUADDELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6**, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la **CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.**

- Normas urbanísticas generales y específicas, Tratamiento de Desarrollo: Decreto Distrital 327 de 2004 complementado por el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- Normas aplicables al espacio público: Resolución IDU 4880 de 2011, en el Decreto 561 de 2007 actualizado por el Decreto 308 de 2018 y en el Decreto Distrital 603 de 2007 - Cartilla de Mobiliario Urbano y Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- Entrega de Zonas de Cesión al Distrito Capital: Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 1588 de 2015, Artículo 175 y Numeral 10 del artículo 478 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 072 de 2023.

#### ARTICULO 10. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES ASOCIADOS A LA LICENCIA.

##### PARTICIPACION EN PLUSVALIA.

Teniendo en cuenta que a la fecha de expedición de la presente Licencia NO se encuentra inscrito en los Certificados de Libertad y Tradición de los presentes predios, anotaciones que se refieran a la obligación del propietario o poseedor de realizar el pago por participación en la plusvalía y en atención a lo dispuesto en el Artículo 181 del Decreto Nacional 019 de 2012, se encuentra procedente la expedición de la presente Licencia.

**ARTICULO 11. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y DEL TITULAR DE LA LICENCIA.** Se determinan las siguientes obligaciones a cargo del titular de la Licencia y del Urbanizador Responsable del desarrollo **PUERTA DEL REY CIUADDELA BOLONIA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4 – ETAPAS 3, 4 5 Y 6**, las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización, con lo establecido en los Artículos 49 del Decreto 327 de 2004 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 en sus artículos 2.2.6.1.2.3.6 adicionado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021, 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 modificado por el artículo 33 del Decreto 1783 de 2021 y 2.2.6.1.4.7. Modificado por el Art. 34 del Decreto 1783 de 2021.

##### 11.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.

Son obligaciones del propietario y/o urbanizador responsable, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, general o por etapas, las cuales se deben cumplir en los plazos que se indican en la presente Resolución y son fundamentalmente las requeridas para la realización y culminación del proceso de desarrollo por Urbanización, de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015

REFERENCIA: 11001-1-23-1383

RESOLUCION: 11001-1-24-1022 del 2 de julio de 2024

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL).  
Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.

artículos 2.2.6.1.4.6<sup>1</sup>, 2.2.6.1.4.7<sup>2</sup> el Artículo 2.2.6.1.2.3.6<sup>3</sup> y el artículo 59 del Decreto 469 de 2021, entre otras, las siguientes:

- Efectuar las cesiones gratuitas para parques y equipamiento comunal público, las franjas de control ambiental y las vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y reglamenten, entre ellos, el Decreto 327 de 2004. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 117 de la Ley 388 de 1997, los Artículos 275 y 478 Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 y Decreto 072 de 2023.
- El propietario de los predios y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de las áreas de cesión para espacio público y equipamiento comunal público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 072 de 2023 o las normas que lo deroguen, modifiquen, subroguen, adicionen y/o sustituyan.
- Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normatividad vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD. El parque de la Urbanización, una vez construido y dotado por el Urbanizador, hará parte del Sistema de Parques Distritales.
- Adecuar y empedrar las zonas de cesión pública para parques y equipamientos.
- Construir las vías locales de uso público de la Urbanización, incluidos sus andenes, con sujeción al Plano Oficial de la Urbanización que se aprueba mediante el presente Acto Administrativo, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, de conformidad con el procedimiento establecido por la Subdirección Técnica de ese Instituto y las normas contenidas para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.
- Construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los Planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos.
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y Planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Diseñar y ejecutar las obras aplicando las disposiciones de la normatividad vigente, sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida.

<sup>1</sup> Modificado por el art.33 del Decreto 1783 de 2021

<sup>2</sup> Modificado por el art.34 del Decreto 1783 de 2021

<sup>3</sup> Modificado por el art.23 del Decreto 1783 de 2021

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.

- Ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente defina.
- Incorporar las áreas públicas en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, expresando que ese Acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de cesión al Distrito Capital, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 072 de 2023 y en los Artículos 275 y 478, Numeral 10 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental - PMRRA, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de 100 cm. por 70 cm., localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo objeto de la Licencia, de conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015. En la valla se deberán incluir todos y cada uno de los aspectos contenidos en los Numerales 1 al 5 del artículo 2.2.6.1.4.9 del citado Decreto.
- La valla o aviso se instalará antes de iniciar cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalada durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.
- Cumplir con las condiciones establecidas en el oficio No. 3431003-2021-114 de fecha 2 de agosto de 2021, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.
- Que en caso que durante el proceso de excavación o la ejecución de la misma obra, se lleguen a encontrar elementos que hagan parte del patrimonio arqueológico de la Nación, de inmediato debe informarse al **Instituto Distrital de Patrimonio Cultural**, a las autoridades civiles y policivas y al **Instituto Colombiano de Antropología e Historia**, para implementar un programa de arqueología Preventiva que permita evaluar los niveles de afectación esperados sobre el patrimonio arqueológico por las intervenciones mencionadas; así como formular y aplicar las medidas de manejo a que haya lugar.
- Realizar el Plan de Medidas y Obras de Mitigación establecidos en el "Estudio de Amenaza y Riesgo por Fenómenos de Remoción en masa Predio Villa Alcira – Bolonia- Unidad de Actuación 4 – Proyecto Casa Real actualizado con referencia LFO 9392 – 5M y fecha marzo 22 de 2024" por el Consultor, el ingeniero civil Luis Fernando Orozco Rojas con matrícula profesional 13592, en 106 páginas 8 anexos. El anexo 4 incluye 18 planos, con la topografía, las evaluaciones de amenaza y riesgo y las obras de mitigación. Como parte del estudio se incluye memoria de cálculo y 9 planos estructurales de los muros de contención realizados por el ingeniero Juan Jacobo Pinilla Rodríguez. Según lo dispuesto en el concepto RO-127548 del 3 de marzo de 2022, página 2: se indica que, "la Resolución 111 de 2022 determina en su Artículo 3 las condiciones por las cuales se deben actualizar los estudio detallados de amenaza y riesgo por movimientos en masa, y en similar sentido, dispone que la actualización del estudio es total responsabilidad del desarrollador y/o titular del proyecto, quien encargará esta labor a un consultor que a la vez se hará responsables de los re-

REFERENCIA: 11001-1-23-1383

RESOLUCION: 11001-1-24-1022 del 2 de julio de 2024

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.

sultados y nuevos análisis obtenidos en dicha actualización, sin establecer la necesidad de realizar una nueva verificación del cumplimiento por parte del IDIGER."

- Aportar una copia del documento y Planos anexos ante la Subsecretaría Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.
- Implementar las recomendaciones de la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA.
- Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos de las obras que generen.
- Cumplir con las recomendaciones establecidas por el Instituto de Gestión de Riesgo y Desastres-IDIGER, previstas el concepto RO-127548 de 2022, y seguir las directrices para adelantar los procesos de urbanismo y construcción establecidos en el Artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004.
- Gestionar ante la entidad correspondiente la viabilidad de la recolección y disposición final de residuos sólidos.

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

## ARTICULO 12. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION DE LAS ETAPAS 3, 4, 5 Y 6.

- La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del Urbanizador sobre tales zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad distrital competente.
- La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público y se levantará un Acta de la Inspección suscrita por el Urbanizador y el funcionario que represente a la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el Urbanizador y/o el Titular de la Licencia, a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.
- El Acta de Inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Urbanizador, establecidas en la respectiva Licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el Acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al Urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, plazo que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la Licencia, caso en el cual, en la misma Acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL).  
Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.

- Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el Artículo 14 de la presente Resolución y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para que inicie las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- 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 ser 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, la entidad lo requerirá para el cumplimiento de la obligación de entrega y escrituración de las áreas públicas objeto de cesión obligatoria, para lo cual el urbanizador contará con un término que no podrá exceder de 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 individual de las vías o de parques o de zonas verdes o zonas comunales, siempre y cuando cada una de las mencionadas zonas a entregar se encuentren total y debidamente construidas, dotadas y conste con certificación y/o paz y salvo de las entidades distritales competentes.

**Parágrafo 2.-** En el caso de zonas de cesión con destinación para vías se recibirán de acuerdo con la discriminación y amojonamiento señalados en los planos urbanísticos vigentes; en ningún caso se recibirán porciones de vías.

**Parágrafo 3.-** En todo caso, las entregas parciales de zonas de cesión al DADEP no exime de responsabilidad al urbanizador respecto de la entrega y escrituración de las restantes zonas de cesión al Distrito Capital de Bogotá.

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

- La solicitud de los interesados de aprobación del Proyecto Urbanístico, Licencia de Urbanización, radicada bajo referencia No.11001-1-23-1383.

REFERENCIA: 11001-1-23-1383

RESOLUCION: 11001-1-24-1022 del 2 de julio de 2024

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado **PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6**, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la **CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL).**  
Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.

- Los Planos del Proyecto Urbanístico de la urbanización **PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4 – ETAPAS 3, 4, 5 Y 6**, aprobados bajo los números de archivo **CU1US291/4-36, CU1US291/4-37 y CU1US291/4-38**.
- El Plano Topográfico del predio identificado con el No.0026263679.
- El oficio de referencia No.2010EE3008 del 10 de Diciembre de 2010, sobre la Actualización de Incorporación del Plano Topográfico No. 0026263679.
- Los oficios sobre disponibilidad de servicios públicos del predio: No.3431003-2022-00105 del 9 de noviembre de 2022, expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – E.A.A.B. E.S.P., No.492187274 del 28 de agosto de 2023, expedido por ENEL S.A. E.S.P., No. CD-00121-2023 del 28 de agosto de 2023, expedido por la VANTI S.A. E.S.P.
- Decreto 596 del 29 de diciembre de 2009, por el cual se adoptó el Plan Parcial CIUDADELA BOLONIA.
- 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 – UAEDC.
- Los Planos que contengan el diseño del parque de cesión gratuita al Distrito, elaborados en coordinación con el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte - IDRD, de conformidad con lo establecido en el Artículo 258 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto Distrital 161 de 1999 y Decreto Distrital 502 de 2003.
- El "Estudio de Amenaza y Riesgo por Fenómenos de Remoción en masa Predio Villa Alcira – Bolonia- Unidad de Actuación 4 – Proyecto Casa Real actualizado con referencia LFO 9392 – 5M y fecha marzo 22 de 2024" por el Consultor, el ingeniero civil Luis Fernando Orozco Rojas con matrícula profesional 13592, en 106 páginas 8 anexos. El anexo 4 incluye 18 planos, con la topografía, las evaluaciones de amenaza y riego y las obras de mitigación. Como parte del estudio se incluye memoria de cálculo y 9 planos estructurales de los muros de contención realizados por el ingeniero Juan Jacobo Pinilla Rodríguez. La Resolución 111 de 2022 determina la actualización del estudio es total responsabilidad del desarrollador y/o titular del proyecto y el consultor a su vez se hace responsable de los resultados y nuevos análisis obtenidos en dicha actualización, sin establecer la necesidad de realizar una nueva verificación del cumplimiento por parte del IDIGER."
- Los oficios N°2-2012-18930 de fecha 03 de Mayo de 2012 y oficio N°2-2013-00593 de fecha 09 de enero de 2013 expedido por la Secretaría Distrital de Planeación en los cuales se encuentran viables la construcción de los tramos de las vías locales.  
Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de Urbanización que se concede para el desarrollo referido mediante la presente Resolución, para el Desarrollo tantas veces citado.

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.

#### ARTICULO 14. CAUSALES DE PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA – ETAPAS 3, 4, 5 Y 6.

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

#### ARTICULO 15. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR - ETAPAS 3, 4, 5 Y 6.

- El derecho a subdividir, a parcelar o lotear el terreno en la forma prevista en el Plano Oficial de la Urbanización.
- Una vez registrada la Escritura de Constitución de la Urbanización ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, adquieren el derecho a iniciar las ventas del Proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997.
- El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal, conforme a las normas sobre la materia.
- El derecho a solicitar y gestionar Licencias de Construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
- Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

REFERENCIA: 11001-1-23-1383

RESOLUCION: 11001-1-24-1022 del 2 de julio de 2024

Por la cual se concede Licencia de Urbanismo para el desarrollo denominado PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLONIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 y 6, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador en los predios localizados en la CL 76A S 7C 08 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 24 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 40 E(ACTUAL) / CL 76C S 10C 60 E(ACTUAL) / CL 76C S 10D 55 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 00 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 04 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 05 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 30 E IN 1(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E(ACTUAL) / CL 76D S 11C 31 E IN 1(ACTUAL) / CL 78C S 10C 20 E(ACTUAL) / CL 78C S 10C 70 E(ACTUAL) / CL 78C S 10CD 00 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 10 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 26 E(ACTUAL) / CL 79 S 10 70 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 10 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 55 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 60 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 75 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 1(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 2(ACTUAL) / CL 79 S 11 80 E IN 3(ACTUAL) / CL 79 S 11 81 E(ACTUAL) / CL 79 S 11 97 E(ACTUAL) / CL 79C S 10 16 E(ACTUAL) / CL 79C S 10C 10 E(ACTUAL) / FOLIO CERRADO(ACTUAL) / KR 10 E 77 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 03 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 04 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 55 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 1(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 2(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 3(ACTUAL) / KR 10D E 76 60 S IN 4(ACTUAL) / KR 10D E 76 90 S(ACTUAL) / KR 10D E 76 98 S(ACTUAL) / KR 10D E 77 98 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 39 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 50 S IN 1(ACTUAL) / KR 11C E 76C 55 S(ACTUAL) / KR 11C E 76C 75 S(ACTUAL) / KR 11C E 76D 85 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 40 S(ACTUAL) / KR 11C E 78C 65 S(ACTUAL) / LOTE ET 3(ACTUAL) / LOTE ET 4(ACTUAL) / LOTE ET 5(ACTUAL) / LOTE ET 6(ACTUAL), Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá D.C.

**ARTICULO 16.**

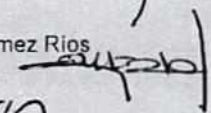
Remitir copia de la Licencia que se concede una vez ejecutoriada a la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, a la Defensoría del Espacio Público y al Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDR en cumplimiento de lo previsto en el Artículo 44 del Decreto 327 de 2004.

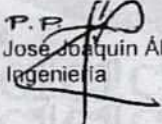
**ARTICULO 17.**


Contra la presente Resolución proceden los Recursos de Reposición ante la Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C. y el de Apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, los cuales deben interponerse por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.


**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

  
Arq. ANA MARIA CADENA TOBÓN  
Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C.

Proyectó: Arq. Adolfo Gómez Ríos  
Arquitecto de Urbanismo 

Aprobó: Ing. José Joaquín Álvarez.  
Coordinador de Ingeniería 

Aprobó: Ing. Julián Sarmiento  
Catastral y Geodesta 

Aprobó: Rafael Andrés García Pabón.  
Dpto. Jurídico 

Fecha ejecutoria: 16 SEP 2024

<b>ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN</b> Curadora Urbana 1		No. DE RADICACIÓN <b>11001-1-24-1251</b>	PÁGINA <b>1</b>
Licencia de Construcción. <b>11001-1-25-0983</b>		FECHA DE RADICACIÓN <b>04-12-2024</b>	
FECHA DE EXPEDICIÓN: <b>16 JUL 2025</b>	FECHA DE EJECUTORIA: <b>01 SEP 2025</b>	RADICACIÓN DEBIDA FORMA <b>17-01-2025</b>	
Dirección: CL 79 S 11 60 E (ACTUAL)			

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

**RESUELVE**

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA Y CERRAMIENTO Y SE APRUEBA EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO GENERAL Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE LA PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO DENOMINADO CASA REAL (MANZANA 4F - CASAS), EL CUAL CONSTA DE SEIS (6) EDIFICACIONES: UNA (1) EDIFICACIÓN AISLADA DE TRES (3) PISOS (CASAS C-98 A C-108); UNA (1) EDIFICACIÓN AISLADA DE UN (1) PISO (PORTERIA); UNA (1) EDIFICACIÓN AISLADA DE UN (1) PISO (PORTERA); UNA (1) EDIFICACIÓN AISLADA DE UN (1) PISO (CUARTOS DE BASURA Y TÉCNICOS); UNA (1) EDIFICACIÓN AISLADA DE UN (1) PISO (EDIFICIO COMUNAL); DESTINADA A CIENTO OCHO (108) UNIDADES DE VIVIENDA V.I.S.; CUENTA CON TRECE (13) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES, SEIS (6) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITANTES (HABILITADO UNO (1) PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD) Y QUINCE (15) CUPOS PARA BICICLETAS para el predio urbano localizado en las direcciones CL 79 S 11 60 E con CHIP AA6246TEAW y matrícula(s) inmobiliaria(s) 50540881177 en el lote(s) ETAPA 6, manzana(s) 4F de la urbanización PUERTA DEL REY - CIUDADELA BOLOÑIA - UAU 4 - ETAPAS 3, 4, 5 Y 6 (Localidad USME). Titular(es): BLUE PROMOTORES ASOCIADOS S.A.S (CC/NIT 90133856-2) / VIU GROUP SAS FIDECOMITENTE DEL P.A. DEL FIDECOMISO USME - FIDUBOGOTA (CC/NIT 801490705-3). Constructor Responsable: SOLER RODRIGUEZ JUAN CARLOS CC. 79149549 Mat. 2520227319CND

<b>1. MARCO NORMATIVO</b>			
PROY (DECR. 190/2004)	UPZ No 57 (GRAN YOMASA)	SEC. NORM. S-USOS UNICO EDIFIC. UNICO	
a. AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	f. ZONA:	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACIÓN	h. MODALIDAD:	URBANISTICA
l. 2N RIESGO:	a. Remoción en Masa: BAJA	b. Inundación: NO	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN: (DEPOSITO LADERA)

<b>2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO</b>										
2.1 USOS					2.2 ESTACIONAMIENTOS					
DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	ESCALA	UNID	PRURRES	VIS-PUB	BICICL	Sec. demanda:	B	Sistema:	Agrupación
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	V.I.S	NO APLICA	108	13	6	15	Estrato:	2		
Usos específicos: VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS										

<b>3. CUADRO DE AREAS</b>																	
3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: CASA REAL MANZANA 4F - CASAS																	
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO																	
LOTE	15064.07	VIVIENDA	8737.77	Recuocim.	0.00	Ampliación	0.00	SUBTOTAL	8737.77	Adecuación	0.00	Modificación	0.00	Reforzam.	0.00	TOTAL INTERVENIDO	8737.77
SOTANCOS	63.97	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
SEMISOTANO	0.00	OFICINAS / SERVIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PRIMER PISO	3718.91	INDUSTRI	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PISOS RESTANTES	5454.89	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
TOTAL CONSTRUIDO	8737.77	TOTAL INTERVENIDO	8737.77	0.00	0.00	0.00	0.00	8737.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8737.77	
LIBRE PRIMER PISO	9845.18	GESTION ANTERIOR	N.A.	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
										4. METROS CERRAMIENTO		150					

<b>4. EDIFICABILIDAD</b>									
4.1 VOLUMETRIA					4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS				
a. No. PISOS HABITABLES	3	1			4.3 ELEM. ESPACIO PUBLICO				
b. AL TURA MAX EN METROS	8.48	3.20			a. ANTEJARDIN				
c. SÓTANOS	1			b. CERRAMIENTO					
d. SEMISOTANO	NO			Altura: 1.60 - Longitud: 150					
e. No EDIFICIOS	8			c. VOLADIZO					
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1								
g. PISO NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	NO								
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	NO								
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.15								
l. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	0.38								
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO					4.5 ESTRUCTURAS				
DESTINACIÓN	Mts	%			d. RETROCEROS				
ZONAS VERDES Y RECR	1437.47	221.63			DIMENSIÓN DE RETROCEROS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS				
SERVICIOS COMUNALES	240.06	37.05			N.A.				
					N.A.: No aplica, G.A.: Gestion(es) anterior(es)				
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	N.A.	N.A.			EPP: Para todos los pisos a excepción de primera planta				
					g. REVISOR EXTERNO INDEP. SI				

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

ESTUDIOS DE SUELOS (1) / MEMORIA DE CALCULO (6) / ANEXO ESTRUCTURAL (1) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (2) / PLANOS ESTRUCTURALES (46) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (9) / PLANOS ARQUITECTÓNICOS (19)


**6. PRECISIONES**

1. LINDEROS Y AREAS DEL PREDIO SEGUN PLANOS URBANÍSTICOS Nos. CUTUS2914-36, CUTUS2914-37, Y CUTUS2914-38. 2. EL PROYECTO CUENTA CON RESOLUCIÓN No. 11001-1-24-1022 DE FECHA 2 DE JULIO DE 2024, POR LA CUAL SE CONCEDE LICENCIA DE URBANISMO PARA EL DESARROLLO DENOMINADO PUERTA DEL REY CIUDADELA BOLOÑIA, UNIDAD DE ACTUACION 4, ETAPAS 3, 4, 5 Y 6. 3. EL PROYECTO DEBE GARANTIZAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD SEGUN LO ESTABLECIDO EN LOS DECRETOS 1077 Y 1801 DE 2015. 43. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ DAR CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL NUMERAL 10.2 DEL ARTICULO 10 DEL DECRETO 263 DE 2023 Y LA REGLAMENTACIÓN QUE SE EXPIDA SOBRE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA LOS ANDENES. 5. DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1114 DE 2006 SE PREVÉ EN EL PROYECTO EL DISEÑO PARA DOS (2) UNIDADES DE VIVIENDA PARA LA POBLACION CON MOVILIDAD REDUCIDA. 6. SE DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LAS ENTIDADES COMPETENTES SOBRE REDES AÉREAS ELÉCTRICAS Y DE TELÉFONOS (PRETE). 7. EN RAZÓN A QUE NO SE REGISTRA LA IMPOSICIÓN DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA LA FECHA DE EXPEDICIÓN DE ESTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO SE HACE EXIGIBLE EL PAGO DE LA MISMA DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO LEY 019 DE 2012. LA AMENAZA ALTA-MEDIA INICIAL POR REMOCIÓN EN MASA SE VE REDUCIDA A BAJA CON EL ESTUDIO Y LAS OBRAS DE MITIGACIÓN DEL URBANISMO, ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO A.9, TITULOS J, K DEL REGLAMENTO NSR10. EL PROYECTO REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA SEGUN TITULO I DE NSR10 Y DECRETO 1077/2015. MICROZONIFICACIÓN SISMICA DECRETO DISTRITAL 523/2010. EL CONSTRUCTOR DEBERÁ GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE NSR10 Y DECRETO 1077/2015. TITULO H NSR10 Y RES110/14. PARA LA EJECUCIÓN DEBERÁ CONTAR CON PLAN DE MITIGACIÓN SEGUN RES 600 DE 2015. SEGUN A.9.3.1.1 EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EN LOS DISEÑOS SE ESPECIFICAN ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES CUYO SUMINISTRO E INSTALACIÓN SE REALIZA POR PARTE DE SU FABRICANTE, EL DISEÑADOR SE DEBE LIMITAR A CONTAR CON LA ASESORIA Y ACOMPAÑAMIENTO GEOTÉCNICA EN LA ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN POR UN INGENIERO CIVIL ESPECIALISTA EN GEOTÉCNICA, Y DEBERÁ SUSCRIBIR UN ACTA DE VEJIDAD DE FORMA PREVIA AL INICIO DEL PROYECTO QUE DEJE CONSTANCIA DEL ESTADO DE LAS EDIFICACIONES Y TERRENOS ADYACENTES AL PROYECTO. GEOTECNISTA LUIS FERNANDO OROZCO, DISEÑADOR ESTRUCTURAL JUAN JACOBO PINILLA, REVISOR ROBINSON CHAPARRO. VIGENCIA Y PRORROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR DOCE (12) MESES ADICIONALES CONTADOS A PARTIR DE SU FECHA DE EJECUTORIA. Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. y el recurso de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, ambos dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

**APROBACIÓN CURADURÍA URBANA 1 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	Firma Curadora

casas

	<b>Arg. ANA MARÍA CADENA TOBÓN</b> Curadora urbana 1		No DE RADICACIÓN	PÁGINA
			<b>11001-1-24-1251</b>	<b>2</b>
Licencia de Construcción		FECHA DE RADICACIÓN		
<b>11001-1-25-0983</b>		<b>04-12-2024</b>		
FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE EJECUTORIA	FECHA RADICACIÓN DEBIDA FORMA		
<b>16 JUL 2025</b>	<b>01 SEP 2025</b>	<b>17-01-2025</b>		
Dirección: CL 79 S 11 60 E(ACTUAL)				

**7. IMPUESTOS / OBLIGACIONES URBANISTICAS**

IMPUESTO / OBLIGACION	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENTA	AREA DECL	VALOR
DELINEACION	25320002869	2025-07-09	2025-07-09	8887.77	\$0.00

**8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA**

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público. 2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. 3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental. 4. Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya. 5. Someter el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere. 6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión. 7. Designar en un término máximo de quince (15) días hábiles al profesional que 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. 8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal. 9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación. 10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalan las normas de construcción sismo resistente. Igualmente, deberá dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente. 11. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. 12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal y distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. 13. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias. 14. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso de que esta aplique. 15. Esta licencia no autoriza tala de árboles ni publicidad exterior visual para lo cual deberá contar con autorización de la Secretaría Distrital de Ambiente, conforme con el marco legal vigente. 16. La licencia no autoriza intervenciones en espacio público para lo cual deberá solicitar la respectiva autorización ante la entidad competente. 17. Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017). 18. Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras. 19. El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. 20. En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 2909 de 2022 expedida por el IDU o la norma que la modifique, adicione o sustituya. 21. El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. 22. Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015. 23. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de esta. Los profesionales que intervienen en el proceso constructivo, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. En todo caso, ni el constructor o enajenador de vivienda nueva ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo. 24. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas al Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE). 25. El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.

208

	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA: 11-10-2024
	<b>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</b>	CÓDIGO PM05-F0124
	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	VERSIÓN 7

**1. IDENTIFICACIÓN**

PROYECTO:	CASA REAL (MANZANA 4F- CASAS)		
ESTRATO:	2	No. de unidades de vivienda:	106
DIRECCIÓN:	CL 79 SUR 11 60 ESTE		
CONSTRUCTORA:	VIU GROUP SAS		
FECHA (dd-mm-aa):	29/03/2026		

**2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**

- 2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?  
En caso de responder "si" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos:  SI  NO
- 2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)?  SI  NO
- 2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?  
En caso de responder sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (L<sub>eq</sub>) 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 Hamedal  
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?  
Selección de que tipos:  SI  NO
- \* 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 Cradle to Gate 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 Carbon Building Commitment entre otros.

2.7. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:  
El edificio se apoyará sobre un sistema de cimientos corridos conformados por vigas en T invertida.

---



---



---

2.8. PILOTES  SI  NO Tipo de pilotaje utilizado:

---



---



---

**2.9. ESTRUCTURA** Tipo de estructura y descripción técnica:  
 El proyecto se diseñó como un sistema muros de mampostería reforzada con bloque de perforación vertical (DMO), construido con muros de ladrillo estructural de perforación vertical de doble pared con f'm: 10 MPa de espesor de 11.5 centímetros con longitudes variables, conectados entre sí con dinteles de secciones de 12x20 centímetros fundidos en concreto de f'c: 21 MPa.

---

**2.10. MAMPOSTERÍA**

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA  SI  NO Tipo de ladrillo y localización:  
 Mampostería reforzada con bloque de perforación vertical en muros interiores

---

2.10.2. BLOQUE  SI  NO Tipo de bloque y localización:  
 Mampostería reforzada con bloque de perforación vertical en fachadas y muros interiores

---

2.10.3. OTRAS DIVISIONES  SI  NO Tipo de división y localización:

---

**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:  
 En fachada exterior mampostería reforzada con bloque de perforación vertical con acabado en graniplast o similar según diseño y en el interior muros en mampostería a la vista.

---

**2.12. VENTANERÍA**

ALUMINIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	LAMINA COLD ROLLED	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
P.V.C.	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	OTRA	<input type="checkbox"/> SI	Cual? _____

Describa el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco): Marco en aluminio con vidrio transparente  
 Espesor del vidrio: 4mm

---

**2.13. FACHADAS** Descripción y materiales a utilizar:  
 Mampostería reforzada con bloque de perforación vertical con acabado en graniplast según diseño.

---

**2.14. PISOS ÁREAS COMUNES** Descripción y materiales a utilizar:  
 Piso cerámico según diseño (en zonas sociales)

---

**2.15. CUBIERTAS** Descripción y materiales a utilizar:  
 Cubiertas con teja en fibrocemento soportada con estructura metálica.  
 Cubierta Verde  SI  NO Porcentaje del área de cubierta útil: \_\_\_\_\_

---

**2.16. ESCALERAS** Descripción y materiales a utilizar:  
 Escalera de viviendas en concreto a la vista y baranda metálica con pintura electrostática según diseño.

---

**2.17. CERRAMIENTO** Descripción y materiales a utilizar:  
 En reja metálica

---

**2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA** Descripción y materiales a utilizar:  
 Tanques de reserva de agua con estructura en concreto

---

**2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA** La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"  
 SI  NO

---

**2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA** En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?  
 SI  NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

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

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

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

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

4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a la curva NC 35?  SI  NO

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET  SI  NO Características y materiales a utilizar: \_\_\_\_\_

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS  SI  NO Características y materiales a utilizar: Puerta de baño entamborada en madera aglomerada y acabado en melamina. \_\_\_\_\_

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar: Puerta con marco y lámina metálica y acabado en pintura blanca. \_\_\_\_\_

4.5. ACABADOS PISOS

	Materiales a utilizar:
4.5.1. ZONAS SOCIALES	Placa en concreto a la vista
4.5.2. HALL'S	Placa en concreto a la vista
4.5.3. HABITACIONES	Placa en concreto a la vista
4.5.4. COCINAS	Placa en concreto a la vista
4.5.5. PATIOS	Placa en concreto a la vista

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar: Mampostería reforzada con bloque de perforación vertical con acabado en graniplast según diseño. \_\_\_\_\_

4.7. ACABADOS MUROS

	Materiales a utilizar:
4.7.1. ZONAS SOCIALES	Muros a la vista en mampostería reforzada con bloque de perforación vertical.
4.7.2. HABITACIONES	Muros a la vista en mampostería reforzada con bloque de perforación vertical.
4.7.3. COCINAS	Muros a la vista en mampostería reforzada con bloque de perforación vertical y una hilada coble mesón en cerámica.
4.7.4. PATIOS	Muros a la vista en mampostería reforzada con bloque de perforación vertical.

4.8. COCINAS

	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características:
4.8.1. HORNO	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
4.8.2. ESTUFA	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Estufa de 4 puestos incorporada en mesón.
4.8.3. MUEBLE	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
4.8.4. MESÓN	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Mesón en acero inoxidable con lavaplatos y estufa de 4 puestos incorporada.
4.8.5. CALENTADOR	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
4.8.6. LAVADERO	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____

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

<b>4.9. BAÑOS</b>			Características:
4.9.1. MUEBLE	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
4.9.2. ENCHAPE PISO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Piso cerámico
4.9.3. ENCHAPE PARED	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Enchape cerámico en cabina de la ducha.
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
4.9.5. ESPEJO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Espejo sobre lavamanos.
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Descarga: _____
4.9.7. GRIFERÍA LAVAMANOS AHORRADOR	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: _____
4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: _____
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: _____

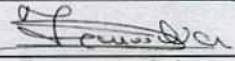
<b>4.10. ILUMINACION</b>			Características:
4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	_____
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS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

<b>4.11. ILUMINACION NATURAL</b>	(Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados)	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Características:		
4.11.1. HABITACION	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Ventana _____
4.11.2. ESTUDIO	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Ventana _____
4.11.3. ZONA SOCIAL	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Ventana _____

**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 desajustes de acabados y/o deficiencias constructivas.

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

  
 \_\_\_\_\_  
 Firma representante legal o persona natural